

Toelichting

Wijzigingsplan “De Boustien”

NL.IMRO.1891.wpWEboustien-0401

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Planologische situatie	5
3.	Overwegingen.....	6
3.1	Algemeen afwegingskader	6
3.2	Ruimtelijk afwegingskader	7
4.	Procedure / maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
5.	Conclusie	9

1. Inleiding

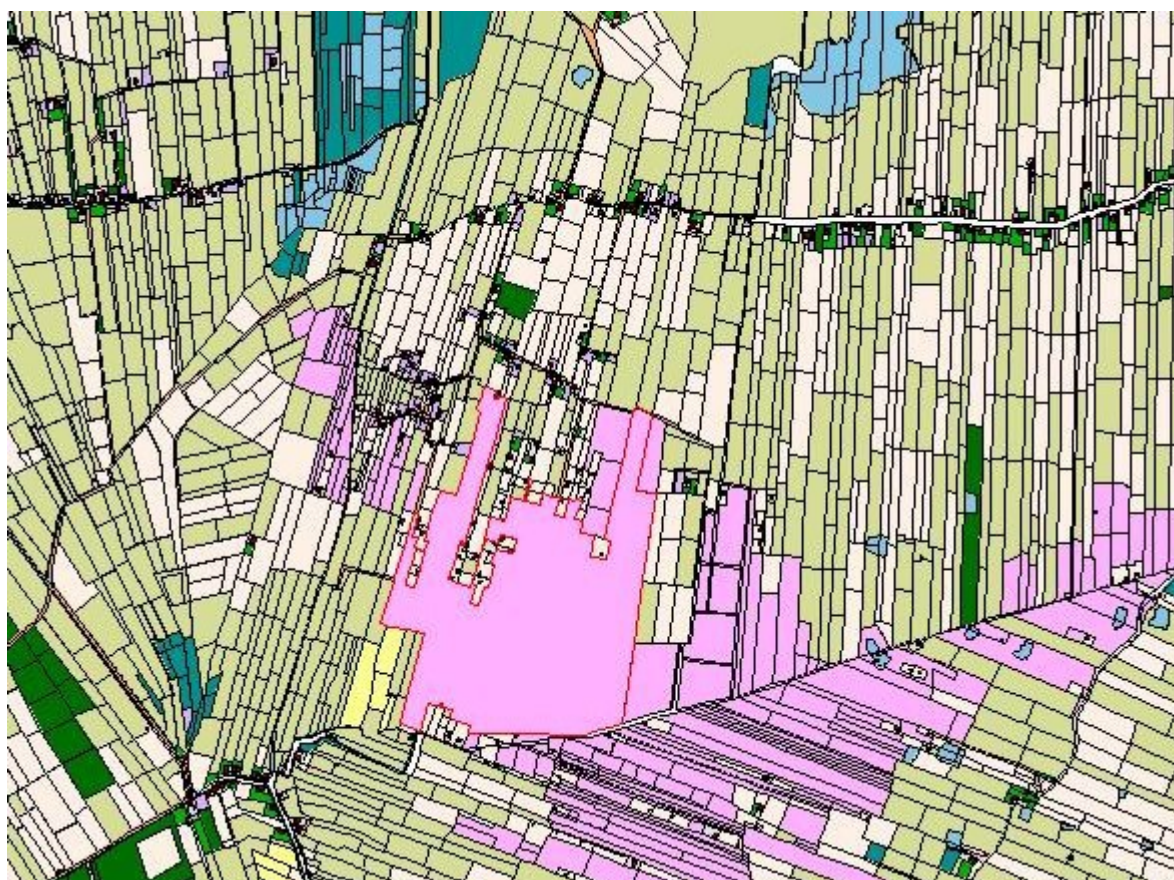
Het voorliggende wijzigingsplan vormt de planologische regeling voor het realiseren van 15 woningen op het terrein van de voormalige school “De Boustien” in De Westereen..

Het wijzigingsplan vervangt voor de planlocatie het bestemmingsplan De Westereen-kom (vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 2013).

Het dorp De Westereen is één van de drie grote kernen in de gemeente Dantumadiel. Het dorp ligt noordoostelijk van Leeuwarden en ten zuiden van Dokkum.

