

Toelichting

“Wijzigingsplan Leeuwarden Buitengebied – Wijzigen bestemming Brédyk 7 Jelsum”



Planstatus: vastgesteld

Datum: 2 april 2024

Plan identificatie: NL.IMRO.0080.01002WP06-VA01

Auteur: Jouke Dantuma

Inhoudsopgave

1 Inleiding	6
1.1 Algemeen.....	7
1.2 Ligging.....	8
1.3 Planologische regeling.....	9
1.4 Opzet van de toelichting	11
2 Planbeschrijving.....	12
2.1 Huidige situatie plangebied.....	13
2.2 Toekomstige situatie plangebied	14
3 Beleid.....	15
3.1 Rijksbeleid.....	16
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Gemeentelijk beleid	19
4 Milieu- en omgevingsaspecten.....	21
4.1 Algemeen.....	22
4.2 Waterhuishouding / watertoets.....	23
4.3 Milieuzonering.....	24
4.4 Geluid	25
4.5 Archeologie.....	27
4.6 Ecologie	28
4.7 Bodem	29
4.8 Luchtkwaliteit	30
4.9 Externe veiligheid	31
4.10 Parkeren en verkeer	32
4.11 Kabels en leidingen.....	33
5 Juridische aspecten en planverantwoording.....	34
5.1 Inleiding	34

5.2 Opzet van de regels	34
5.3 Verantwoording van de regels	36
6 Economische uitvoerbaarheid.....	38
7 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen	39
7.1 Vooroverleg	39
7.2 Inspraak	41
7.3 Zienswijzen	41

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De bewoners van het perceel Brédyk 7 te Jelsum wensen de huidige horecabestemming te wijzigen naar wonen. De huidige bewoners hebben lange tijd op het perceel een restaurant uitgebaat. En waren woonachtig in de bedrijfswoning in hetzelfde pand. Met het sluiten van het restaurant is het bedrijfswonen feitelijke overgegaan in regulier wonen. De bewoners wensen de planologische situatie nu ook in overeenstemming brengen met de feitelijke situatie. In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het onder voorwaarden mogelijk maakt om de horecabestemming te wijzigen naar wonen. In het voorliggend wijzigingsplan zal worden aangetoond dat wordt voldaan aan deze wijzigingscriteria.

1.2 Ligging

Het plangebied is gelegen nabij het dorp Jelsum. Het wordt aan de noord- en zuidzijde begrenst door agrarische percelen. Ten oosten van het plangebied ligt een bos en ten westen de parallelweg van de Brédyk. Dit is een provinciale weg (N 357).



Figuur 1. Luchtfoto plangebied (bron: Google Earth).

1.3 Planologische regeling

Het perceel Brédyk 7 te Jelsum is gelegen in het bestemmingsplan 'Bûtengebied en doarpen' zoals dat op 4 juli 2013 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Leeuwarderadeel is vastgesteld en op 1 april 2015 onherroepelijk is geworden. Dit perceel heeft de bestemming 'Horeca'.

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van horecabedrijven en de daarbij behorende bedrijfswoningen (max. 1). Op het perceel ligt een aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Hiermee wordt de bouw van een nieuwe bedrijfswoning uitgesloten. Het gebruik van de bestaande bebouwing als bedrijfswoning is wel toegestaan. Het verzoek voorziet niet in het realiseren van een nieuwe woning. Er is niet langer sprake van een bedrijfswonen maar van regulier wonen omdat de horeca-activiteiten zijn gestopt. Ook liggen op dit perceel de volgende gebiedsaanduidingen:

- a. geluidzone - industrie
- b. geluidzone - luchtvaart 60-65 Ke
- c. luchtvaartzone - ILS verstoringsgebied
- d. luchtvaartverkeerzone - invliegfunnel
- e. vrijwaringszone - radarverstoringsgebied
- f. vrijwaringszone - weg

Ad a.

De voor 'geluidzone - industrie' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege de geluidszoneringsplichtige inrichtingen op de vliegbasis Leeuwarden.

Ad b.

De voor 'geluidzone - luchtvaart 60 - 65 Ke' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege het luchtvaartverkeer.

Ad c.

De voor 'luchtvaartverkeerzone - ILS Verstoringsgebied' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het voorkomen van verstoring van het ILS-systeem van de vliegbasis Leeuwarden.

Ad d.

De voor 'luchtvaartverkeerzone - invliegfunnel' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het vrijhouden van een invliegstrook voor de luchtvaart.

Ad e.

De voor 'vrijwaringszone - radarverstoringsgebied' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het vrijhouden van een goed radarbeeld van het luchtruim.

Ad f.

De voor 'vrijwaringszone - weg' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen weg.

Het planvoornemen is niet strijdig met boven aangehaalde regels omdat er sprake is van een wijziging van de functie van een bestaand geluidgevoelig object.

Ook gelden voor dit perceel een de paraplubestemmingsplannen 'Partiële herziening Archeologie 3', 'Leeuwarden - Partiële herziening Parkeren' en 'Leeuwarden - Partiële herziening Woningsplitsing en Woonzorgfuncties'. Deze worden integraal opgenomen in dit wijzigingsplan.



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Bûtengebied en doarpen'.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting van dit wijzigingsplan is als volgt opgezet:

- In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie;
- Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders;
- In hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan;
- In hoofdstuk 6 wordt tenslotte de economische - en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie plangebied

Het perceel ligt in het buitengebied en maakt onderdeel uit van de kern Jelsum. Het betreft het perceel Brédyk 7 Jelsum ligt ten noorden van Leeuwarden en ten zuiden van het dorp Cornjum.

De huidige bebouwing is in 1947 vergund als (bedrijfs)woning met smederij en schuur. Later is de functie gewijzigd naar bedrijfswoning met restaurant. In de jaren '80 is het woongedeelte, vanwege ligging nabij de vliegbasis, geïsoleerd door defensie. Inmiddels zijn de bedrijfsmatige (restaurant) activiteiten op het perceel gestaakt.

Rondom het perceel staat enige opgaande beplanting in de vorm van bomen en hagen. Het perceel wordt aan de achterzijde begrenst door een sloot.

Het plangebied wordt ontsloten op de parallelweg van de Brédyk. Deze parallelweg is onderdeel van de provincialeweg N 357 die Leeuwarden verbindt met Holwert. Langs deze straat is voornamelijk sprake van woonfuncties.



Figuur 3.: de huidige situatie.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Het voornemen is om het perceel als regulier woonperceel in gebruik te gaan nemen. Van belang is dat nieuwe functies en bebouwing op een goede manier worden ingepast bij de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. De inrichting van het perceel blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Aan de landschappelijke elementen vinden geen aanpassingen plaats. De huidige ruimtelijke kwaliteit wordt hiermee gecontinueerd.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Omdat er sprake is van efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte past deze daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

Barro en Bro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro worden een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Per 1 juli 2016 zijn er nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden. Deze wijzigingen hebben geen directe invloed op het voorliggende plan. Wel is de term 'Ecologische Hoofdstructuur' gewijzigd in 'Natuurnetwerk Nederland' ('NNN').

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Of de Ladder Duurzame Verstedelijking van toepassing is op de planlocatie is afhankelijk van de aard en de omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. De Ladder zegt hierover het volgende: Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In de voorgenomen ontwikkeling een bestaande bedrijfswoning getransformeerd tot een burgerwoning. Gezien de kenmerken van de voorgenomen ontwikkeling wordt dit plan niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk. De voorgenomen ontwikkeling heeft verder geen betrekking op de overige benoemde onderdelen in het Barro. De ontwikkeling aan de Brédyk 7 te Jelsum ondervindt geen belemmeringen uit de Barro of Bro en wordt daarmee met betrekking tot bovenstaand aspect uitvoerbaar geacht.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders benoemd in de NOVI, Barro en de Bro. Vanuit deze beleidsdocumenten en regelgeving zijn geen randvoorwaarden of uitgangspunten die rechtstreeks doorwerken op het voorgenomen plan.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Provincie Fryslân 'De romte diele'

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. De provincie heeft een viertal doelstellingen die ze als speerpunt wil behandelen. Een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. Dat zijn de ambities van de provincie Fryslân voor de Friese leefomgeving. Met de leefomgeving bedoeld de provincie: de gedeelde ruimte waarin de mensen in de provincie samenleven. Fryslân is van alle mensen die er wonen, werken of te gast zijn.

Voor de woning Brédyk 7 is het onderwerp Vitaal daarbij van belang. Dit betekent dat de Friese steden, dorpen en het platteland leefbaar zijn en blijven. Dat er voldoende woningen, voorzieningen en bedrijvigheid zijn, en dat de bereikbaarheid goed is. Een sterke economie ligt hieraan ten grondslag. De bestaande bedrijfswoning transformeren tot een reguliere burgerwoning is van belang voor de leefbaarheid van het dorp Jelsum.

