

**BESTEMMINGSPLAN
ALDEBOARN - SUDKANT 15**

Bestemmingsplan Aldeboarn - Sudkant 15

Code 099955 / 26-11-10

**GEMEENTE BOARNSTERHIM 099955 / 26-11-10
BESTEMMINGSPLAN ALDEBOARN - SUDKANT 15**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	1
2. PLANBESCHRIJVING	2
2. 1. Ruimtelijke structuur	2
2. 2. Functionele structuur	2
3. BELEID	4
3. 1. Provinciaal beleid	4
3. 2. Gemeentelijk beleid	4
4. OMGEVINGSASPECTEN	6
4. 1. Ecologie	6
4. 2. Archeologie	6
4. 3. Water	7
4. 4. Milieuzonering	7
4. 5. Bodem	8
4. 6. Geluid	8
4. 7. Luchtkwaliteit	8
4. 8. Externe veiligheid	9
5. JURIDISCHE PLANOPZET	11
5. 1. Algemeen	11
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	11
6. UITVOERBAARHEID	13
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
6. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	13
7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK	14
7. 1. Vooroverleg	14
7. 2. Inspraak	14
8. RAADSVASTSTELLING	15

BIJLAGEN

Bijlage 1 Wateradvies

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 NIBM-rekentool

Bijlage 4 Overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Het voormalige Spar-gebouw aan de Sudkant 15 te Aldeboarn doet momenteel dienst als bedrijfsverzamelgebouw. In het pand zijn diverse bedrijven gevestigd. Op de verdieping zit momenteel een woning en een verzekeringskantoor. Doordat het verzekeringskantoor uit het pand vertrekt, ontstaat er ruimte voor twee nieuwe woningen. Hierdoor komt het totaal aantal woningen uit op drie. Deze zullen allemaal op de verdieping komen.

1. 2. Planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan *Aldeboarn Kom* (1992). In dit plan heeft het plangebied de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Uitbreiding van het aantal woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan. De gemeente wil echter medewerking verlenen aan het initiatief. Het voorliggend bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de bouw van drie woningen in het pand toe te staan.

1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de diverse bestemmingen. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Hierbij vormt grondexploitatie een onderdeel van de economische uitvoerbaarheid.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Ruimtelijke structuur

Het voormalig Spar-gebouw ligt aan de zuidwest zijde van het dorp Aldeboarn. Het betreft een markant gebouw dat is gelegen aan de westelijke entree van het dorp. Aan de noord- en oostzijde is het gebouw omgeven door groen. Het gebouw is ontsloten door de Sudkant en de Sparstrjitte. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

Bij de bouw van de woningen gaat het om een inpandige verbouwing van het voormalig Spar-gebouw. Aan de buitenkant van het gebouw zullen vrijwel geen wijzigingen plaatsvinden. De enige wijziging aan de buitenkant van het gebouw is de bouw van een balkon.

2. 2. Functionele structuur

In het voormalig Spar-gebouw zijn momenteel diverse bedrijven gevestigd. Daarnaast is er ook één woning in het pand gesitueerd.

Het plan is om op de begane grond de bedrijven te concentreren en op de verdieping twee nieuwe woningen te realiseren. Hiermee komt het totaal aantal woningen uit op drie. Door de bedrijven op de begane grond te situeren en de woningen op de verdieping, ontstaat er een scheiding van functies. Door de woningen zal de sociale veiligheid van het terrein verbeteren, doordat er 's avonds toezicht is op de bedrijven.

Op het terrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor de bedrijven en drie woningen. Het is dan ook niet noodzakelijk nieuwe parkeerplaatsen toe te voegen.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Rijksbeleid is hiertoe niet van belang. Er zal daarom alleen worden ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3. 1. Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het *Streekplan Fryslân*, vastgesteld op 13 december 2006.

De provincie Fryslân zet, meer dan voorheen, in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering, expliciet de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in stand worden gehouden en verder worden ontwikkeld.

Ondanks de verweving tussen steden en platteland wordt er nog steeds grote waarde gehecht aan het onderscheid tussen de dynamiek en intensiteit van steden en de rust en de ruimte van het gebied eromheen. Deze onderscheiden kwaliteiten moeten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

Aldeboarn is in het Streekplan aangewezen als “overige kern”. Voor de overige kernen wordt het verbeteren van de leefbaarheid nagestreefd. Hierbij hoort een terughoudend woningbouwbeleid, om de concentratie van woningbouw te ondersteunen. De woningbouw in deze kernen zal gericht moeten zijn op de plaatselijke woningvraag, dus de vraag die voortkomt uit het gebied zelf. Gemeenten blijven de verantwoordelijkheid houden voor de uiteindelijke verdeling van woningbouw over haar kernen. De provincie ziet hier op toe. Bedrijvigheid is in overige kernen alleen toegestaan voorzover het passend is binnen de aard, het karakter en de schaal van de kern.