Ontstaansgeschiedenis

De Westereen ligt aan de westelijke rand van een zandplateau waarop zich ook de dorpen Kollum, Buitenpost en Twijzel bevinden. De eerste bewoners vestigden zich op de hogere delen van deze zandgronden, terwijl het omliggende lagere gebied (heide- en veengebied) lange tijd onontgonnen bleef.



Afbeelding 1. De Westereen rond 1832 met het ontstaan van het wegdoorp langs de Foarstrjitte boven in beeld

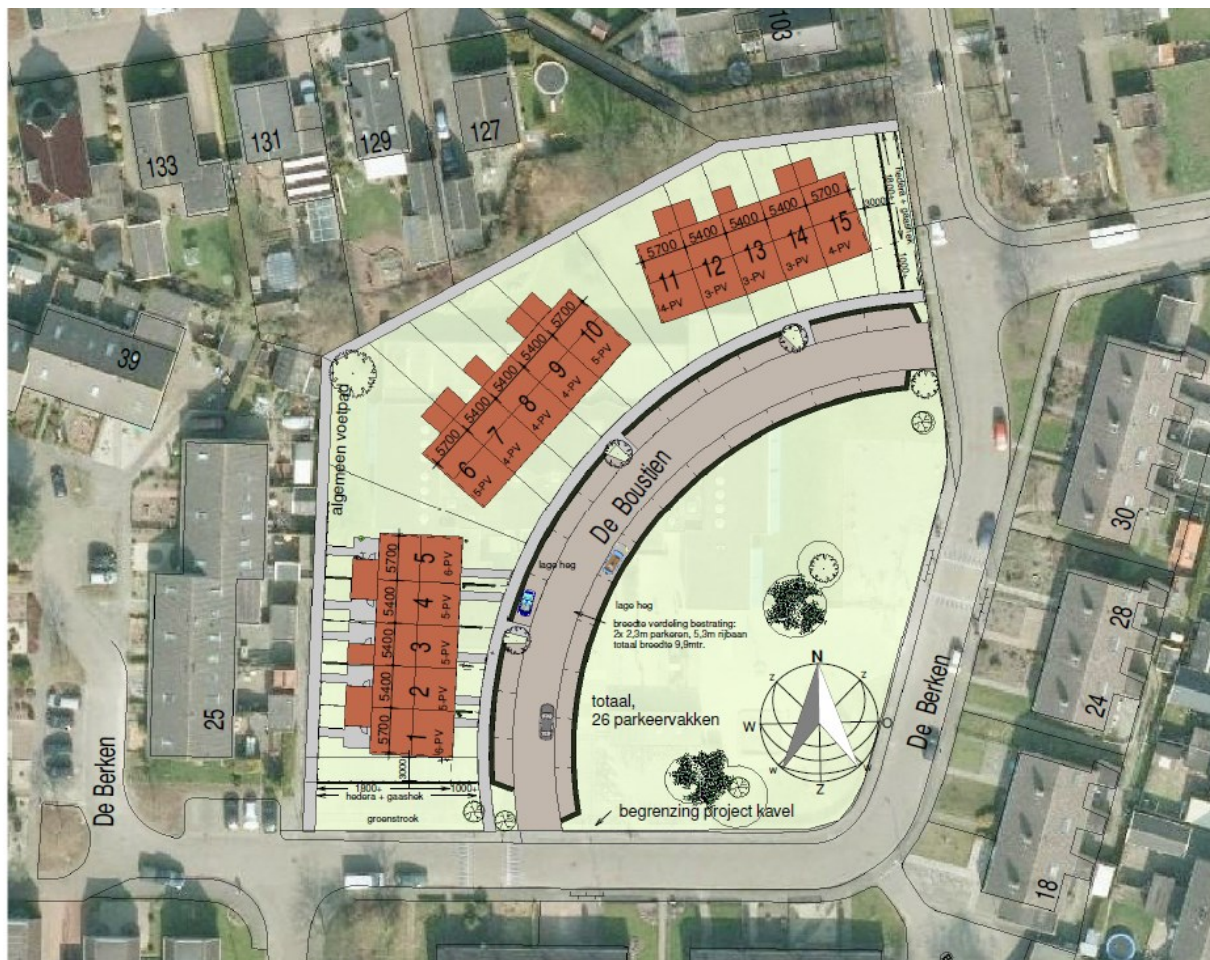
De Westereen is ontstaan als ‘wegdorp’ langs de Foarstrjitte.(zie afbeelding). Daar liggen boerderijen en vaak individuele burgerwoningen verspreid op een rij aan of nabij deze weg en vormen de voor wegdoorp karakteristieke lintbebouwing. De langgerekte agrarische ontginningsstructuren zijn nog herkenbaar in het landschap.