Verordening Romte 2014

In de Verordening Romte Fryslân (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden vertaald. De locatie ligt in het landelijk gebied. In artikel 1 van de verordening worden regels gegeven gericht op het bundelen van stedelijke functies in het landelijk gebied. Artikel 1.2.1. geeft aan dat nieuwe stedelijke functies in landelijk gebied worden toegestaan indien sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende (niet)agrarische bebouwing. In het onderhavige plan is er sprake van hergebruik van de bestaande bedrijfswoning. Wonen is alleen toegestaan in de voormalige bedrijfswoning.

Conclusie

Het onderhavige wijzigingsplan voldoet aan het provinciaal beleid zoals deze is verwoord in de omgevingsvisie en de Verordening Romte van de provincie Fryslân.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan 'Bûtengebied en doarpen'

Belangrijk toetsingskader bij nieuwe ontwikkeling in het buitengebied is het bestemmingsplan 'Bûtengebied en doarpen'. In artikel 14.6 van dit bestemmingsplan is de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Horeca' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 25 van toepassing zijn;
- b. de horeca-activiteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het planvoornemen voldoet aan boven aangehaalde regels. De horeca-activiteiten zijn twintig jaar geleden al beëindigd. De aangrenzende percelen ondervinden geen onevenredige schade. Een bedrijfswoning die bij de inrichting (bedrijf) hoort, is bij vergunningverlening voor de eigen inrichting geen milieugevoelig object. Maar andersom geldt dat niet. Zo'n bedrijfswoning moet voor omliggende bedrijven wel als een milieugevoelig object worden beschouwd. Immers, de Wet geluidhinder kent het begrip bedrijfswoning niet. Een bedrijfswoning is gewoon een woning en in die zin is er qua milieubelemmering geen verschil tussen een bedrijfswoning en reguliere woning. Wonen is een milieugevoelige functie die geen hinder zal veroorzaken voor omwonenden, zoals geluidshinder of een verkeersaantrekkende werking. Voor een meer uitgebreide motivering het hoofdstuk over Milieuzonering ([toelichting paragraaf 4.3](#)).

De landschappelijke waarden worden niet aangetast. Het gaat om de bestemmingswijziging van een al bestaand gebouw. Het bebouwingsbeeld op het perceel zal als gevolg van deze bestemmingswijziging niet, of nauwelijks wijzigen.

De bestemmingswijziging doet geen afbreuk aan de natuurlijke waarden van het gebied. De bestemmingswijziging van een al bestaand gebouw zal geen negatieve impact hebben op de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomend in het gebied. Het perceel maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied.

Door de bestemming te wijzigen wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen. De mogelijkheden om gronden en daarop toegelaten bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken wijzigt niet als gevolg van de bestemmingswijziging.

Er is dan ook geen hogere wetgeving die aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in de weg staat.

Omgevingsvisie Leeuwarden 2021 'Vergroenen, verbinden, verwaarden'

Op 22 december 2021 heeft de gemeenteraad de nieuwe integrale visie op de fysieke leefomgeving van de gemeente Leeuwarden vastgesteld. Deze visie staat voor een nieuw tijdperk. De grote maatschappelijke opgaven voor energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en woningbouw vragen om antwoorden én om ruimte. Niet alles kan overal, niet alles kan samen, niet alles kan op korte termijn. Drie ontwikkelprincipes - vergroenen, verbinden en verwaarden - geven richting aan de uitwerking van de ontwikkeling van de gemeente. De ontwikkelprincipes vormen ook een inhoudelijk kader voor de afweging van initiatieven.

Op de ontwikkeling aan de Brédyk is vooral het ontwikkelprincipe 'verwaarden' van toepassing. De ontwikkeling past bij het principe van het geen van prioriteit aan herontwikkeling van gebouwen en bestaande bebouwde gebieden boven het ontwikkelen van nieuwe uitbreidingslocaties.

Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden

Algemeen

Het gemeentelijk woonbeleid is in 2015 geactualiseerd en is vervat in het document Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden. De gemeente ziet de komende decennia een bevolkingsgroei voor de gemeente. Deze groei is voornamelijk te verwachten in het stedelijk gebied. Gekozen wordt voor een flexibel sturingsinstrument dat ruimte biedt om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Dit biedt marktpartijen ruimte om nieuwe initiatieven te ontwikkelen. Het karakter van de groei is meer alleenstaanden, minder jongeren en meer ouderen. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de demografische ontwikkelingen in Leeuwarden en het daarbij aansluitend woningaanbod waarmee de gemeente Leeuwarden op deze demografische ontwikkeling inspeelt.

