

# Wijzigingsplan Voorstraat 28 Buitenpost

Ontwerp

## **Toelichting**

### **Inhoudsopgave**

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Begrenzing plangebied	3
1.3 Geldende bestemmingsplan/moederplan	3
1.4 Bestaande en toekomstige situatie	4
2. Beleidskader	4
2.1 Provinciaal beleid	4
2.2 Gemeentelijk beleid	4
3. Ruimtelijke aspecten	6
4. Omgevingsaspecten	6
4.1 Ecologie	6
4.2 Archeologie	7
4.3 Water	7
4.4 Milieuzonering	7
4.5 Bodem- en grondwaterkwaliteit	7
4.6 Geluid	7
4.7 Luchtkwaliteit	7
4.8 Externe veiligheid	7
5. Juridische toelichting	7
6. Uitvoerbaarheid	7
6.1 Zienswijzen	7
Bijlage Watertoets	

## TOELICHTING

### 1. Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

Vijfhoek bv heeft een verzoek ingediend voor het toevoegen van een woning op het perceel Voorstraat 28 te Buitenpost. Vijfhoek bv wil het voormalige verenigingsgebouw op het perceel als zelfstandige woning kunnen gebruiken en deze mogelijkheid ook voor de voormalige pastorie (gebruik als zelfstandige woning) behouden.

#### 1.2 Begrenzing plangebied

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Voorstraat 28 in Buitenpost. Kadastraal bekend als Buitenpost, sectie A, nummer 5846.



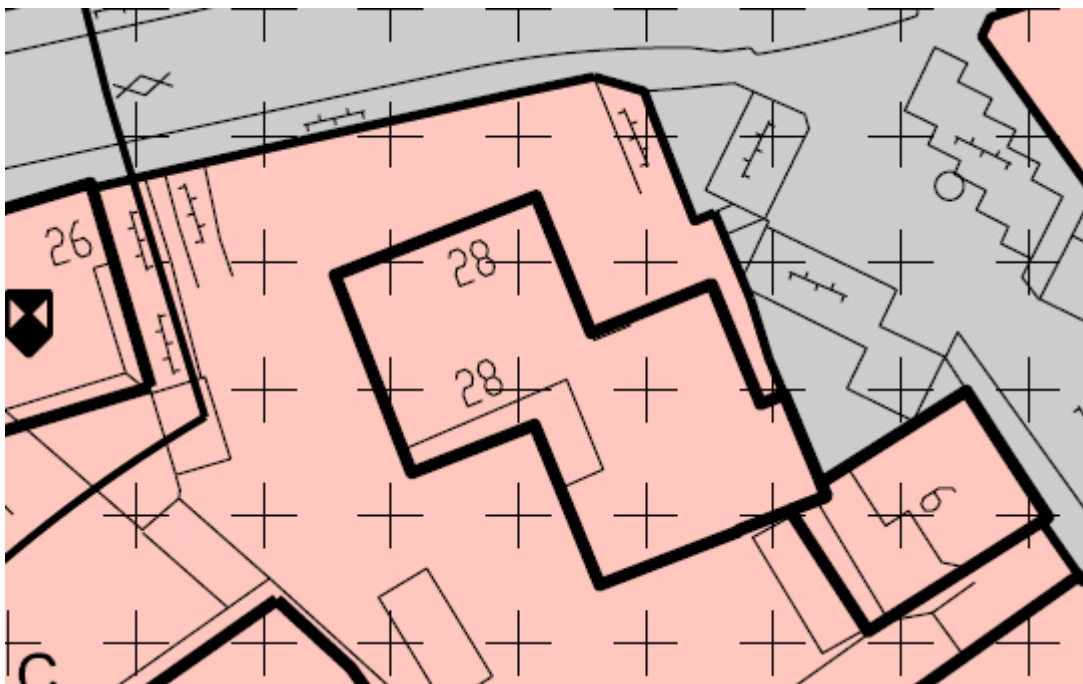
#### 1.3 Geldend bestemmingsplan / moederplan

De locatie Voorstraat 28 Buitenpost valt onder het bestemmingsplan Buitenpost-centrum en heeft de bestemming Centrum. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan omdat het aantal (bedrijfs)woningen ten hoogste 1 per bouwperceel mag bedragen, danwel ten hoogste het bestaande aantal indien dit meer bedraagt. In de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden het plan wijzigen in die zin dat binnen de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd' en 'Wonen' het aantal woningen wordt vergroot, met dien verstande dat:

1. de oppervlakte van een woning ten hoogste 150 m<sup>2</sup> bedraagt;
2. het aantal woningen dient te passen binnen de regionale woningbouwafspraken en de met Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân overeengekomen woningbouwafspraken;
3. de regels van de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd' en 'Wonen' voor het overige onverkort van toepassing blijven.