De basis voor het huidige dorp ontstond in de 15de eeuw. Het dorp werd toen ‘Westeinde’ genoemd, naar de ligging aan het westelijke einde van de dorpenreeks Kollum – Kollumerzwaag. Toen de bevolking vanaf de tweede helft van de 18de eeuw sterk toenam, werden ook gronden op ruimere afstand van de eerste ontginningsstructuur in gebruik genomen. Het dorp groeide daardoor in zuidelijke richting, omdat deze gronden hoger lagen dan de gronden ten noorden van de Foarstrjitte. Arme (veen)arbeiders verwierven een eigen stukje grond op de ontgonnen veen- en heidegronden, waar ze een kleine woning konden bouwen en de grond konden bewerken. Uit deze tijd stamt de nog altijd karakteristieke verkaveling met kleinschalige bebouwing verspreid in het gebied en de elzensingels op de perceelsranden.

Vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw is in het gebied ten zuiden van de Foarstrjitte woningbouw tot ontwikkeling gekomen. In het plangebied aan de Bjuirken is toen ook de school gebouwd die in het onderhavige plan plaatsmaakt voor 15 woningen.

Planbeschrijving

Door het onderhavige bestemmingsplan wordt op het voormalige schoolterrein van "De Boustien" de bouw van 15 woningen mogelijk gemaakt. In het bouwplan/inrichtingsplan worden 3 blokken van elk 5 woningen langs een nieuw aan te leggen weg gerangschikt. Deze weg verdeelt het plangebied in twee delen. Het noordelijk en westelijk deel van het plangebied zijn bestemd voor woningbouw. De nieuwe weg wordt met een zodanig profiel uitgevoerd, dat de parkeervoorzieningen ten behoeve van de nieuwe woningen hierin worden vormgegeven door aan beide zijden van de weg een parkeerstrook op te nemen.



Het gebied dat wordt ingesloten door de bestaande weg De Bjuirken en de nieuw aan te leggen weg wordt ingericht als openbaar groengebied. Het plan voor dit gebied is dat het in gras wordt uitgevoerd en beheerd. Er worden bomen en boomgroepen in aangeplant, waarvan sommige op lichte verhogingen. Door deze verhogingen krijgen de bomen betere groeiplaatsomstandigheden door een hogere standplaats ten opzichte van het grondwaterpeil ter plekke. Ook dragen de plaatselijke verhogingen van het maaiveld bij aan de ruimtelijke inpassing van de parkeerplaatsen die langs de nieuwe weg zijn gesitueerd.

2. Planologische situatie

De aanvraag voor het realiseren van nieuwe woonbebouwing op het voormalige schoolterrein past niet binnen de bestemmingsomschrijving van de huidige bestemming “Maatschappelijk” van het plangebied zoals dat in het bestemmingsplan “De Westereen-kom” is aangegeven:

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen,

en tevens voor:

- b. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf,
- c. ondergeschikte bebouwing bij bedrijfswoningen;
- d. begraafplaatsen, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding “begraafplaats”,

met de daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelterreinen en speelvoorzieningen;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. wegen en paden;
- l. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

De huidige bestemming voorziet dus niet in een gebruik van het terrein als woonlocatie. Ook zijn er in het bestemmingsplan geen mogelijkheden aanwezig om met een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels.

