

BESTEMMINGSPLAN

Niawier - Bornensisstrjitte 7



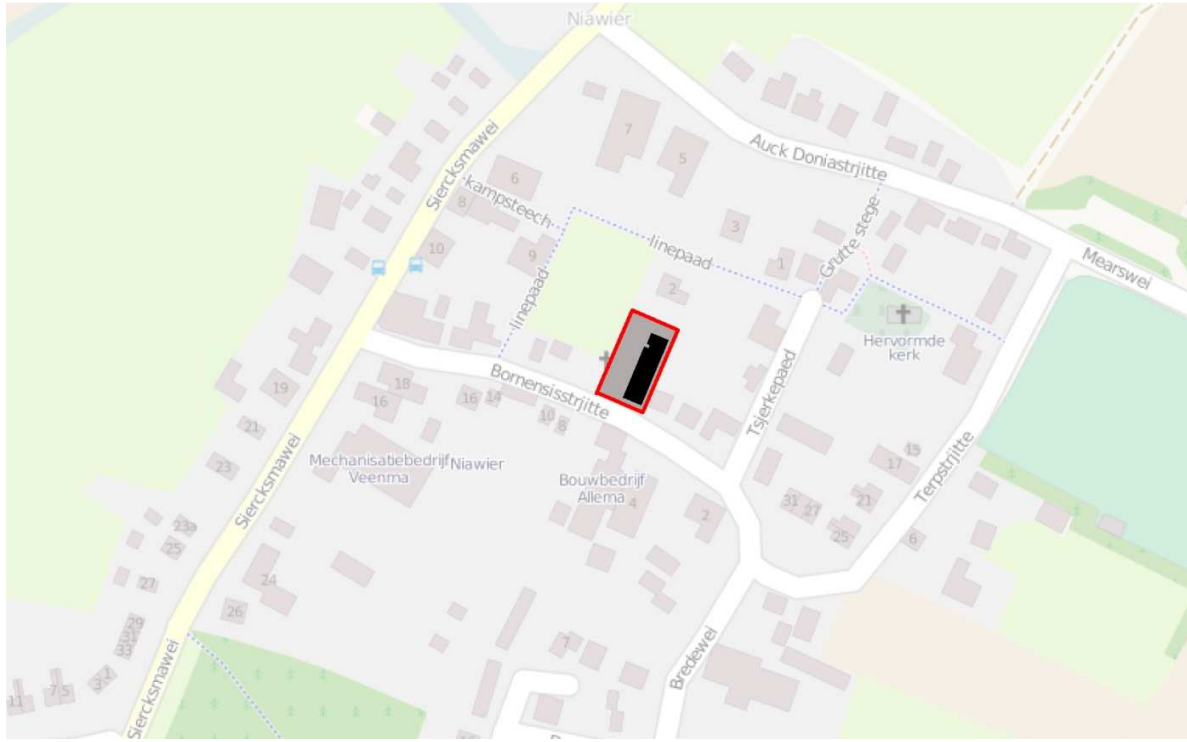
GEMEENTE DONGERADEEL / DATUM 11-10-2012 BESTEMMINGSPAN NIAWIER - BORNENSTRJITTE 7

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

	<u>blz</u>
1. INLEIDING	3
1. 1. Aanleiding	3
1. 2. Vigerende regeling	3
1. 3. Leeswijzer	4
2. PLANBESCHRIJVING	4
2. 1. Huidige situatie	4
2. 2. Beschrijving initiatief	5
2. 3. Ruimtelijke kwaliteit	5
3. BELEID	6
3. 1. Nationaal beleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	6
4. OMGEVINGSASPECTEN	7
4. 1. Milieuzonering	7
4. 2. Wegverkeerslawaaï	8
4. 3. Water	8
4. 4. Bodem	8
4. 5. Archeologie	8
4. 6. Ecologie	10
4. 7. Externe veiligheid	11
4. 8. Luchtkwaliteit	11
4. 9. Kabels en leidingen	12
5. JURIDISCHE VORMGEVING	12
5. 1. Algemeen	12
5. 2. Toelichting op de bestemming	12
6. UITVOERBAARHEID	12
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	12
6. 3. Grondexploitatie	12
7. OVERLEG	13
BIJLAGE	
Bijlage 1 Watertoets	
Bijlage 2 Ecologisch onderzoek	

OVERZICHTSKAART



Ligging plangebied in de kern Niawier

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van een woning in de bestaande Gereformeerde Kerk op het perceel Bornenssisstrijtte 7 in Niawier, gemeente Dongeradeel. De familie Bekkema heeft de voormalige Gereformeerde Kerk gekocht en wil graag in deze kerk gaan wonen.

