



Wijzigingsplan
Noorderhoek –
Jancko Douwamastraat 39



1. ALGEMENE ASPECTEN	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Doel bestemmingsplan	2
2. PLANBESCHRIJVING	2
3. JURIDISCHE OPZET	3
4. RANDVOORWAARDEN	4
5. PROCEDURE	7

Bijlagen:

Watertoets.

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Directe aanleiding voor de wijziging van het bestemmingsplan Noorderhoek is het indienen van een schriftelijk verzoek door Woningstichting De Wieren voor het bouwen van een tweede woon-zorgcomplex op het perceel Jancko Douwamastraat 39 te Sneek. Uit de toets aan het bestemmingsplan blijkt dat het gebouw op een aantal plaatsen het bebouwingsvlak overschrijdt.

1. 2. Plangebied

De wijziging van het bestemmingsplan Noorderhoek heeft betrekking op het perceel Jancko Douwamastraat 39 te Sneek. Op grond van het geldende bestemmingsplan heeft het bouwvlak een onregelmatige vorm, die overeenkomt met de contouren van het voormalige pand "Cronenburg". Dit gebouw is inmiddels gesloopt.



Afbeelding 1. bestaand bouwvlak bestemmingsplan Noorderhoek

1. 3. Doel wijzigingsplan

Met dit wijzigingsplan wordt een regelmatig gevormd bouwvlak gerealiseerd. De contouren van het voormalige pand worden niet langer als uitgangspunt voor het bouwvlak gebruikt.

2. PLANBESCHRIJVING

Door woningstichting de Wieren is een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de bouw van 17 appartementen aan de Jancko Douwamastraat. Het woongebouw zal worden verhuurd aan de JP van den Bentstichting. Deze stichting biedt ondersteuning aan mensen met een (lichte) verstandelijke en/of meervoudige beperking bij, in dit geval, wonen.

Het woongebouw bestaat uit 3 bouwlagen en is deels voorzien van een kap. Een deel van het woongebouw is gesitueerd buiten het bebouwingsvlak. In het van toepassing zijnde bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak te vergroten c.q. te wijzigen.

Op hetzelfde perceel is, eveneens in opdracht van woningstichting De Wieren, een woongebouw gebouwd ten behoeve van de GGZ. Bij de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan was reeds bekend dat er op het betreffende perceel een gebouw ten behoeve van de GGZ zou worden gerealiseerd. Als gevolg hiervan heeft het perceel de bestemming 'wonen-bijzondere woonvorm' maar is verzuimd het bebouwingsvlak hierop aan te passen op de bij het bestemmingsplan behorende 'verbeelding'. De hiervoor genoemde wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk deze aanpassing eveneens te realiseren.

Artikel 23 van de voorschriften van het bestemmingsplan Noorderhoek bevat een wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders. In lid a wordt het volgende vermeld. "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat de afmeting situering en vorm van een in één van de bestemmingen aangegeven bebouwingsvlak wordt gewijzigd met dien verstande dat: het bouwvlak met ten hoogste 20% wordt vergroot; het bouwvlak op ten minste 3 meter uit de perceelsgrens blijft, tenzij de bestaande afstand minder is.

De oppervlakte van het bouwvlak mag met 20% tot 1554 m² worden vergroot. Om het bouwplan en mogelijke uitbreidingen mogelijk te maken kan volstaan worden met het vergroten van het bouwvlak naar 1485 m² en het wijzigen van de vorm van het bouwvlak. De gebouwen zullen overigens niet het gehele bouwvlak bestrijken. Tussen de gebouwen zal een ruimte van ten minste 8 meter worden opengelaten, wat een oppervlakte van 200 m² inhoudt. Deze onbebouwde ruimte ligt dan tussen de gebouwen, maar deze ruimte wordt niet uit het te wijzigen bouwvlak weggelaten. Het blijft dan nog mogelijk enigszins met de gebouwen te schuiven of deze binnen het bouwvlak nog uit te breiden.

3. JURIDISCHE OPZET

Bij de wijziging dienen burgemeester en wethouders te voldoen aan de in de voorschriften van het bestemmingsplan Noorderhoek door de raad vastgestelde bestemmingen, bebouwingsbepalingen, uitwerkings- en wijzigingsregels.

In het wijzigingsplan is de geldende bestemming “Wonen-Bijzondere woonvormen” opgenomen. Het wijzigingsplan vormt daarbij geen eigen bestemmingsplan, maar maakt deel uit van het bestemmingsplan Noorderhoek. De voorschriften van genoemd bestemmingsplan zijn ook op het wijzigingsplan van toepassing. Na het vaststellen van het wijzigingsplan dienen aanvragen te worden getoetst aan het wijzigingsplan en de van toepassing zijnde bepalingen van het bestemmingsplan.

Wonen – Bijzondere woonvorm - W-BW –

Deze gronden zijn bestemd voor woongebouwen al dan niet in samenhang met voorzieningen ten behoeve van verzorging en verpleging. De gebouwen dienen daarbij in het aangegeven bebouwingsvlak te worden gebouwd.

Algemene wijzigingsregels

In het bestemmingsplan Noorderhoek is aangegeven dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat de afmeting, situering en vorm van een in één van de bestemmingen aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd met dien verstande dat het bouwvlak met ten hoogste 20% wordt vergroot en het bouwvlak op ten minste 3 meter uit de perceelsgrens blijft, tenzij de bestaande afstand minder is.

Van deze bevoegdheid mogen Burgemeester en wethouders gebruik maken indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- archeologische waarden
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
-

4. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN

Ruimtelijk

Het huidige bebouwingsvlak is nog overeenkomstig de in 2005 gesloopte bebouwing 'Cronenburgh', een dagverblijf voor gehandicapten.