In het bestemmingsplan is echter in artikel 12.9 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming “Maatschappelijk” van de locatie te wijzigen in “Tuin”, “Verkeer-verblijf” en “Wonen” en daarmee medewerking aan het voorliggende plan te verlenen om de nieuwe woonlocatie op de locatie van de voormalige Boustien mogelijk te maken:

12.9 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingen van de gronden gelegen in het plan ter plaatse van de aanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied De Boustien” wijzigen in de bestemmingen ‘Tuin’, ‘Verkeer - Verblijf’ en ‘Wonen’ met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de aanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied De Boustien” woningen mogen worden gerealiseerd, met dien verstande dat het aantal woningen dient te passen binnen het door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woonplan;
2. indien de kosten van grondexploitatie, met inbegrip van een planschadeovereenkomst op grond van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening, niet anderszins verzekerd zijn er tegelijkertijd met het wijzigingsplan een exploitatieplan dient te worden vastgesteld;
3. er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een verkregen hogere grenswaarde;
4. vooraf een watertoets wordt uitgevoerd;
5. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast wanneer toepassing daarvan geen onevenredige afbreuk doet aan eventueel aanwezige archeologische en ecologische

- waarden en dat de bodemgesteldheid van een zodanige kwaliteit is dat deze geschikt is voor woningbouw;
6. vooraf een onderzoek op het gebied van externe veiligheid wordt uitgevoerd en hieruit blijkt dat het wijzigingsplan uitvoerbaar is;
7. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - de goede woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

3. Overwegingen

3.1 Algemeen afwegingskader

Het wijzigingsplan moet aan een aantal algemene voorwaarden voldoen alvorens burgemeester en wethouders het bestemmingsplan ter plekke kunnen wijzigen. De volgende onderwerpen zijn daarbij aan de orde:

- *gemeentelijk woonplan;*

Thús Wonen voert de komende jaren op basis van het in overleg met de provincie opgestelde woonplan een grootschalige herstructurering van haar woningbestand in De Westereen uit. Daarbij is het inbreidingsplan op de locatie van De Boustien een belangrijke schakel in het omvormingsproces van het bestaande woningbestand. De woningbouw op de locatie van De Boustien vergroot in dit verband de diversiteit in woonvormen, met name door haar bijdrage aan het bestand van kleinere woningen ten behoeve van een- en tweepersoonshuishoudens.

- *exploitatieplan*

Gemeente en Thús Wonen hebben in hun convenant aangaande het bouwproject van De Boustien een overeenkomst gesloten. Daarmee zijn de kosten van de grondexploitatie verzekerd.

- *grenswaarde geluid*

De geluidsbelasting ter plekke is vanwege het ontbreken van daarvoor relevante geluidsbronnen zodanig, dat de grenswaardeproblematiek hier niet aan de orde is.

- *watertoets*

Het schoolgebouw van De Boustien kende met haar bebouwing en schoolpleinen een aanzienlijk verhard oppervlak. De 15 woningen die hiervoor in de plaats zijn gekomen, vertegenwoordigen een aanzienlijk kleiner areaal aan verhard oppervlak. Hieruit wordt geconcludeerd dat het verhard oppervlak door het woningbouwplan niet toeneemt.

- *ecologie*

De planlocatie heeft, vanwege de sloop van de school enige tijd geleden, de aanblik van een braakliggend terrein. In ecologisch opzicht kent het terrein, afgezien van de mogelijke aanwezigheid van enkele pionier-soorten, geen bijzondere waarden. Daarom behoeft in het kader van deze bestemmingswijziging en voor de uitvoering van de ontwikkelingsplannen het gebied niet nader te worden onderzocht op ecologische waarden.

- *archeologie*

De provincie Fryslân heeft een advieskaart uitgebracht waar informatie te vinden is over de te verwachten archeologische waarden. Deze informatie is weergegeven op FAMKE, de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra.

Op basis van deze kaartgegevens, aanwezig in het bestemmingsplan De Westereen-kom beveelt de provincie aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² onderzoek te verrichten op het gebied van archeologie. De bestemmingswijziging heeft betrekking op een gebied ter grootte van ongeveer 4500 m². Bovendien wordt slechts voor een deel van dit gebied diepere grondlagen geroerd. Uit deze gegevens blijkt dat uitvoering van dit wijzigingsplan niet afhankelijk is van een archeologisch onderzoek.

