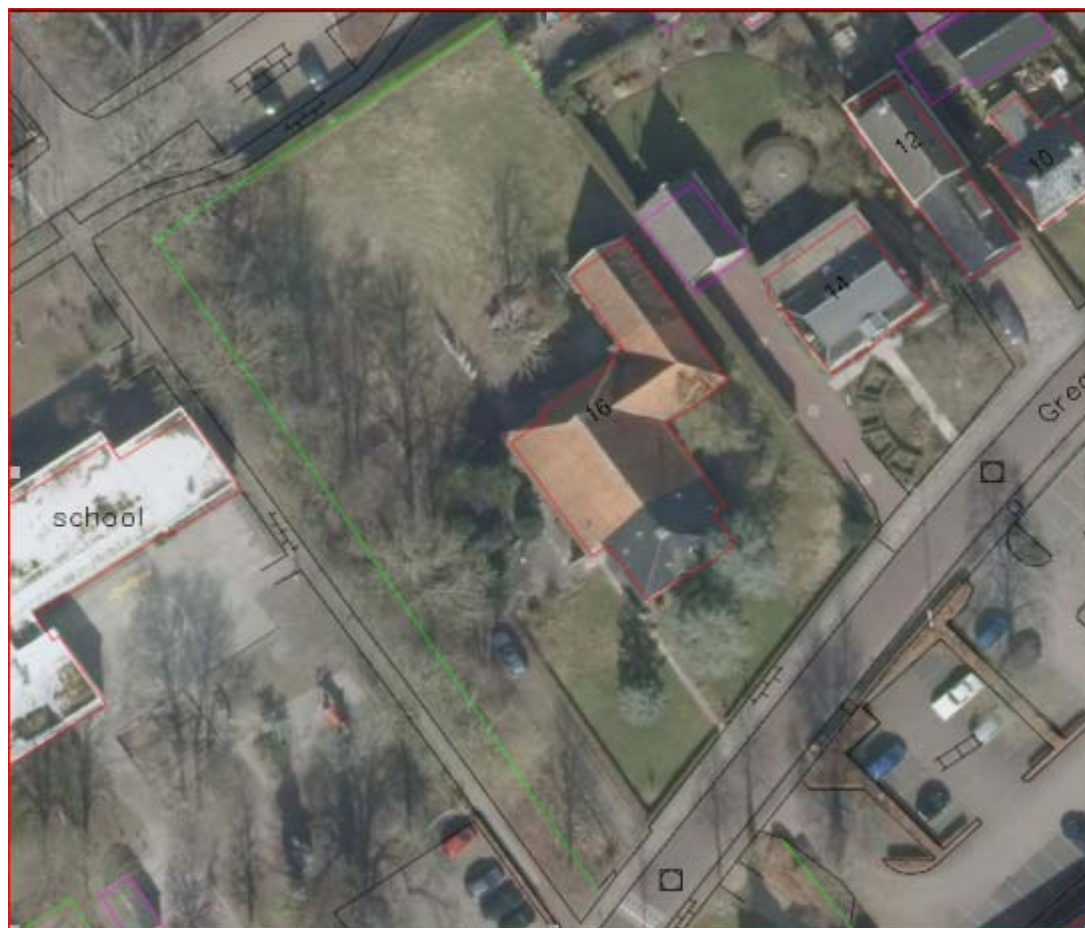


Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan Garyp, Greate Buorren 16 (wijziging bestemming)



2014

03BPIWP01

Toelichting

Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan Gayp, Greate Buorren 16 (wijziging bestemming)

1 Inleiding

Er is door Unreplik Guod medewerking gevraagd aan een wijziging van de bestemming voor het perceel Greate Buorren 16 te Garyp ten behoeve van de realisatie van kantoorruimte voor bureau Benedictus, 9 zorg-appartementen en een peuterspeelzaal.

In hoofdstuk 2 wordt het planologische beleidskader geschetst op gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het gebied. Hoofdstuk 4 behandelt de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 en 6 komen achtereenvolgens de juridische planopzet en de uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beleidskader

Geldend bestemmingsplan

Het betreffende perceel heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Garyp' de bestemming 'Wonen – A7 (vrijstaande woningen boerderijtypen)' met de aanduiding 'wro-zone –wijzigingsgebied 2'. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die Burgemeester en wethouders de mogelijkheid biedt om het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming(en): 'Gemengd – 1' en/of 'Gemengd – 3', mits deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 2' en hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de cultuurhistorische waarden, de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid, de ontsluitingssituatie, de parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Provinciaal beleid

In de provinciale verordening Romte Fryslân is het volgende ten aanzien van uitbreidingslocaties kantoren opgenomen. In de overige kernen – de kleine kernen op het platteland – is meestal geen sprake van een concentratie van kantoren, of concentratie beperkt zich tot een of enkele terreintjes.