Het was in eerste instantie de bedoeling dat op het perceel één groot gebouw zou worden gerealiseerd ten behoeve van GGZ. In dit gebouw zouden zowel woningen als diverse voorzieningen worden ondergebracht. In een later stadium zijn de voorzieningen komen te vervallen zodat volstaan kon worden met een kleiner gebouw. Op het perceel is derhalve ruimte voor nog een woongebouw. Het gebouw is qua hoogte en uitstraling identiek aan het gebouw van GGZ.

In tegenstelling tot de huidige situatie, wordt het bouwvlak thans strak, in de vorm van een rechthoek, om de reeds gerealiseerde en de te realiseren bebouwing gelegd. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 4,5 m en tot de naastgelegen woning (bouwvlak hoofdgebouw) 9 meter. Hierbij is rekening gehouden met het straat- en bebouwingsbeeld in de omgeving en wordt geen afbreuk gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Milieuaspecten

Geluid

Ten aanzien van het aspect geluid is veelal de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

In het onderhavige geval blijft de bestemming van het perceel ongewijzigd. Bovendien is het woongebouw niet gesitueerd binnen de geluidszone van een weg als bedoeld in de Wgh. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Lucht

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU was het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het NSL (per 1 augustus 2009) is de definitie van NIBM

verschoven naar 3% van de grenswaarde. Projecten die zijn opgenomen in het NSL hoeven niet te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten welke NIBM bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kunnen overeenkomstig de regelgeving zonder toetsing doorgang vinden.

In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Gezien de omvang van het project wordt vastgesteld dat het project, ingevolge de systematiek van de Regeling NIBM, dient te worden beschouwd als een NIBM-project. Het project kan derhalve zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de grootte van het overlijdensrisico voor omwonenden als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. De mate van externe veiligheid wordt bepaald door de grootte van twee te berekenen grootheden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In en in de nabijheid van het projectgebied is geen sprake van risicobronnen, zoals blijkt uit de provinciale risicokaart. Gelet hierop levert het aspect externe veiligheid geen belemmeringen op voor de realisatie van de parkeerplaats.

Bodem

In het kader van de omgevingsvergunning dient middels een bodemonderzoek aangetoond te worden dat de grond zonder gevaar voor de volksgezondheid gebruikt kan worden overeenkomstig het beoogde gebruik. De overige milieuaspecten zijn niet van toepassing.

Overige aspecten

Ecologie

Vanuit de natuurwetgeving dient een ruimtelijke onderbouwing inzicht te bieden in de mogelijke effecten van het plan op de aanwezige ecologische waarden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In het kader van de gebiedsbescherming moet worden nagegaan of het projectgebied is gelegen in of nabij een gebied waarvoor een gebiedsbescherming geldt en/of een gebied waarop de ingreep een negatieve invloed heeft. Het projectgebied voor de aanleg van de parkeerplaatsen ligt niet in, of grenst niet aan, een van de aangewezen gebieden waarvoor een gebiedsbescherming geldt (zoals EHS, Natura 2000 en Vogel- en Habitatrichtlijngebieden).

Soortenbescherming

Op grond van de Flora en Faunawet gelden algemene verboden tot de verwijdering van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplanting- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

Ecologische beoordeling

In het onderhavige geval is het perceel gelegen in een omgeving waar reeds veel bebouwing aanwezig is. Het perceel is tot 2005 bebouwd geweest en heeft het afgelopen jaar gefundeerd als opslagruimte voor materialen ten behoeve van de nieuwbouw voor GGZ. Het perceel heeft derhalve geen bijzondere ecologische waarde. Nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijke geacht.

Archeologie en cultuurhistorie

Volgens de FAMKE (Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra) is geen onderzoek nodig voor de periode steentijd-bronstijd. Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen is bij ingrepen groter dan 500 m² karterend onderzoek noodzakelijk. De ingreep is kleiner dan 500 m² zodat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Verkeersveiligheid

Ten aanzien van de verkeersveiligheid kan worden opgemerkt dat de gemeente bij het berekenen van het aantal parkeerplaatsen bij onder andere nieuwbouwplannen, de zogenoemde CROW-normen hanteert. Op basis van deze normen die bij een woongebouw als beoogd rekening te worden gehouden met 0,6 parkeerplaats per woning. Er worden 10 parkeerplaatsen aangelegd, waarmee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

Woonplan

Het project is opgenomen in het woonplan. In het plan is uitgegaan van de bouw van 15 woningen. Het woningbouwprogramma van de gemeente blijft onder de provinciale restrictiegetallen van de gemeente. Daarnaast gaat het om de huisvesting van een speciale aandachtsgroep van beleid. De overschrijding levert derhalve geen problemen op.

Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen

Welstandscommissie Hûs en Hiem

Het bouwplan is beoordeeld in het vooroverleg van de welstandscommissie Hûs en Hiem. Deze commissie heeft aangegeven bij de definitieve aanvraag een positief advies te verwachten.

Vooroverleg provincie

De provincie heeft aangegeven in welke gevallen vooroverleg over ruimtelijke plannen in bestaand stedelijk gebied noodzakelijk wordt geacht. Onderhavig plan valt daar buiten zodat vooroverleg niet heeft plaatsgevonden.

Vooroverleg wetterskip

Vooroverleg met Wetterskip heeft plaatsgevonden middels het invullen van de watertoets, waaruit een advies is gegenereerd. Uit de watertoets blijkt dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen zijn vermeld in het standaard wateradvies dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

5. PROCEDURE

In het kader van de procedure wordt voorafgaand aan de vaststelling een voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) doorlopen.

Het plan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld zienswijze(n) in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Bijlagen: