

Gemeente Franekeradeel

BESTEMMINGSPLAN OOSTERBIERUM - SINT JORISSTRJITTE 15

Vastgesteld op 5 juli 2012

**BESTEMMINGSPLAN OOSTERBIERUM -
SINT JORISSTRJITTE 15**

CODE 1199100 / 05-07-12

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving initiatief	4
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid	6
4. OMGEVINGSASPECTEN	7
4. 1. Milieuzonering	7
4. 2. Geluid	7
4. 3. Water	7
4. 4. Bodem	8
4. 5. Archeologie	9
4. 6. Ecologie	9
4. 7. Externe veiligheid	10
4. 8. Luchtkwaliteit	10
4. 9. Kabels en leidingen	11
5. JURIDISCHE PLANOPZET	12
5. 1. Algemeen	12
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	12
6. UITVOERBAARHEID	13
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	13
6. 3. Grondexploitatie	13
7. OVERLEG EN INSPRAAK	14
8. RAADSVASTSTELLING	15

BIJLAGE

Bijlage 1 Raadstukken

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In het woongebied van het dorp Oosterbierum, aan de Sint Jorisstrjitte, staat een agrarische schuur. De schuur behoort bij een voormalig agrarisch bedrijf en heeft daartoe een agrarische bedrijfsbestemming. De schuur wordt echter enkel gebruikt voor opslag. Bij de gemeente Franekeradeel is het verzoek ingediend om op het terrein voor de schuur een woonhuis te realiseren. De gemeente wil in principe medewerking verlenen aan het verzoek onder voorwaarde dat het perceel een woonbestemming krijgt. Binnen de woonbestemming wordt wel ruimte geboden voor lichte bedrijfsmatige functies.

Het plangebied betreft het perceel Sint Jorisstrjitte 15 in het noorden van Oosterbierum. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op het geldende bestemmingsplan. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Planologische regeling

Het plangebied wordt momenteel planologisch geregeld in het bestemmingsplan *Dongjum, Herbaijum, Hitzum, Oosterbierum, Peins, Ried, Schalsum*. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 3 september 2009. Het plangebied valt onder de bestemming "Agrarisch - Bedrijf". Binnen deze bestemming is het uitvoeren van een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Het bestemmingsplan voorziet niet in het oprichten van een woonhuis.

Omdat de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf in een woongebied een milieutechnisch ongewenste situatie betreft, wil de gemeente medewerking verlenen aan het verzoek. Dit bestemmingsplan bevat een juridisch-planningologische regeling waarbinnen het woonhuis mogelijk wordt gemaakt en het perceel een woonbestemming krijgt.

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. In *Hoofdstuk 5* worden het initiatief en de randvoorwaarden vertaald naar de juridische planopzet. In dit hoofdstuk wordt dit toegelicht. In *hoofdstuk 6* wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld en in *hoofdstuk 7* zijn de resultaten uit inspraak en overleg worden verwoord. Tenslotte wordt in *hoofdstuk 8* ingegaan op de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

2. 1. Huidige situatie

Het dorp Oosterbierum ligt in het noorden van de gemeente Franekeradeel. Het dorp heeft in hoofdzaak een woonfunctie en telt een kleine 600 inwoners. Het dorp bestaat grofweg uit twee delen, zuidelijk het lint aan de N393 en noordelijk enkele recentere woonstraten, waaronder de Sint Jorisstrjitte. De twee delen van het dorp worden gescheiden door een agrarisch perceel en de basisschool met daarachter enkele sportvelden. Ten noorden van Oosterbierum liggen enkele akkerbouw en glastuinbouwbedrijven.

Direct rondom het perceel overheerst de woonfunctie. Ten zuiden ligt het woonlint aan de Buorren/Skoalstrjitte en achter het perceel ligt het woonlint aan het Fiskerspaed. Het perceel ligt veder in de woonstraat de Sint Jorisstrjitte. Het perceel behoorde in het verleden, samen met het naastgelegen perceel, tot een agrarisch bedrijf. Dit naastgelegen perceel heeft reeds een woonbestemming. Achter het woonhuis is ook nog een forse schuur aanwezig. Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving zijn weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