Demografische ontwikkelingen

Het aantal huishoudens in gemeente Leeuwarden zal in de periode 2020-2030 toenemen met 3.564 (bron: prognose provincie Fryslân). In de woningbouwafspraken (termijn 2020 - 2030) met de provincie getekend op 5 juli 2022) is opgenomen dat gemeente Leeuwarden binnenstedelijk zonder maximum aantal ('plafondloos') kan bouwen. De provincie Fryslân vindt het van belang dat er een goede balans is tussen buitenstedelijk en binnenstedelijk bouwen, dit vanuit het principe van duurzaam ruimtegebruik.

Toetsing van de ontwikkeling aan het Afwegingskader Woningbouw

Met voorliggend wijzigingsplan wordt de huidige horecabestemming omgezet naar een woonbestemming. Hiermee wordt er per saldo geen nieuwe woning toegevoegd. Het pand krijgt door de woonbestemming een passende functie om deze te behouden. Omdat er geen sprake is van het toevoegen van een nieuwe woning past voorliggende ontwikkeling binnen de het Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden.

Conclusie

Het planvoornemen tot het transformeren van de huidige bedrijfswoning aan de Brédyk 7 te Jelsum in een burgerwoning is passend binnen het gemeentelijk beleid. Er is immers geen sprake van het toevoegen van een extra woning en ook is er geen voornemen om de huidige woning te herbouwen. Daarnaast is het planvoornemen in overeenstemming met het wijzigingscriteria.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

De voorgenomen wijziging van het wijzigingsplan kan mogelijk effecten op de omgeving van het plangebied hebben. Daarbij valt te denken aan aspecten als hinder die mogelijk van het bedrijf uitgaat, bijvoorbeeld in de vorm van geluid, beschermde plant- en diersoorten, en ook archeologische waarden die binnen het plangebied voorkomen, e.d. Voor vele van dergelijke aspecten zijn wettelijke regels en/of normen vastgelegd. In het onderstaande zal nader worden ingegaan op die omgevingsaspecten die relevant kunnen zijn voor het onderhavige plan.

4.2 Waterhuishouding / watertoets

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is uitdrukkelijk bepaald dat in de toelichting bij wijzigingsplannen inzicht verkregen moet worden in de gevolgen van het wijzigingsplan voor de waterhuishouding. De waterbeheerder in het plangebied is wetterskip Fryslân. Voor het overleg op grond van artikel 3.1.1. van het Bro wordt dit waterschap gevraagd het voorliggende wijzigingsplan te beoordelen en een advies voor de watertoets te geven. Voor deze beoordeling is als format de digitale watertoets ontwikkeld. Met de digitale watertoets kunnen watertoetsen worden aangevraagd voor alle ruimtelijke plannen. De digitale Watertoets bepaalt welke procedure moet worden doorlopen voor de watertoets.

Voor dit planvoornemen is op 27 maart 2023 een watertoets (zie: [bijlagen bij toelichting bijlage 1](#)) aangevraagd. Wetterskip Fryslân heeft bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Wanneer door ruimtelijke ontwikkelingen de hoeveelheid verhard oppervlak zal toenemen met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater dan is het nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het wijzigingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is. Op dit moment is er echter geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets.

Conclusie

De conclusie is dat water geen belemmerende factor is voor het voorliggende wijzigingsplan met de daarin opgenomen bestemmingen en regels.

4.3 Milieuzonering

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening alle aspecten en belangen betrokken te worden en zorgvuldig te worden afgewogen. Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging van milieubelastende en milieugevoelige functies. Uitgangspunt hierbij is dat enerzijds ter plaatse van de nieuwe gevoelige functies sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderzijds dienen de bestaande bedrijven hun huidige activiteiten binnen de bestaande milieuregelgeving en planologie voort te kunnen zetten en niet te worden beperkt.

Ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat een planvoornemen buiten de invloedssfeer van eventuele hinderlijke activiteiten in de omgeving valt en daarnaast geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

In de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering worden twee omgevingstypen onderscheiden. Bij het omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoe mogen de aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (de afstandsstap van 100 mag naar 50 meter, van 30 naar 10 en van 10 naar 0).

Een bedrijfswoning die bij de inrichting (bedrijf) hoort, is bij vergunningverlening voor de eigen inrichting geen geluidsgevoelig object. Maar andersom geldt dat niet. Zo'n nieuwe bedrijfswoning moet voor omliggende bedrijven wel als een geluidsgevoelig object worden beschouwd. Immers, de Wet geluidhinder kent het begrip bedrijfswoning niet. Een bedrijfswoning is gewoon een woning en in die zin wijzigt de situatie inzake de milieuzonering niet ten aanzien van de bedrijfswoning Brédyk 7 te Jelsum.