Het plangebied Bornenssisstrijtte in Niawier is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Doarpen' en heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijk'. Het gewenste gebruik is op basis van dit vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

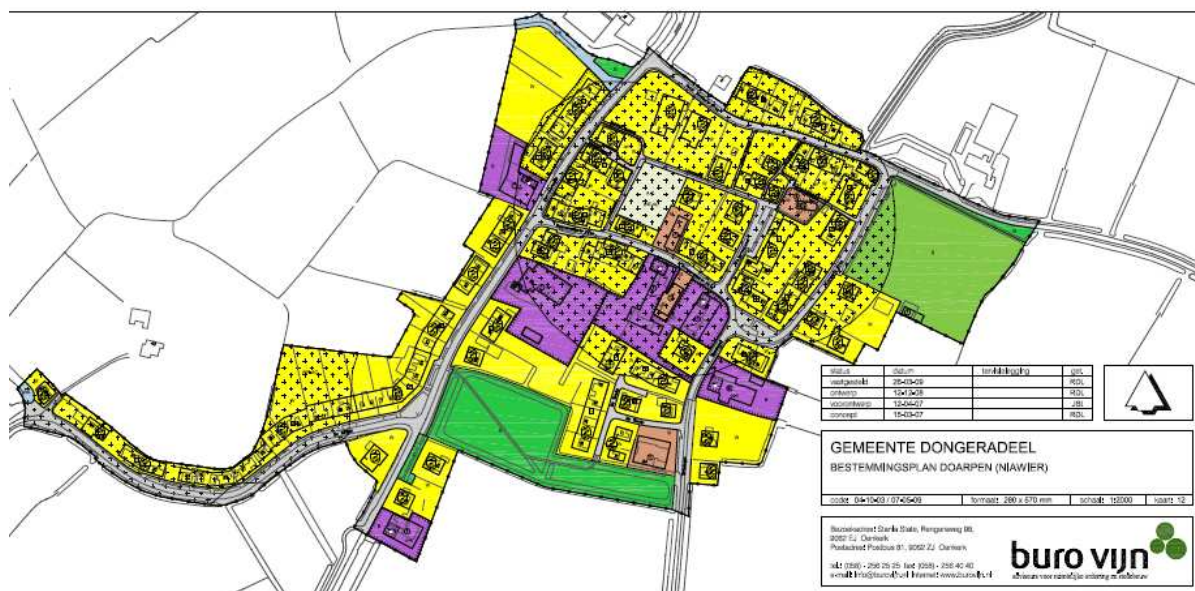
Om het gewenste gebruik van de voormalige kerk mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat het gewenste gebruik vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is. Per brief heeft de gemeente Dongeradeel op 25 augustus 2011 aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het verzoek. In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met onder meer: nota's en visies op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau;

de nieuwe eisen ten aanzien van de vormgeving van het plan; hierbij wordt gedoeld op gestandaardiseerde regels en een digitale verbeelding, gebaseerd op objectgerichte vlakken en voorzien van een codering zoals omschreven in het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO);

de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.2. Vigerende regeling

Het plangebied wordt momenteel planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Doarpen' van de gemeente Dongeradeel. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 maart 2009. Het plangebied heeft hierin de bestemming "Maatschappelijk" en de dubbelbestemming "Waarde - archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied".



Figuur 1. Niawier bestemmingsplankaart Doarpen gemeente Dongeradeel

De woonfunctie is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De gemeente Dongeradeel heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de functiewijziging. Het voorliggende bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de woonfunctie mogelijk wordt gemaakt.