In het onderhavige plan gaat het om woningen gericht op de plaatselijke woningvraag. Gesteld kan worden dat bouw van de nieuwe woningen past binnen het provinciaal beleid.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Ten behoeve van de woningverdeling over de dorpen heeft de gemeente in juni 2003 het *Woonplan Boarnsterhim* opgesteld. In dit plan is het woningcontingent verdeeld dat de gemeente van de provincie toebedeeld heeft gekregen. Daarnaast zijn de uitgangspunten voor de kwaliteit van de woningvoorraad geformuleerd. Doel van het Woonplan is het beter laten aansluiten van het woningaanbod op de woningvraag.

Na vaststelling van het plan is de woningmarkt sterk veranderd en is het beleid op sommige punten gewijzigd. In juli 2004 is een geactualiseerd Woonplan vastgesteld om tevens extra woningcontingent aan te kunnen vragen.

De gemeente heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de *Welstandsnota* van 19 maart 2004. Het doel van het welstandsbeleid van de gemeente Boarnsterhim is een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht, waarbij particulieren, opdrachtgevers en architecten zich in een vroeg stadium op de hoogte kunnen stellen over de van toepassing zijnde welstandscriteria. Bij de welstandsbeoordeling van bouwplannen wordt onderscheid gemaakt in: gebiedsgerichte criteria, sneltoetscriteria en algemene principes.

De gebiedsgerichte criteria zijn specifiek afgestemd op de kenmerken van een bepaald gebied of wijk. Sneltoetscriteria gelden voor veel voorkomende kleine licht vergunningsplichtige bouwwerken. Bij algemene principes gaat het om een aantal vakkundige beoordelingsaspecten, die gezamenlijk het algemene denk- en motiveringskader bij de beoordeling van bouwplannen vormen.

Omdat het gaat om een in pandige verbouwing van het voormalige Spargebouw, zal er geen conflict optreden met de Welstandsnota.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevings situatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevings situatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Het plangebied ligt niet binnen de EHS. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft "De Deelen". Dit gebied ligt op circa 1.600 meter vanaf het plangebied. Gezien de beperkte ingreep, namelijk een in pandige verbouwing, en de afstand is geen effect op dit gebied. Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een in pandige verbouwing. Hierdoor zal geen (potentieel) leefgebied van beschermde soorten geschaad worden. Ten aanzien van soortenbescherming zijn er geen belemmeringen.

4. 2. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

Omdat het hier gaat om een in pandige verbouwing van het voormalig Spargebouw, wordt de bodem niet geschaad. Eventueel in de bodem aanwezige archeologische resten, zullen behouden blijven. Onderzoek is derhalve niet nodig. Ten aanzien van archeologie bestaan er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 3. Water

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Voor dit plan is de versnelde watertoets bij het waterschap aangemeld. De standaardreactie van het waterschap is in bijlage 1 opgenomen. Er zijn geen consequenties voor het watersysteem. Ook is het niet nodig een watervergunning aan te vragen. Ten aanzien van water zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4. 4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

De nieuwe woningen worden op de eerste verdieping van het voormalige Spar-gebouw gesitueerd. Op de begane grond van het gebouw zijn diverse bedrijven gevestigd. Het gaat om een supermarkt, twee kantoren met opslag, een naaiatelier, een bakkerij, een tankstation met agrarische winkel en een pinautomaat.

Het tankstation en de opslag, behorend bij de kantoren, betreffen volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (2009) categorie 2-bedrijven. De overige bedrijven vallen in milieucategorie 1. In een gemengde omgeving, waar in deze situatie sprake van is, kunnen dergelijke bedrijven naast woningen voorkomen.

Aan de overzijde van de Sudkant ligt een tennisbaan en een voetbalveld. Volgens de VNG-uitgave vallen beide in milieucategorie 3.1. Zoals gezegd is hier sprake van een gemengde omgeving, wat betekent dat er minimaal 30 meter tussen de woningen en de tennisbaan en het voetbalveld moet liggen. Aan deze afstand wordt voldaan.

Ten aanzien van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de *Wet bodembescherming* te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de aanleg van het naastgelegen tankstation is een verkennend en een eind- en nulsituatie-onderzoek uitgevoerd. Tijdens deze onderzoeken zijn er in het grondwater lichte verontreinigingen aan minerale olie, chroom, zink, toluen, ethylbenzeen en m-, p- en o-xyleen aangetroffen. Deze lichte verontreinigingen vormen geen belemmering voor de woonfunctie. Overigens is het zo dat de nieuwe woningen op de eerste verdieping worden gesitueerd en niet in contact komen met de bodem. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4. 6. Geluid

In het kader van geluid is 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 kader van de voorgenomen activiteit is weglawaai van belang.

In het kader van het bestemmingsplan heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden (zie bijlage 2). Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van het verkeer op de Sudkant de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op alle beoordelingspunten wordt overschreden met 10 dB. Binnen de *Wet geluidhinder* kan ontheffing verleend worden tot 63 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt derhalve niet overschreden.

