

Toelichting

Wijzigingsplan “Dr. Albert Plesmanloane 79 in
Feanwâlden” (kenmerk WP-2014001)

oktober 2014



gemeente
dantumadiel

GEWOAN BYSÛNDER

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Planologische situatie	7
3. Overwegingen	9
3.1 Geluid.....	9
3.2 Straat- en bebouwingsbeeld en de woonsituatie.....	9
3.3 Verkeersveiligheid, sociale veiligheid, milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden	9
4. Procedure / maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
5. Conclusie	10

1. Inleiding

Op 23 augustus 2013 is een brief ontvangen van de (op dat moment toekomstige) eigenaren van de Dr. Albert Plesmanloane 79 in Feanwâlden. In de brief is een vraag gesteld over de bij de bestemmingsplanherziening van "Feanwâlden-kom" beperktere bouwmogelijkheden van het genoemde adres ten opzichte van het eerder geldende bestemmingsplan "Veenwouden-kom". Bij brief van 8 oktober 2013 (kenmerk R-rom/13003604) is van gemeentekant op de brief gereageerd met de mededeling dat op twee manieren kan worden meegewerkt aan eventueel toekomstige bouwplannen, namelijk via een omgevingsvergunning of een bestemmingsplanherziening.

Hierop hebben de eigenaren enige tijd later telefonisch aangegeven dat zij voorkeur hebben voor een bestemmingsplanherziening waarbij het bouwblok overeenkomstig het eerder geldende bestemmingsplan "Veenwouden-kom" kan worden aangepast

Uit toetsing blijkt dat er ook via een wijzigingsplan medewerking zou kunnen worden verleend aan het verzoek om het bouwblok aan te passen. In het voorliggende wordt voor het wijzigingsplan een toelichting gegeven. Omdat het voorliggende wijzigingsplan verder volledig past binnen de opzet van het bestemmingsplan "Feanwâlden - kom" vormt dit bestemmingsplan de overige inhoudelijke onderbouwing.

2. Planologische situatie

De projectlocatie is opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Feanwâlden - kom" en is hierin voorzien van de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Een gedeelte van de bestemming "Tuin" is voorzien van de algemene aanduidingsregel "Vrijwaringszone - straalpad".



Figuur 2.1 Fragment verbeelding "Feanwâlden – kom"

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, zoals genoemd in de bij deze regels behorende Lijst aan-huis-verbonden beroep of bedrijf (bijlage 2);*
- b. *ondergeschikte bebouwing,*

en tevens voor:

- c. *autoboxen, anders dan op een bouwperceel, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "garage";*
- d. *zakelijke dienstverlening, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen- zakelijke dienstverlening",*

met de daarbij behorende:

- e. *groenvoorzieningen;*
- f. *openbare nutsvoorzieningen;*
- g. *parkeervoorzieningen;*
- h. *tuinen, erven en terreinen;*
- i. *waterlopen en waterpartijen;*
- j. *bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.*

Voor de gebouwen op de gronden ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" wordt gestreefd naar handhaving van de bestaande bouwvorm (gothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm).

De projectlocatie is op de verbeelding niet voorzien van nadere aanduidingen zoals genoemd in deze bestemming, zodat de regels die voor de nadere aanduidingen zijn opgesteld hier niet aan de orde zijn.

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en voor de in het plan nader aangeduide functies;*
- b. *paden.*

Binnen de bestemming "Tuin" is de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening de bestemming wijzigen in de bestemming 'Centrum' of 'Wonen' ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak en/of ten behoeve van de bouw van ondergeschikte bebouwing conform het bepaalde in artikel 7 of artikel 15, mits er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een verkregen hogere grenswaarde en met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- *een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;*
- *een goede woonsituatie;*
- *de verkeersveiligheid;*
- *de sociale veiligheid;*
- *de milieusituatie;*
- *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.*

Op de regels van het besluit tot wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.

De algemene aanduidingsregel "Vrijwaringszone - straatpad" geeft het volgende aan:

Voor zover gebouwen en andere bouwwerken, die zijn toegestaan op grond van de regels, zijn gelegen binnen de gronden ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone – straatpad", mag de hoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 15 meter.