Bestaande kantoren liggen vaak tussen de overige dorpsbebouwing of aan de rand daarvan. Gelet hierop en op de relatief beperkte omvang van het bestaand stedelijk gebied van de overige kernen, bekijkt de gemeente eerst of de concrete lokale behoefte in het bestaand stedelijk gebied van de kern kan worden opgevangen alvorens een uitbreidingslocatie wordt ontwikkeld.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vertaald/ingepast in het bestemmingsplan door in het plan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen dat de geldende bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming 'Gemengd – 3'.

Conclusie

Het verzoek voldoet in principe aan de criteria voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid en daarmee, gelet op het voorgaande, ook binnen de regels van zowel het provinciaal- als het gemeentelijk beleid.

3 Beoordeling

3.1 Project

Het project heeft betrekking op de realisatie van een kantoorruimte voor bureau Benedictus, 9 zorg-appartementen en een peuterspeelzaal.

3.2 Ruimtelijke inpasbaarheid

De bebouwing aan Greate Buorren kenmerkt zich als een duidelijke lintstructuur. De kleine korrelmaat van de woningen en de groene voortuinen zijn specifieke dorpse kenmerken. Kappen op een gemetselde onderlaag ondersteunen dit dorpse karakter. Rondom de bestaande boerderij aan de Greate Buorren is dit dorpse karakter onderhevig geweest aan nieuwe ontwikkelingen. Het Geahûs en de basisschool voorzien in volumes die afwijkend zijn van korrel en zijn verder van de Greate Buorren gesitueerd waardoor er een royale opening in het straatbeeld ontstaat. Deze opening is niet ontworpen waardoor er ruimtelijk een bedenkelijke kwaliteit is ontstaan. Het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1) voor de Greate Buorren 16 e.o. voorziet in een nieuwe ruimtelijke kwaliteit en het ontwerp anticipeert hierop.

Het ontwerp voorziet in een royaal volume met een duidelijke horizontale en verticale geleiding waardoor zij zich goed voegt tussen de bestaande basisschool en de naastliggende woningen. Net als de basisschool en het Geahûs is het gebouw op meer afstand van de Greate Buorren gesitueerd. Het plat afgedekte volume sluit aan bij het beeldkwaliteitsplan en de basisschool. Een stevige gemetselde plint met bovenliggende bouwlagen voorzien van een leien gevelbekleding zijn een knipoog naar de historische opbouw van de woningen aan de Greate Buorren.

3.3 Functionele inpasbaarheid

Wij vinden de gevraagde functies passend in de bestaande dorpsbebouwing

3.4 Conclusie

Op grond van het voorgaande is de conclusie dat het verzoek past binnen het gemeentelijk beleid.

4 Omgevingsaspecten

Naast stedenbouwkundige uitgangspunten en bestaand ruimtelijk beleid dient er ook rekening te worden gehouden met de volgende omgevingsaspecten: ecologie, archeologie, bodemgesteldheid, water, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit. Deze aspecten komen in dit hoofdstuk aan bod.

4.1 Ecologie

De Europese en nationale natuurwetgeving bestaat uit twee facetten: soortbescherming en gebiedsbescherming. De soortbescherming is op nationaal niveau geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Daarnaast valt gebiedsbescherming onder de Natuurbeschermingswet, waarmee de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn geïmplementeerd in Nederlandse wetgeving.

Het plangebied grenst niet aan en heeft geen invloed op een natuurgebied waarop de Vogelrichtlijn als de Habitatrichtlijn van toepassing is. Wel moet op basis van de Flora- en Faunawet aangegeven worden of de voorgenomen activiteiten negatieve effecten hebben op flora en fauna in de omgeving. Voor de ontwikkeling van het bouwplan is geen flora- en fauna onderzoek uitgevoerd. Door de realisatie van het bouwplan zal een klein deel van het aanwezige groen verloren gaan.

Door de lage natuurwaarde van het groen, de ruime aanwezigheid van groen in de directe omgeving en het ontbreken van beschermde terrestrische (op het land) soorten is geen aanleiding om te veronderstellen dat er negatieve effecten op de flora en fauna optreden. Uit ecologisch oogpunt worden er dan ook geen bezwaren verwacht ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet in werking getreden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Volgens de provinciale Famke – kaart is alleen onderzoek nodig bij ingrepen > 2,5 hectare, bij steentijd-bronstijd en 5000m² bij ijzertijd – middeleeuwen. Omdat het project betrekking heeft op een perceel van ongeveer 2800m² is verder archeologisch onderzoek in dit geval niet noodzakelijk.

Een deel van het perceel ligt in een roze stip welke een vroegere vuursteenplaats aangeeft. Hiervan is bekend dat deze verstoord is en daarom een lage verwachtingswaarde heeft.

Indien bij de bodemingrepen toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 53 van de Monumentenwet een meldingsplicht.

4.3 Watertoets

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen waarin wordt aangegeven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

In deze paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is een schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: “het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten”.

Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Wij hebben van Wetterskip Fryslân wateradvies met betrekking tot het plan ontvangen (zie bijlage 2). Hierin wordt het volgende aangegeven over compensatie toename verhard oppervlak.