Conclusie

De reeds aanwezige bedrijfswoning is een bestaand milieugevoelig object. In de nieuwe situatie blijft dit onveranderd. Gelet bovenstaande kan het planvoornemen met betrekking tot het aspect Bedrijven en Milieuzonering dan ook als uitvoerbaar worden geacht.

4.4 Geluid

4.4.1 Wet geluidhinder

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen geluidgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Als een geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt en binnen de zone van een weg, spoorweg of een industriegebied ligt, moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. In dit geval is alleen het aspect wegverkeerslawaai relevant.

De huidige bedrijfswoning (Brédyk 7 Jelsum) is reeds een geluidgevoelig object. Aangezien er dus geen nieuw geluidgevoelig object wordt gerealiseerd en de Wet geluidhinder geen bepalingen bevat over het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect verkeersgeluid vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

4.4.2 Besluit Militaire Luchthavens (BML)

Artikel 8 van het Besluit Militaire Luchthavens (BML) is bij dit planvoornemen van toepassing omdat er sprake is van een bestaande situatie, in die zin dat op het perceel een bestaande (bedrijfs)woning staat. 40 kosteneenheden (Ke) is de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van een woning die op het tijdstip van vaststelling van de geluidzone daarbinnen al aanwezig is of nog niet aanwezig is, maar waarvoor de vergunning voor het bouwen is verleend. Het perceel is gesitueerd in de 60-65 Ke contour van de luchtmachtbasis. 65 Ke is de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van een woning indien met een akoestisch- en bouwtechnisch onderzoek wordt aangetoond dat de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de geluidsgevoelige ruimten bedoeld in de in artikel 10.24 juncto 8.32 van de Wet Luchtvaart bedoelde regeling, tenminste gelijk is aan de in die regeling aangegeven waarden.

In dit artikel 8.32 van de Wet Luchtvaart staat het volgende vermeld: 'Onze Minister van Defensie kan een regeling vaststellen inzake het treffen van geluidwerende voorzieningen ten aanzien van in de regeling bepaalde woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen voor zover die gebouwen vanwege het luchthavenluchtverkeer een geluidbelasting kunnen ondervinden die ligt boven de in de regeling vastgestelde maximale waarden.'

Op grond van artikel 10.24 van de Wet Luchtvaart 'Onze Minister van Defensie' in de plaats treedt van 'Onze Minister van Infrastructuur en Milieu'. De bevoegde minister heeft echter geen regeling getroffen voor de vliegbasis Leeuwarden. Dit betekent dat de regels genoemd in het Bouwbesluit van toepassing zijn. In het Bouwbesluit zijn m.b.t. het luchtvaartlawaai geen regels opgenomen die betrekking hebben op nieuwbouwwoningen of verbouw van bestaande woningen.

Conclusie

De regels van het Besluit Militaire Luchthavens staan het wijzigen van een bedrijfswoning in een reguliere woning niet in de weg.

4.5 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2022 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, wijzigingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Conclusie

Het initiatief bevat enkel de wijziging van het gebruik van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Er is dan ook geen sprake van bodemingrepen. Gelet op vorenstaande wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Deze zijn geregeld in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden. De Natura 2000-gebieden zijn door de Minister van Economische Zaken aangewezen gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden. Daarnaast bestaat het Natuur Netwerk Nederland (NNN) uit gebieden die worden aangewezen in de provinciale verordening (voorheen Ecologische hoofdstructuur, EHS). Binnen deze gebieden mogen in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden.

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het natuurnetwerk Nederland (NNN). Uit de kaart van het Natuurbeheerplan blijkt dat in het plangebied of directe omgeving geen beschermde landschapselementen aanwezig zijn. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Groote Wielen bedraagt ongeveer 5 km.

Het plangebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de locatie van het plangebied (stedelijke omgeving) kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Het Natura 2000-gebied Groote Wielen is wel gevoelig voor stikstofdepositie. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen worden uitgesloten. Dit omdat er alleen sprake is van gewijzigd gebruik van het perceel waarbij de verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de oude situatie (bedrijf) zal afnemen.