Het perceel heeft ook een dubbelbestemming, namelijk die van Waarde – Archeologie. Het toevoegen van een extra woning in het bestaande pand is niet in strijd met deze bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Buitenpost-centrum

#### 1.4 Bestaande en toekomstige situatie

Op het perceel Voorstraat 28 staat de voormalige pastorie met het voormalige verenigingsgebouw. Het betreft een groot historisch pand op een zichtlocatie in het centrum van het dorp. Vijfhoek bv is eigenaar van het perceel Voorstraat 28 te Buitenpost. De voormalige pastorie en het verenigingsgebouw zijn zo ingericht dat ze los van elkaar gebruikt kunnen worden (eigen huisnummer, eigen aansluitingen enz.). Op dit moment is SHMC Interim bv in het pand gevestigd. Vijfhoek bv wil het voormalige verenigingsgebouw gaan gebruiken als woning, maar ook de woonmogelijkheid op de voormalige pastorie behouden. Het verzoek betreft dus het toevoegen van een extra woning binnen het bestaande pand.

## 2. Beleidskader

### 2.1 Provinciaal beleid

Ten aanzien van het provinciaal beleid wordt verwezen naar het moederplan bestemmingsplan Buitenpost-centrum.

#### *Verordening Romte Fryslân 2014*

Het wijzigingsplan voldoet aan de Verordening Romte Fryslân 2014. Vooroverleg met de provincie is niet nodig omdat binnen het bestaand stedelijk gebied afspraken zijn gemaakt over plafondloos bouwen. Het toevoegen van een woning binnen het bestaande pand op het perceel Voorstraat 28 valt onder deze afspraak.

### 2.2 Gemeentelijk beleid

#### *Bestemmingsplan*

De locatie Voorstraat 28 Buitenpost valt onder het bestemmingsplan Buitenpost-centrum en heeft de bestemming Centrum. In de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toevoegen van een woning, zie paragraaf 1.3.

#### *Volkshuisvesting*

Het plan maakt de toevoeging van een enkele woning in het centrum van Buitenpost mogelijk. Het betreft een historisch pand op een zichtlocatie op de hoek van de hoofdstraat en de hoofdwinkelstraat van Buitenpost. Het betreft een gebouw dat

verbonden is met de voormalige pastorie aan de Voorstraat. Het pand was destijds in gebruik als verenigingsgebouw. Nu is op het perceel maximaal één woning toegestaan. De initiatiefnemer wil graag de mogelijkheid voor twee zelfstandige woningen op het perceel. De woning in het voormalige verenigingsgebouw zal een hoofdingang krijgen aan de Kerkstraat.

Het toestaan van bewoning van het voormalig verenigingsgebouw geeft het pand een levendiger uitstraling dan in de huidige functie van bijgebouw. In de winkelstraat is dit zeer welkom gezien de leegstand her en der. Het toevoegen van één woning aan de voorraad heeft een dusdanig kleine impact dat dit, mede gezien eerder genoemde redenen, niet bezwaarlijk is. Mede omdat het aantal incidentele toevoegingen op jaarbasis beperkt is.

De woning heeft een plattegrond van ruim 100 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte is voldoende om hierin een zelfstandige woning te realiseren.

Het gaat om een woning in een centrumdorps woonmilieu. Dit woonmilieu sluit aan bij de woonwensen van voornamelijk gezinnen en senioren (Woon 2012). Gezinnen zijn binnen dit woonmilieu vooral op zoek naar een (semi) vrijstaande en senioren naar een seniorgeschikte woning. De woning is gesitueerd in het centrum van Buitenpost met de winkels en veel andere voorzieningen op korte afstand. Dit maakt de locatie zeer geschikt voor bewoning door senioren.

De woning wordt levensloopgeschikt uitgevoerd (woonkamer, keuken, slaap- en badkamer op begane grond). De deurkozijnen worden verbreed met het oog op rollatorgebruik. De ingang aan de achterzijde van de woning is breed genoeg zonder een stoep.

Door de demografische veranderingen zal de behoefte aan seniorgeschikte woningen de komende jaren fors toenemen. Een seniorgeschikte woning is een woning waarvan alle basisvoorzieningen, zoals een keuken, woonkamer, slaapkamer en badkamer, bereikbaar zijn zonder trappen. Bovendien is de plattegrond voldoende ruim is opgezet om met een rollator of rolstoel door de woning te kunnen bewegen. Hier voldoet de betreffende woning aan.

Dit neemt niet weg dat de woning ook geschikt kan zijn voor gezinnen mits de woning voldoende volume heeft. Dit wordt wel een levensloopgeschikte woning genoemd. Een levensloopgeschikte woning sluit bovendien ook goed aan bij de woonwensen van medior die alvast wil anticiperen op een toekomstige zorgvraag.

Voor overige beleidskaders wordt verwezen naar bestemmingsplan Buitenpost-centrum.

### 3. Ruimtelijke aspecten (planbeschrijving)

De betreffende locatie ligt in het centrum van Buitenpost. Het centrum van Buitenpost kent diverse functies zoals detailhandel en dienstverlening. Ook woningen zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Het verzoek betreft het toevoegen van een woning in het voormalige verenigingsgebouw bij de voormalige pastorie op het perceel Voorstraat 28. Het gaat om een historisch beeldbepalend pand op een zichtlocatie op de hoek van de Voorstraat en de Kerkstraat.