1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de voorgestelde ontwikkelingen. In *hoofdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 5* het juridische systeem toegelicht. In *hoofdstuk 6* wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Niawier is een terpdorp in de gemeente Dongeradeel, dat net zoals Engwierum en Nes, een rechthoekige structuur bezit, maar in vergelijking met die andere dorpen is de terp hier toch wat hoger. Niawier is in de vroege Middeleeuwen ontstaan. De Niawierster Opvaart die om het kloosterterrein van Sion (gesticht omstreeks 1100) richting de Paesens liep, zorgde voor de ontsluiting over het water. Bebouwing heeft vooral plaatsgevonden om het wegvierkant om de terp en op de paden die over de terp zijn geroid. De naoorlogse woningbouw heeft niet alleen aan de Singel, buiten de dorpskern plaatsgevonden, maar gedurende de laatste decennia ook op en aan de rand van de terp.



Luchtfoto Niawier



Ligging Niawier in gemeente Dongeradeel

Niawier is een klein woondorp aan de zeedijk in het noorden van de gemeente Dongeradeel. Aan de Bornensisstrjitte midden in de dorpskern is de voormalige Gereformeerde Kerk gesitueerd. Het plangebied betreft een perceel in een woonstraat in de kom van het dorp. Binnen het plangebied staat het kerkgebouw met een redelijk opvallende uitstraling. Het is een kerkgebouw uit 1893. Dit karakteristieke pand is sinds 2011 niet meer in gebruik als kerk.



Figuur 2. Kadastrale situatie en luchtfoto

Het pand heeft een oppervlakte van circa 9 bij 29 meter.
De voormalige Gereformeerde Kerk bestaan uit 3 delen namelijk het kerkgebouw, een tussenentree en een vergaderzaal. Het plangebied heeft momenteel een uitstraling van kerk met parkeergelegenheid. Het is een redelijk stenig geheel.



Figuur 3. Het huidige pand

2. 2. Beschrijving initiatief

Het initiatief betreft de verbouw van het kerkgebouw tot woonhuis. Het wordt een interne verbouwing. Er is geen sprake van vergroten van het bouwwerk. Ook zal er aan dak en gevels in eerste instantie weinig worden gewijzigd, omdat het huidige gebouw voldoende mogelijkheden biedt om de woonfunctie in te passen. Wel zal er aan de terreininrichting een en andere worden gewijzigd, zoals een afscheiding aan de voorzijde van het perceel en er zal ook meer groen rondom erf afscheidingen worden aangebracht.

2. 3. Ruimtelijke kwaliteit

Een belangrijk uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Belangrijk hierbij is dat de ruimtelijke ontwikkelingen ingepast worden in de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuren, waarbij de kernkwaliteiten in de omgeving herkenbaar blijven. Ook wordt er naar gestreefd om cultuurhistorische kwaliteiten en waarden in stand te houden. Door het wijzigingen van de functie naar wonen is er sprake van een goede en passende invulling, die een opwaardering van het pand en het perceel betekent. Hierdoor verbetert ook het straatbeeld ter plaatse. Doordat de bestaande

karacteristiek van het pand behouden blijft, wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving. De ontwikkeling geeft een kwaliteitsimpuls aan de locatie.

3. BELEID

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald in de verbeelding en in de regels.

3. 1. Nationaal beleid

In de Nota Ruimte (formeel in werking sinds 27 februari 2006) is het ruimtelijk beleid opgenomen van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het beleid dat is opgesteld door het Rijk is globaal en strategisch. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de Nota Ruimte ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid. Het Rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. In het kader van voorliggend bestemmingsplan zijn geen rijksbelangen in het geding. Het rijksbeleid staat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg.

3. 2. 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 2006 "Om de kwaliteit van de ruimte"*, vastgesteld op 13 december 2006. De provincie Fryslân zet 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. Volgens de begrenzing tussen het buitengebied en het stedelijk gebied, zoals opgenomen in de *Verordening Ruimte Fryslân* (ontwerp, 28 september 2010), ligt het projectgebied binnen het stedelijk gebied. Hier wordt ruimte geboden voor het ontwikkelen van de woonfunctie. Hoewel het pand geen monument is, is er sprake van een karakteristiek pand. Door de voorgestelde opwaardering van het pand en het omliggende perceel, is er sprake van een kwaliteitsimpuls. De ontwikkeling past daarom binnen de uitgangspunten die het streekplan hanteert.