Soortenbescherming

Het plangebied is gelegen aan een drukke provinciale weg. Het erf is deels verhard. In het achtererfgebied ligt een gazon en langs een deel van de perceelsgrenzen staan bomen en struiken. Het gazon wordt regelmatig gemaaid en de struiken gesnoeid. Er worden geen bomen gekapt en sloten gedempt. Hiermee worden dus geen potentiële vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten geschaad. Een ontheffing in het kader van de Wnb soortenbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht omdat er alleen sprake is van een wijziging van het gebruik. Nu het aantal personen wat op het onderhavige perceel kan verblijven met het gewijzigde gebruik niet zal toenemen, er geen sprake is van bouwactiviteiten (aan- of bouwen) en de afstand ten aanzien van de omliggende Natura 2000-gebieden dusdanig groot is, kan worden gesteld dat een stikstofdepositie berekening achterwege kan blijven en dat het initiatief met betrekking tot het aspect ecologie inpasbaar is.

4.7 Bodem

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Met deze regelgeving streeft men naar een duurzaam gebruik van de bodem. Uit de regelgeving vloeit voort dat indien het gaat om het realiseren van bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (langer dan twee uur per dag) mensen zullen verblijven, bodemonderzoek nodig kan zijn.

Conclusie

Omdat in onderhavig geval sprake is van het transformeren van een bedrijfswoning tot een burgerwoning waar mensen voorheen ook al langer dan twee uur per dag verbleven, kan een bodemonderzoek achterwege blijven.

4.8 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Conclusie

Het betreft hier louter een wijziging in het gebruik waarbij het aantal personen dat in het plangebied zal verblijven niet zal toenemen. Er is zelfs een afname van het aantal verkeersbewegingen te verwachten. Er hoeft daarom geen onderzoek te worden ingesteld naar de luchtkwaliteit.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden).
- Register Externe Veiligheidsrisico's (REV)

Het transporteren van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Ten noorden van het plangebied ligt een LPG-station. Het perceel ligt binnen het explosieaandachtsgebied van dit LPG-station.

Conclusie

In de omgeving van de projectlocatie is volgens de professionele risicokaart een LPG-station aanwezig. De bedrijfswoning Brédyk ligt binnen explosieaandachtsgebied van dit LPG-station. In die zin wijzigt de situatie niet nu er sprake is van het wijzigen van deze bedrijfswoning naar regulier wonen. De wet- en regelgeving betreffende de externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit planvoornemen.

4.10 Parkeren en verkeer

Het planvoornemen om de bedrijfswoning als burgerwoning te gebruiken betekent dat er sprake is van minder verkeersbewegingen. Een restaurant met bedrijfswoning heeft een grotere verkeersaantrekkende werking dan een reguliere woning. De Brédyk heeft ruim voldoende capaciteit voor de nieuwe functie van het perceel. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande aansluiting op deze weg. Aan deze weg worden geen aanpassingen voorgesteld. Ook de parkeerdruk neemt af. Bij een restaurant met bedrijfswoning hoort een grotere parkeerbehoefte dan bij een reguliere woning. Parkeren kan op eigen erf plaatsvinden.

Conclusie

Het plan vormt geen belemmering voor het aspect parkeren en verkeer.

4.11 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied lopen geen hoofdleidingen of -kabels. Ook liggen er geen relevante zones over het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten kabels, leidingen en zoneringen de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

5 Juridische aspecten en planverantwoording

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het wijzigingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

5.2 Opzet van de regels

5.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmings- en wijzigingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmings- en wijzigingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan/wijzigingsplan. Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

5.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen ([artikel 1](#)) In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd;
- Wijze van meten ([artikel 2](#)) Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden

gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden van bepaalde bouwregels kan worden afgeweken;
- Specifieke gebruiksregels: (indien opgenomen) welk gebruik van gronden, gebouwen en opstallen in ieder geval toegestaan dan wel strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarden van bepaalde gebruiksregels kan worden afgeweken;
- Wijzigingsbevoegd: onder welke voorwaarden een bepaalde bestemming kan worden gewijzigd.