- *externe veiligheid*

In het kader van het bestemmingsplan De Westereen-kom is onderzoek gedaan naar externe veiligheid voor dit plan. Deze informatie toegespitst op het onderhavige plangebied leidt tot de conclusie dat uitvoering van dit wijzigingsplan niet afhankelijk is van de externe veiligheidsproblematiek.

Andere, in deze paragraaf niet genoemde belangen worden geacht te zijn beschreven in het onder dit wijzigingsplan liggende moederplan, het bestemmingsplan De Westereen-kom en zijn niet van invloed op de locatie van het wijzigingsplan.

3.2 Ruimtelijk afwegingskader

In de wijzigingsbevoegdheid wordt aangegeven dat deze wijziging slechts kan worden vastgesteld, als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Hieronder worden de van toepassing zijnde aspecten met betrekking tot deze onderwerpen op een rij gezet en afgewogen.

- *een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld*

In het plangebied wordt een nieuw woonstraatje aangelegd waarlangs de nieuwe woningen in drie woonblokjes worden gerangschikt. Het samenhangende straatbeeld komt tot stand door in het stedenbouwkundig plan de voorzijde van deze woningen te richten op het aan de overzijde van de straat gelegen groengebied. Hierdoor ontstaat er aansluiting bij de bestaande bebouwing van de straat De Birkén, die wat haar situering betreft ook op dit groengebied is gericht. Het groengebied vormt op deze wijze een centrale open ruimte waaromheen bouwmassa's van gelijke orde (bouwhoogte, kapvorm, afstand tot de straat) zijn gerangschikt.



Bestaande bebouwing langs De Birkén

- *de goede woonsituatie*

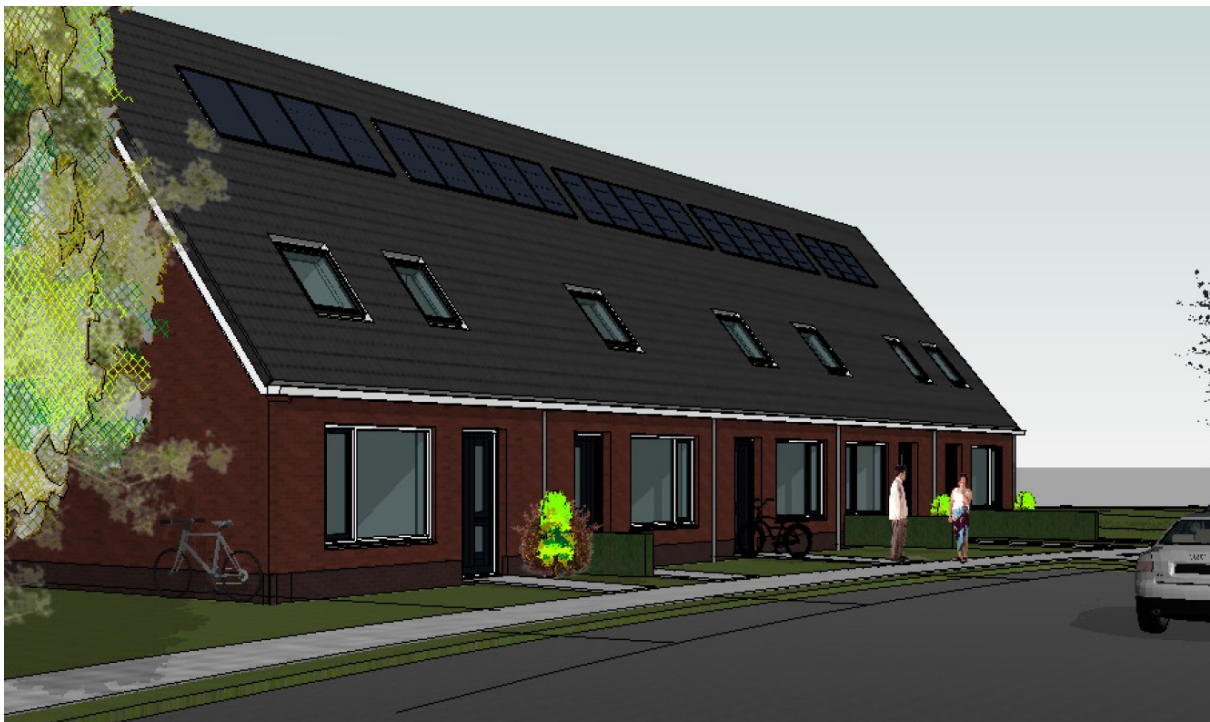
De nieuwe woningen op de locatie van de Boustien komen in de plaats van een scholencomplex. De woonfunctie wordt, gezien het relatief homogene woongebied waarbinnen de nieuwe woningen gerealiseerd worden, op deze wijze versterkt met een aantal woningen die optimaal zijn afgestemd op de woonwensen van dit moment. Ook de woonvorm, relatief kleine woningen met een eigen buitenruimte (tuin) gelegen aan een rustige straat, is overeenkomstig de aanwezige woonsfeer van de

buurt. De bouw van de nieuwe woningen van De Boustien komt daarmee de woonsituatie in dit deel van De Westereen ten goede.

De overige aandachtspunten die in het kader van de wijzigingsbevoegdheid aan de orde zijn, te weten

- *de verkeersveiligheid,*
- *de sociale veiligheid,*
- *de milieusituatie en*
- *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden,*

worden door een relatief kleinschalige toevoeging van 15 woningen in een relatief homogeen woongebied niet beïnvloed. Dit mede door het feit dat het vervangende nieuwbouw betreft die in plaats van een school is gekomen.



Nieuwe woningen in het project van De Boustien

4. Procedure / maatschappelijke uitvoerbaarheid

Volgens artikel 3.1.1 juncto artikel 1.1.1 lid 3 van het Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een wijzigingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het projectbesluit in het geding zijn.

Versnelling van besluitvormingsprocedures is één van de doelstellingen van de Wro. Als mogelijke vertraging in de procedure is het vooroverleg genoemd. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belangen wordt benadeeld. Indien het gaat om een (ontwerp)-wijzigingsplan van geringe omvang dan wel in planologisch opzicht ondergeschikt belang, kan de gemeente afzien van het overleg. Het Rijk en de provincie hebben gecategoriseerd in welke gevallen het overleg wel of niet nodig is.

De Minister van VROM heeft bij brief van juli 2008 (kenmerk 2008 055709) kenbaar gemaakt dat met het Rijk alleen overleg hoeft te worden gevoerd indien nationale belangen in het geding zijn, die zijn omschreven in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid. In deze paragraaf zijn onderwerpen opgenomen die afkomstig zijn uit Planologische Kernbeslissingen (PKB's), die sinds de inwerkingtreding van de Wro de status van (rijks)structuurvisies hebben gekregen. Een bestemmingsplanwijziging waarmee een summiere aanpassing van een bouwblok van één reguliere woning kan worden gerealiseerd binnen de bebouwde kom behoort niet tot de belangen die zijn omschreven in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid. Er behoeft derhalve geen overleg te worden gevoerd met het Rijk.

De provincie Fryslân heeft op 25 november 2014 in welke situaties wel of geen vooroverleg is vereist, dit onder toepassing van artikel 3.1.1. onder 2 Bro. Hieruit blijkt dat voor woningbouwplannen die betrekking hebben op inbreiding in het kader van het woonplan vooroverleg wordt vereist. Een vooroverleg met de provincie Fryslân is dan ook noodzakelijk. In dat verband is 19 april 2017 het ontwerp-wijzigingsplan in het kader van vooroverleg aan de provincie toegestuurd.

Zienswijzeprocedure

Het ontwerp-wijzigingsplan is zes weken, van 18 mei 2017 tot en met 28 juni 2017 ter inzage gelegd ten behoeve van het indienen van zienswijzen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

5. Conclusie

Op basis van bovenstaande overwegingen wordt geconcludeerd dat de realisatie van 15 woningen op de voormalige locatie van De Boustien gehonoreerd kan worden.