3. 3. Gemeentelijk beleid

In 2006 heeft de gemeenteraad het *Woonplan 2006-2010* vastgesteld. In een aantal segmenten van de woningmarkt doen zich spanningen voor. Deze moeten worden weggenomen, waar mogelijk, door het toevoegen van nieuwe woningen en het verbeteren van de bestaande voorraad. Er vindt een verschuiving plaats van kwantiteit naar kwaliteit. Niet de vraag hoeveel woningen er in stad en ommeland kunnen worden gebouwd staat centraal, maar wat is de bijdrage van elk afzonderlijk bouwplan in de opgave waar de gemeente voor staat. Het woonplan zet in op het sturen op kwaliteit. Eén van de uitgangspunten is dat een bijdrage wordt geleverd aan versterking van de kwaliteit, dan wel het oplossen van knelpunten in de bestaande bebouwde omgeving. Dit bestemmingsplan stelt de toevoeging van een woning voor. Doordat deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwaliteitsimpuls voor de omgeving, wordt aangesloten bij de beleidsuitgangspunten uit het woonplan. Inbreiding binnen de bebouwde kom, in de vorm van herstructurering of functieverandering, ten behoeve van wonen, gaat niet ten koste van de contingenten en wordt als een positieve ontwikkeling gezien.

Ook levert het plan een positieve bijdrage aan de leefbaarheid in het dorp en sluit daarom goed aan op de leefbaarheidplannen in dorpen.

Een ander beleidsinstrument is de Welstandsnota. De gemeente Dongeradeel heeft samen met de gemeenten Achtkarspelen, Dantumadeel en Kollumerland c.a. een welstandsnota (2004) opgesteld. De welstandsnota geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Hiertoe zijn onder andere voor het plangebied van dit bestemmingsplan een aantal welstandscriteria opgesteld, waaraan een bouwplan moet voldoen. Gezien het feit dat er enkel sprake is van een in pandige verbouwing is het welstandsbeleid niet van toepassing op de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's milieuzonering, geluid, water, bodem, archeologie, ecologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid en kabels&leidingen.

4. 1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen voorzieningen, bedrijfsactiviteiten en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. De ontwikkeling betreft de functiewijziging van maatschappelijk naar wonen, in een gebied waar de woonfunctie overheerst. De woonfunctie is hier in beginsel inpasbaar. Er is een bedrijf in de categorie 1. en 2. gesitueerd tegenover de locatie. Volgens de bedrijven- en milieuzonering zal een afstand van 30 meter in acht genomen moeten worden. De afstand is hier kleiner. Echter, omdat er naast dit bedrijf al woningen zijn gesitueerd op kortere afstand dan de huidige ontwikkeling, voorzien wij hierin geen belemmering op grond van de bedrijven- en milieuzonering." De functiewijziging vindt plaats in een bestaand woninglint en deze wijziging heeft geen negatieve gevolgen voor het plangebied. Er is in de beoogde situatie dan ook sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4. 2. Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van geluidhinder is de *Wet geluidhinder* (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Voor dit plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaaï van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waarbinnen aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Uitzonderingen vormen 30 km/uur gebieden en woonerven. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Als hier niet aan kan worden voldaan, moet een hogere waarde worden vastgesteld. De bebouwde kom van Niawier is ingericht als 30 km/uur gebied, dus bovenstaande is niet van toepassing. De Bornensisstrjitte is een woonstraat en er is geen sprake van een hoge verkeersintensiteit. Juist door wijziging van de maatschappelijke functie, kerkgebruik, zullen de verkeerbewegingen afnemen. Vanuit het aspect wegverkeerslawaaï bestaan dan ook geen belemmeringen voor de functiewijziging.

4. 3. Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden. Het project is aan Wetterskip Fryslân kenbaar gemaakt middels de digitale watertoets. Hieruit volgt dat het project geen waterschapsbelangen raakt. Het waterschap geeft een positief wateradvies. Hiermee is de watertoets afgerond.

4. 4. Bodem

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Dit gebeurt doorgaans aan de hand van een actueel bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN 5740. In dit geval gaat het slechts om de wijziging van de bestemming van een bestaand perceel. Er is geen bodemonderzoek vereist.