In [toelichting paragraaf 5.3](#) worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

5.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel ([artikel 6](#)): Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels ([artikel 7](#)): Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat door bouwen een woning wordt gesplitst in tot (zorg)woningssplitsing of (zorg)woningomzetting.
- Algemene gebruiksregels ([artikel 8](#)): Deze regel geven gebruiksactiviteiten aan die in strijd zijn met de bestemming.
- Algemene aanduidingsregels ([artikel 9](#)): Deze regel bevat nadere regels met betrekking tot de volgende gebiedsaanduidingen:
 1. geluidzone - industrie;
 2. geluidzone - luchtvaart 60-65 Ke;
 3. luchtvaartverkeerzone - ILS verstoringsgebied;
 4. luchtvaartverkeerzone - invliegfunnel;
 5. vrijwaringszone - radarverstoringsgebied.
- Algemene afwijkingsregels ([artikel 10](#)): In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het wijzigingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- Algemene wijzigingsregels ([artikel 11](#)): In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders onder andere de bevoegdheid om het plan te wijzigen ten behoeve van ondergeschikte punten van de regels in het wijzigingsplan.
- Overige regels ([artikel 12](#)): In dit artikel zijn de overige regels opgenomen. Hierin staan onder andere de regels ten aanzien van parkeren.

De algemene regels zijn conform het bestemmingsplan 'Bûtengebied en doarpen'. Tevens zijn de aanvullingen op de algemene regels vanuit de bestemmingsplannen 'Bestemmingsplan Leeuwarden Partiële herziening Parkeren', 'Partiële herziening Archeologie' en 'Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties' overgenomen.

5.2.5 Overgangs- en slotregels

Het overgangsrecht geldt voor bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Het overgangsrecht is erop gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming komt met de gegeven bestemming.

In beginsel mogen de bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Meestal is dat een eenmalige handeling aan het bouwwerk. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

5.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een wijzigingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Wonen

Het plangebied is voorzien van de bestemming [Wonen](#). De bestemming [Wonen](#) heeft betrekking op de bestaande woonhuizen met hun bijbehorende bouwwerken. Bijbehorende tuinen, erven en terreinen zijn ook onder deze bestemming gebracht. Binnen de bouwregels voor deze bestemming is in ruimtelijke zin onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen enerzijds en aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen anderzijds. Zo zijn er aan- en uitbouwen die ruimtelijk ondergeschikt zijn, maar functioneel deel uitmaken van het hoofdgebouw, zoals een uitbreiding van de woonkamer of een serre. De ondergeschiktheid manifesteert zich in ruimtelijke zin, bijvoorbeeld door een lagere nokhoogte, een terugrooiing, en dergelijke. De oppervlakte van alles wat aan het hoofdgebouw is aangebouwd mag niet groter zijn dan het hoofdgebouw zelf. In die gevallen waar nog bouwruimte resteert, zal die bouwruimte vrijstaand van het hoofdgebouw gerealiseerd moeten worden.

De woonfunctie mag bij recht gecombineerd worden met een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een aan-huis-verbonden bedrijf. Voor de vestiging van een aan-huis-verbonden beroep of een anderszins toegestane bedrijfsfunctie zijn in de regels een aantal criteria opgenomen.

Per bestemmingsvlak is één woonhuis toegestaan. De maximale oppervlakte van een hoofdgebouw is 150 m². De afstand van het hoofdgebouw tot de weg mag maximaal de bestaande afstand bedragen. Voor bijbehorende bouwwerken geldt een maximum oppervlakte van 80 m². De gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag maximaal 200 m² bedragen.

Afwijkingen

Voor de volgende aspecten kan een afwijkingsprocedure gevoerd worden:

- vergroten goothoogte hoofdgebouw;
- vergroten oppervlakte hoofdgebouw;
- vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken;
- vergroten bouwhoogte andere bouwwerken.

In voorkomende gevallen kunnen bouwplannen niet binnen de gestelde afmetingen passen. Daarom is voor het vergroten van een aantal maatvoeringen een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Uitgangspunt voor het toepassen van deze afwijkingen is wel dat er geen afbreuk gedaan wordt aan de landschappelijke waarden en dat gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet beperkt mag worden.

Daarnaast kunnen via een afwijkingsprocedure de volgende functies mogelijk gemaakt worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak:

- Mantelzorg
- Verhuur voormalige afhankelijke woonvoorziening
- Specifieke dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen
- Vergroten aantal kampeermiddelen tot 25 standplaatsen.
- Internetdetailhandel
- Paardrijbakken

Waarde - Archeologie 3

Gebied of terrein van archeologische waarde In eerdere onderzoeken is reeds aangetoond dat in deze zones concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. Het gaat hierbij om terreinen waarvan is vastgesteld dat hier essentiële informatie over het verleden van de gemeente in de bodem aanwezig is. Voor deze categorie geldt een oppervlakte criterium van 100 m² en een diepte criterium van 30 cm.