Nu is op het perceel maximaal één woning toegestaan. De initiatiefnemer wil graag de mogelijkheid voor twee zelfstandige woningen op het perceel. De woning in het voormalige verenigingsgebouw zal een hoofdingang krijgen aan de Kerkstraat.

Het toestaan van bewoning van het voormalig verenigingsgebouw geeft het pand een levendiger uitstraling dan in de huidige functie van bijgebouw.

Burgemeester en Wethouders kunnen door middel van een wijzigingsplan het aantal woningen vergroten, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, met dien verstande dat:

1. de oppervlakte van een woning ten hoogste 150 m<sup>2</sup> bedraagt;
2. het aantal woningen dient te passen binnen de regionale woningbouwafspraken en de met Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân overeengekomen woningbouwafspraken;
3. de regels van de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd' en 'Wonen' voor het overige onverkort van toepassing blijven.

Er is geen sprake van een onevenredige afbreuk van het straat- en bebouwingsbeeld, het betreft immers een bestaand pand. Ook de woonsituatie van omwonenden wordt niet aangetast door de toevoeging van de woning. Dit geldt ook voor de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Er kan aan de wijzigingsregels worden voldaan:

Ad.1 Het voormalige verenigingsgebouw is niet groter dan 150 m<sup>2</sup>.

Ad.2 Het gaat om een locatie binnen de contour stedelijk gebied waar plafonloos gebouwd kan worden. Voor de volkshuisvestelijke onderbouwing van het verzoek zie paragraaf 2.2 onder het kopje volkshuisvesting.

Ad.3 Het verzoek betreft het toevoegen van een woning binnen een bestaand pand binnen de bestemming Centrum. Er wordt voldaan aan de overige regels binnen de bestemming Centrum.

De functie wonen is op het perceel al toegestaan en er wordt voldaan aan de wijzigingsregels. Het toevoegen van een extra woning is naar onze mening ruimtelijke aanvaardbaar.

### 4. Omgevingsaspecten

#### 4.1 Ecologie

Het verzoek betreft het toevoegen van een woning in een bestaand pand middenin het centrum van Buitenpost. Omdat er geen sprake is van het slopen of uitbreiden van een

pand gaan wij er vanuit dat het plan vanuit het oogpunt van ecologie uitvoerbaar mag worden geacht.

#### 4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Het perceel Voorstraat 28 heeft een dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Er wordt niet gebouwd dus de archeologische waarden worden niet aangetast. Voor meer informatie over het aspect archeologie zie paragraaf 4.5 van de toelichting van bestemmingsplan Buitenpost-centrum.

Het pand Voorstraat 28 is een historisch pand. Het pand wordt alleen intern verbouwd. De cultuurhistorische waarden worden niet aangepast. Voor meer informatie over het aspect cultuurhistorie zie paragraaf 4.5 van de toelichting van bestemmingsplan Buitenpost-centrum.

#### 4.3 Water

Voor het betreffende plan heeft een watertoets plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat er geen waterschapsbelang aan de orde is.

#### 4.4 Milieuzonering

Het wijzigingsplan betreft een toevoeging van een woning in een bestaand pand waar ook al een woning is toegestaan. De omliggende bedrijven leveren geen beperking op. Voor meer informatie zie paragraaf 4.3 van de toelichting van bestemmingsplan Buitenpost-centrum.

#### 4.5 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In 2008 heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat de kwaliteit van de bodem voldoende is voor de aangevraagde wijziging. Nader onderzoek is niet nodig.

#### 4.6 Geluid

Zie paragraaf 4.1 en 4.2 van de toelichting van bestemmingsplan Buitenpost-centrum.

#### 5.7 Luchtkwaliteit

Zie paragraaf 4.8 van de toelichting van bestemmingsplan Buitenpost-centrum.

#### 4.8 Externe veiligheid

Uit de professionele risicokaart blijkt dat het perceel niet binnen een risicocontour of het invloedsgebied van een risicobron ligt.

Voor meer algemene informatie zie paragraaf 4.4 van de toelichting van bestemmingsplan Buitenpost-centrum.

### 5. Juridische toelichting

Zie hoofdstuk 6 van de toelichting van bestemmingsplan Buitenpost-centrum.

### 6. Uitvoerbaarheid

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In dit geval is een exploitatieplan of –overeenkomst niet nodig omdat het plan geen betrekking heeft op openbaar gebied en er op dat gebied geen kosten zijn voor de gemeente. De initiatiefnemer zal voor de vaststelling van het wijzigingsplan een overeenkomst met betrekking tot tegemoetkoming in schade (voorheen planschade) moeten ondertekenen.

#### 6.1 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Het ontwerp wijzigingsplan Voorstraat 28 Buitenpost zal ter inzage worden gelegd.