Als gevolg van de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe. Wanneer een terrein onverhard is, kan hemelwater infiltreren in de ondergrond. Door verharding van (een deel van) het gebied stroomt het hemelwater versneld af naar het oppervlaktewater, of naar het riool wanneer u de verharding afkoppelt. Hierdoor belast u het oppervlaktewater extra. Om overlast te voorkomen moet de initiatiefnemer de toename aan verhard oppervlak compenseren. Uitgangspunt bij de compensatie is de trits vasthouden – bergen – afvoeren, waarbij de toe te passen vorm van compensatie onder meer afhankelijk is van de bodemopbouw, hoogteligging en grondwatersituatie in het gebied.

In de aanvraag wordt aangegeven dat het voornemen is om het gebouw te voorzien van een groen dak met waterbergend vermogen en wateropvang in de vorm van infiltratiekratten. Reden hiervoor is dat er op het perceel weinig ruimte is om oppervlaktewater te realiseren.

Wanneer er wel oppervlaktewater wordt gerealiseerd op het perceel dan is het ook moeilijk om dit aan te sluiten op het bestaande watersysteem. Wij kunnen ons daarom ook vinden in het voorstel om het hemelwater op te vangen op een andere manier dan door middel van de realisatie van nieuw oppervlaktewater. Dit kan door het hemelwater tijdelijk vast te houden op een waterbergend dak, door het hemelwater te laten infiltreren in de ondergrond of door de terreinverharding uit te voeren in een waterbergende verharding. Ook een combinatie van deze alternatieven is mogelijk.

De aanvrager dient ook met de overige aspecten, die in het wateradvies worden genoemd, rekening te houden.

4.4 Geluid

Ten aanzien van geluidhinder biedt de Wet geluidhinder geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen en kinderdagverblijven) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering.

Voor dit project is alleen geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang. Echter het project ligt aan 30km/u-wegen welke geen geluidszone hebben. Op basis van het bouwbesluit moet wel een binnen niveau van 35 dB(A) worden gehaald.

4.5 Externe veiligheid

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. Gezien het feit dat in de (directe) nabijheid van het plangebied geen inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes van gevaarlijke stoffen voorkomen, zijn, voortvloeiend uit het aspect externe veiligheid, geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling aanwezig.

4.6 Luchtkwaliteit

Veranderingen in de luchtkwaliteit worden grotendeels veroorzaakt door de toename van het verkeer. Als aannemelijk is dat er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen voor het project. In dit geval is er van een feitelijke of dreigende overschrijding geen sprake. In de provincie Fryslân zijn de achtergrondconcentraties PM10 en NO2 laag. De afgelopen jaren zijn berekeningen uitgevoerd voor verschillende provinciale wegen met de hoogste verkeersintensiteiten. De uitkomsten hiervan geven aan dat de grenswaarden niet worden overschreden. Nu op de drukste wegen in onze provincie de grenswaarden niet worden overschreden, kan gelet op de verkeersintensiteit op de Greate Buorren en de Master Lubwei worden geconcludeerd dat een overschrijding van de grenswaarden niet te verwachten is.

4.7 Overig

Geluidsnormen peuterspeelzaal tov wonen

In onderhavige situatie wordt niet aan de minimale afstand van 30 meter tussen de grens van het perceel en de gevels van de omliggende woningen voldaan. Aangezien de in de VNG-brochure genoemde afstanden indicatief van aard zijn mag er van worden afgeweken mits gemotiveerd.

Door het speelplein voor de peuterspeelzaal te omheinen met een hekwerk of iets dergelijks wordt geborgd dat de afstand tussen de gevel van de woning aan de Master Lubwei 8 en het speelplein minimaal 30 meter bedraagt.



Kaart 30 meter zones vanaf grens speelplein/peuterspeelzaal

4.8 Conclusie

De diverse omgevingsaspecten staan de gewenste ontwikkeling niet in de weg.

5 Toelichting op de regels

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch is vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Met dit bestemmingsplan wordt aan het betreffende perceel de bestemmingen 'Gemengd – 3' toegekend. In de planregels is bepaald dat gronden met de bestemming 'Gemengd – 3' bestemd zijn voor gebouwen ten behoeve van educatieve en informatieve voorzieningen, sociaal-culturele en sociaal-medische voorzieningen, gebouwen ten behoeve van dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, kantoren en het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis.

6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft.

6.1 Economisch

De uitbreiding die met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, is geïnitieerd door een lokale ondernemer. In financiële zin heeft de gemeente hiermee geen bemoeienis. Met de verzoeker is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijk

De initiatiefnemer heeft een tweetal bijeenkomsten georganiseerd voor instellingen en buurtbewoners. De initiatiefnemer heeft met omwonenden een aantal afspraken gemaakt, die variëren van informatieverstrekking tot overleg over de situering van de bijgebouwen.

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is Afdeling 3.4 Awb van toepassing. Vanaf 20 maart 2014 heeft het ontwerp plan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.