6 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk wijzigingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een wijzigingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

7 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

7.1 Vooroverleg

7.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen, zoals onder meer beschreven in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.1.2 Provincie Fryslân

Voorliggend wijzigingsplan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie. De provinciale belangen geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

1. Provinciale weg

Het perceel Brédyk 7 ligt aan de provinciale weg. Alhoewel wij uit oogpunt van verkeersveiligheid kunnen instemmen met het omzetten van de horecabestemming naar wonen vragen wij ons af of hier wel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wij betwijfelen ook of op grond van het huidige bestemmingsplan een (bedrijfs)woning op het perceel wel is toegestaan. Wij adviseren u, ook met het oog op eventuele toekomstige nieuwe eigenaars, geluidsonderzoek te doen om goed te kunnen beoordelen of sprake is van een aanvaardbare geluidssituatie. Uitkomst van onderzoek zou kunnen zijn dat het niet verantwoord is om een woonbestemming op de locatie te leggen. Er zou dan beter gezocht kunnen worden naar een andere functie op het perceel (bv. een recreatiewoning). Indien u het plan toch doorzet dan vragen wij u in het plan te borgen dat (nieuwe) bewoners aan de provincie geen geluid reducerende maatregelen kunnen vragen. Wij verwachten dan dat u hiervoor garant staat.

2. Provinciaal eigendom

Wij merken op dat een deel van de agrarische gronden, die op grond van de planregels bij het woonperceel betrokken mogen worden, in provinciaal eigendom zijn. Onze intentie is om deze gronden te verkopen. Voordat het plan in procedure wordt gebracht zal de initiatiefnemer eerst afspraken met ons moeten maken over de eigendomssituatie.

3. Borging landschappelijke inpassing

Wij adviseren u de instandhouding van bestaande landschappelijke elementen op het perceel in de gebruiksregels te borgen.

Ad 1.

Na een uitvoerige toetsing is beoordeeld dat een bedrijfswoning op deze locatie niet strijdig is met het bestemmingsplan. De woning is hier in 1941 ook als zodanig gebouwd en vergund. In de jaren '80 is de woning op kosten van Defensie geïsoleerd. In het voorgaande plan had het perceel ook een bedrijfswoningbestemming. Dit betreft dus geen nieuwe bedrijfswoning bestemming. Het omzetten van een bedrijfswoning naar reguliere woning is niet in strijd met de Wet geluidhinder, er is immers al sprake van een geluidgevoelige bestemming langs de provinciale weg. Een geluidsonderzoek is daarmee niet verplicht. In de toelichting van het wijzigingsplan kan worden vermeld dat (toekomstige) bewoners bekend (moeten) zijn met het feit dat zij in een woning langs de provinciale weg wonen en de provincie niet aansprakelijk stellen voor het nemen van geluidwerende maatregelen.

Ad 2.

De agrarische gronden die in eerste instantie onderdeel waren van het plangebied maken nu geen deel meer uit van het wijzigingsplan.

Ad 3.

Er is een voorwaardelijke verplichting in het wijzigingsplan opgenomen waarin de bestaande landschappelijke elementen worden geborgd.

7.1.3 Brandweer Fryslân

Voorliggend wijzigingsplan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan Brandweer Fryslân. Zij adviseert om de bewoners van het onderhavige perceel op de hoogte te brengen van het risico van een BLEVE op een tankwagen en het bijbehorende handelingsperspectief, namelijk vluchten van de bron af.

Het volledige advies zal naar de initiatiefnemers (tevens bewoners) worden toegestuurd zodat zij van de risico's op de hoogte zijn en bekend met handelingsperspectief.

7.1.4 Wetterskip Fryslân

In het kader van vooroverleg is er een watertoets uitgevoerd. Het resultaat daarvan is als [bijlagen bij toelichting bijlage 1](#) bij deze toelichting gevoegd. Hieruit blijkt dat er geen waterschapsbelang is, omdat er alleen sprake is van een planologische wijziging.

Wetterskip Fryslân heeft aangegeven op dit moment geen reden tot het maken van op- en / of aanmerkingen en stemmen in met het onderdeel 'Water'.

7.2 Inspraak

In voorliggend geval is geen voorontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd. Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het ontwerpwijzigingsplan zes weken ter inzage gelegen. Door het Rijksvastgoedbedrijf (Defensie) is een zienswijze ingediend.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan 'Leeuwarden Buitengebied – Wijzigen bestemming Brédyk 7 Jelsum' heeft van 14 december 2023 gedurende tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze van het Rijksvastgoedbedrijf (Defensie) ontvangen. De zienswijze heeft niet geleid tot een planaanpassing. De reactienota is als [bijlagen bij toelichting bijlage 2](#) bijgevoegd.