Er is onderzocht of er geluidsbeperkende maatregelen genomen kunnen worden. Het blijkt dat eventuele maatregelen (stiller asfalt, snelheidsverlaging en een geluidsscherm) planologisch en financieel niet reëel zijn en de geluidsbelasting niet teruggebracht kan worden naar de voorkeursgrenswaarde. Daarom zal de gemeente voor dit project een hogere waarde vaststellen.

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Aldeboarn ligt in een landelijke omgeving. Er wordt dan ook niet verwacht dat in de huidige situatie grenswaarden ten aanzien van luchtkwaliteit overschreden worden.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcase scenario berekend.

Voor het aantal voertuigbewegingen is uitgegaan van zeven voertuigen per woning per etmaal. Planologisch worden twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. In de rekentool zijn daarom veertien voertuigbewegingen ingevuld (zie bijlage 3). Uit de rekentool blijkt dat het project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ten aanzien van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 8. Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen, worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

Ten aanzien van hoofdgasleidingen is nu nog de Circulaire “Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen” uit 1984 van kracht.

In het nieuwe *Besluit externe veiligheid buisleidingen* dat op het moment van schrijven in de maak is, wordt de verplichting opgelegd om ook te kijken naar het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Naast het plangebied is een tankstation aanwezig. Omdat hier geen LPG wordt verkocht is dit geen risicovolle inrichting. Verder liggen er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemming in dit bestemmingsplan.

Gemengd

Omdat het gaat om een terrein met verschillende functies, is het gebouw bestemd als "Gemengd". In de eerste bouwlaag van het gebouw zijn kantoren, bedrijven tot en met milieucategorie 2 en (productiegebonden) detailhandel in voedingsmiddelen toegestaan. In de tweede bouwlaag zijn in totaal drie woningen toegestaan.

Door middel van een binnenplanse afwijking met een omgevingsvergunning kunnen ook bedrijven die niet onder milieucategorie 2, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd worden toegestaan.

Het gaat ook om bedrijven die onder een hogere categorie dan 2 vallen, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben. Voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven kan geen afwijking worden verleend.

Het gebouw dient binnen het bouwvlak gebouwd te worden. Het bouwvlak mag enkel overschreden worden door een balkon. Deze mag maximaal 30 meter lang en 3 meter breed zijn.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens het ter visie liggen van het plan kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken.

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt, biedt de gemeente deze partijen reeds voorafgaand aan de wettelijke procedure de mogelijkheid reacties op het plan kenbaar te maken. In dit kader zal het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd worden en wordt het plan opgestuurd naar de Overlegpartners.

6. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Het bestemmingsplan voorziet in de verbouw van het gebouw, zodanig dat er twee nieuwe woningen ontstaan. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan opgesteld dient te worden. Deze verplichting vervalt indien het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk wordt geacht.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten. In de overeenkomst worden afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten. Het uitgangspunt is dat de kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. Het gaat dan om de kosten voor het bestemmingsplan en eventuele planschade. Overige gemeentelijke kosten zijn er niet.

Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal geregeld is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, vervalt de verplichting om een exploitatieplan op te stellen. Naast de kosten voor het bestemmingsplan komen de kosten voor de verbouw van het gebouw ook voor rekening van de initiatiefnemer. Deze kosten worden gedekt door de toekomstige waarde van de woningen.

Hiermee kan gesteld worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK

7. 1. Vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is op 3 maart 2010 aan de volgende instanties een exemplaar van het voorontwerpbestemmingsplan "Aldeboarn - Sudkant 15" verzonden met het verzoek om binnen zes weken eventuele op- en/of aanmerkingen kenbaar te maken:

1. Provincie Fryslân;
2. VROM-Inspectie;
3. Wetterskip Fryslân.

Van de provincie, het waterschap en de VROM-inspectie zijn inhoudelijke reacties binnengekomen. Deze zijn in bijlage 4 opgenomen en hierna samengevat, met de beantwoording door de gemeente.

Ad 1. Provincie Fryslân

De provinciale belangen zijn goed in het plan verwerkt. De provincie ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente: Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen.

Ad 2. VROM-Inspectie

Gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid, geeft het plan voor de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente: Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen.

Ad 3. Wetterskip Fryslân

Het waterschap heeft geen op- of aanmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan. Graag wil het waterschap op de hoogte gehouden worden van eventuele wijzigingen.

Reactie gemeente: Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen.

7. 2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 3 maart 2010 tot 14 april 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn bestond de mogelijkheid een inspraakreacties bij de gemeente in te dienen. Tijdens de termijn zijn er geen inspraakreacties ingediend.

8. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Aldeboarn - Sudkant 15' heeft van 8 september 2010 tot en met 20 oktober 2010 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is het bestemmingsplan aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarom stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vast.

===