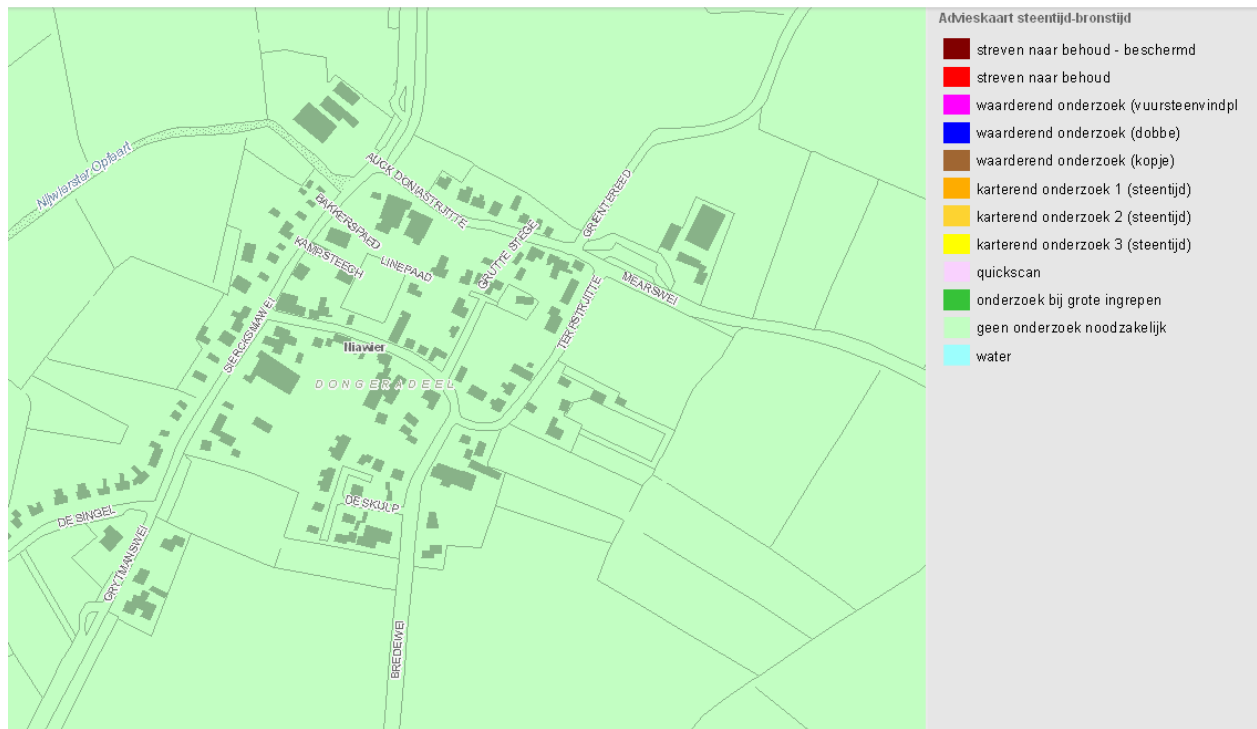
4.5 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Het plangebied is getoetst aan de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra). De FAMKE bestaat uit twee provinciedekkende advieskaarten, één voor de periode steentijd - vroege bronstijd en één voor de periode midden bronstijd - middeleeuwen. Voor deze indeling in twee perioden is gekozen omdat de adviezen aangaande mogelijke vindplaatsen uit de steentijd vaak verschillen van die aangaande mogelijke jongere vindplaatsen. Door middel van de twee advieskaarten kan worden nagegaan welke onderzoeksinspanning wordt gevraagd op een bepaalde plaats.

Advieskaart Steentijd- Bronstijd

Voor Niawier en ook voor de betreffende locatie geldt het advies dat er geen onderzoek noodzakelijk is. Dit advies wordt gegeven als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, of wanneer de archeologische verwachting op gefundeerde gronden zeer laag is, en waar eventuele resten uit de steentijd zich vermoedelijk zodanig diep onder het maaiveld bevinden dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is.



Figuur 4. Advieskaart Steentijd- vroege Bronstijd (Famke, provincie Friesland)

ecologische beoordeling opgesteld genaamd Ecologische beoordeling kerk Bornensisstrjitte 7 te Niawier de datum 14 december 2011. Deze is in de bijlage 3 na te lezen.

Gebiedsbescherming

Het dorp Niawier ligt op korte afstand van het Natura 2000-gebied de Waddenzee. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied en stelt geen milieubelastende functies voor. De ontwikkeling is zodanig beperkt dat deze geen effecten op de natuurwaarden van de Waddenzee heeft.

Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. De locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied en het plangebied is grotendeels verhard. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing en er vinden geen uitpandige bouw- of sloopwerkzaamheden plaats. Het gaat hierbij slechts om een functiewijziging. In verband daarmee is een nader (veld)onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk. Wel is gebleken dat zich in het aanwezige gebouw beschermde soorten bevinden, zoals vleermuizen. Het pand is een hoogstwaarschijnlijk een zomerverblijfplaats voor twee soorten vleermuizen. Door de interne verbouwing, plaatsen van een extra plafond en eventueel een dakraam en onderhoudswerkzaamheden aan het dakbeschoot, zal er ingrepen worden in de verblijfplaats van de vleermuizen. In dit geval wordt in strijd met artikel 11 van Flora- en faunawet gehandeld. In dit geval moeten er mitigerende maatregelen worden getroffen, zodat er geen of nauwelijks negatieve effecten optreden. Op deze wijze wordt er niet in strijd gehandeld met artikel 11 van de Flora- en faunawet. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van vleermuizen. Door de werkzaamheden op de juiste wijze uit te voeren en het nemen van mitigerende maatregelen zijn knelpunten met Flora- en faunawet ten aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen te voorkomen. Dit advies wordt door de initiatiefnemers opgevolgd en er worden mitigerende maatregelen genomen. Door deze werkwijze en maatregelen wordt met betrekking tot soortenbescherming het voorliggend plan uitvoerbaar geacht.

4. 7. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. In of nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gevestigd. Ook valt het plangebied niet binnen een invloedsgebied van een route voor gevaarlijke stoffen of binnen het inventarisatiegebied van buisleidingen. Het aspect externe veiligheid vormt voor de voorgestane ontwikkelingen geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

4. 8. Luchtkwaliteit

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is de *Wet milieubeheer* van kracht. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit* (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Gemeente Dongeradeel heeft een eigen rapportage luchtkwaliteit 2008. In de gemeente zijn geen overschrijdingen van de grenswaarden vastgesteld. Overschrijdingen van de normen voor luchtkwaliteit zijn veelal een gevolg van een toename van de verkeersaantrekkende werking. Het betreft hier een functiewijziging van een gebouw en hierdoor wordt er zelfs minder verkeer door aangetrokken door het wijzigen van een

kerk in een woonfunctie. Er zijn met betrekking tot luchtkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van het voorliggend bestemmingsplan.

4. 9. Kabels en leidingen

In en om het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waar in het voorliggende plan rekening mee gehouden dient te worden.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5. 1. Algemeen

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 een zelfde 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, met inachtneming van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*. Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden 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.

5. 2. Toelichting op de bestemming

Het plangebied valt onder de bestemming "Wonen". De regeling voor deze bestemming is afgestemd op het geldende bestemmingsplan voor het dorp Niawier. Het hoofdgebouw is vastgelegd binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak is ruimte voor bijgebouwen met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m². Wat betreft de overige eisen aan de bouwwerken, wordt aangesloten bij de mogelijkheden voor de naastgelegen woonhuizen. Wel wordt de maximale bouwhoogte van 10 meter vastgelegd.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid, waaronder grondexploitatie.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)* is, indien noodzakelijk, vooroverleg gevoerd met de betrokken overleginstanties. Gezien het zeer kleinschalige karakter van de bestemmingswijziging (namelijk wijzigen van gebruik kerk naar wonen), zijn er geen belangen van overleginstanties in geding en is het voeren van vooroverleg niet noodzakelijk. Met naastgelegen perceel (kadasteraal bekend onder nummer 993) is vooraf contact geweest en overeenstemming over het wijzigen van gebruik van de kerk in wonen. De ramen in de kerk zijn vaststaand en er wordt rekening gehouden met zichtbeperking (ondoorzichtigheid van ramen) op het naastgelegen perceel.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de *Algemene wet bestuursrecht* (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft daarbij de gelegenheid schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan naar voren te brengen. Hierna wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten voor het bestemmingsplan en de juridische procedure zullen op de initiatiefnemer verhaald worden door middel van de gemeentelijke legesverordening. Mogelijke planschadeposten zijn voor rekening van initiatiefnemer. Hiervoor wordt een exploitatieovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht en hiermee vervalt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan.