Op grond van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid in de bestemming "Tuin" kan besloten worden tot een vergroting van het bouwvlak mits beargumenteerd is dat bepaalde belangen niet worden geschaad. Met deze toelichting is hierop nader ingegaan.

3. Overwegingen

Hieronder worden de van toepassing zijnde aspecten op een rij gezet en afgewogen.

3.1 Geluid

Onderzoek naar de geluidbelasting heeft uitgewezen dat ten aanzien van wegverkeerslawaaï wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde zoals neergelegd in de Wet geluidhinder. De van belang zijnde geluidsc contouren liggen ten zuiden van de wijk Tichelkamp, nabij het spoor en de Rûnwei. De Wet geluidhinder staat een aanpassing van het bouwblok niet in de weg.

3.2 Straat- en bebouwingsbeeld en de woonsituatie

De gevraagde aanpassing van het bouwblok is als passend beoordeeld binnen het straat- en bebouwingsbeeld en de woonsituatie. De projectlocatie is aan de rand van de bebouwde kom in het westelijke deel van Feanwâlden gelegen, zuidelijk van één van de oudste wegen van het dorp, de Achterwei. De Achterwei speelt echter geen grote rol meer in de dorpsstructuur. Aan de noordzijde staan nog enkele oudere woningen en er ligt een begraafplaats. Daarnaast grenst aan de noordzijde hiervan nu de meest recente uitbreidingswijk, Talma II. Aan de zuidzijde van de Achterwei ligt de wijk Tichelkamp waarbinnen de projectlocatie is opgenomen. In de wijk Tichelkamp is de bebouwing al dan niet op de weg georiënteerd. De wijk kenmerkt zich door vrijstaande huizen en een slingerend patroon van wegen waarlangs op diverse plaatsen een bosachtige opgaande beplanting is aangebracht. Hier grenst de beplanting van de privéterreinen aan de weg. Ook de overzijde van de Achterwei heeft een groen karakter door de beplanting van de begraafplaats en de elzensingels.

De projectlocatie maakt deel uit van een cluster van vier bij elkaar liggende woningen. De gevraagde aanpassing van het bouwblok geeft geen onevenredige aantasting van het hierboven beschreven straat- en bebouwingsbeeld, mede gelet op het feit dat op de verbeelding van het bestemmingsplan "Feanwâlden-kom" de bouwblokken van deze wijk verschillend van maatvoering zijn. De bestemming "Tuin" bij De Hoeke is ruim bemeten en vormt in feite de achterzijde van de woningcluster die ontsloten wordt vanaf de Dr. Albert Plesmanloane. Door uitbreiding verandert het straatbeeld vanaf De Hoeke nauwelijks (vanwege de brede tuinbestemming). Ook ondervindt de woonbestemming van de omliggende panden nauwelijks nadeel vanwege de gewenste uitbreidingsrichting van het bouwblok van de Dr. Albert Plesmanloane 79.

3.3. Verkeersveiligheid, sociale veiligheid, milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

De gevraagde aanpassing van het bouwblok heeft vanwege de gewenste uitbreidingsrichting geen invloed op de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden blijven intact.

De genoemde belangen die bij de wijzigingsbevoegdheid genoemd worden staan de gevraagde wijziging van het bouwlok niet in de weg.

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 vertrager 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 bij brief van 31 januari 2012 (kenmerk 00984488) aangegeven in welke categorieën van gevallen provinciaal overleg noodzakelijk is. Hieruit blijkt dat in het onderhavige geval geen vooroverleg met de provincie hoeft te worden gevoerd.

Het Wetterskip heeft met haar advies van 6 juni 2014 aangegeven dat er zich geen waterhuishoudkundige bezwaren voordoen. Het toetsresultaat van het Wetterskip Fryslân is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Naar aanleiding van deze reacties werpt het vooroverleg geen belemmering op om uitvoering te kunnen geven aan onderhavig wijzigingsplan.

Zienswijzeprocedure

Het ontwerp wijzigingsplan is voor een periode van zes weken ter inzage gelegd gedurende welke termijn zienswijzen konden worden ingediend. Hiervan is gebruik geen gebruik gemaakt.

5. Conclusie

Op basis van bovenstaande overwegingen wordt geconcludeerd dat aanpassing van het bouwblok gehonoreerd kan worden.