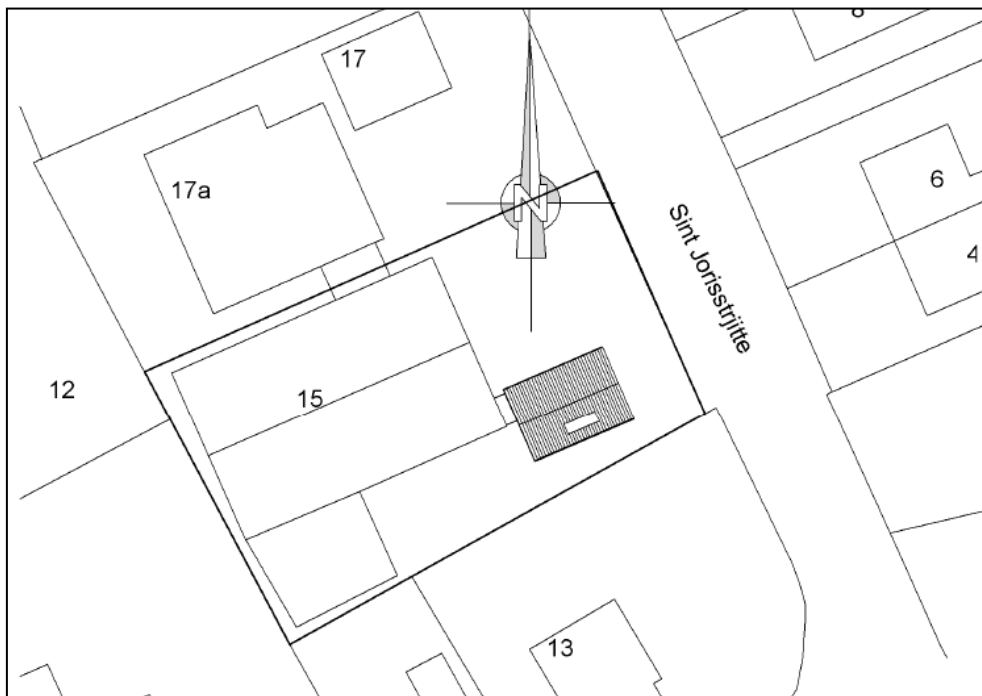
Het plangebied betreft een volledig verhard terrein. Achterop het terrein staat een forse schuur met een oppervlakte van circa 25 bij 15 meter. Hiernaast staat een aanbouw van circa 10 bij 7 meter. De voorzijde van het terrein is verhard met betonplaten. Een aanzicht op het perceel vanaf de Sint Jorisstrjitte is weergegeven in figuur 3. De noordelijke perceelsgrens is hierin met een rode lijn aangegeven.



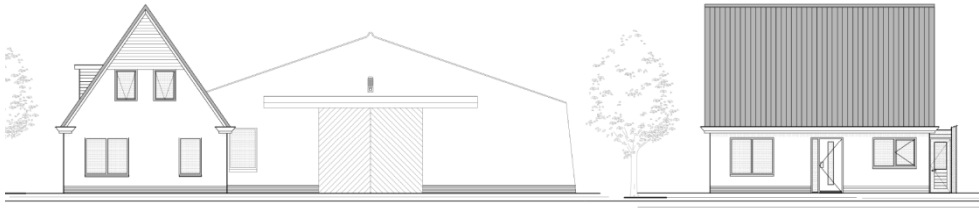
Figuur 3. Aanzicht op het plangebied

2. 2. Beschrijving initiatief

Het initiatief omvat de bouw van een woonhuis voor de schuur. Dit woonhuis wordt aan de zuidkant van het perceel gebouwd en wordt aan de achterzijde bouwtechnisch gekoppeld aan de schuur. Het bouwplan sluit qua afmetingen en vormgeving aan op het naastgelegen woonhuis; één bouwlaag met kap. De beoogde situatie in het plangebied is weergegeven in figuur 4. Enkele gevelaanzichten zijn weergegeven in figuur 5.



Figuur 4. Beoogde situatie plangebied



Figuur 5. Gevelaanzichten (links: oostgevel, rechts: noordgevel)

Het is niet aannemelijk dat de grote oppervlakte aan gebouwen op het perceel geheel zal worden gebruikt voor het woongemak. Daarom wordt enige ruimte geboden voor lichte vormen van bedrijvigheid, bij voorkeur uit milieucategorie 1. Bedrijven uit milieucategorie 2 zijn mogelijk indien deze qua (verkeer)hinder acceptabel zijn in het woongebied.

Stedenbouwkundige inpasbaarheid

Het nieuwe woonhuis is stedenbouwkundig goed inpasbaar in de woonstraat. Het perceel zal een meer individuele uitstraling krijgen, waardoor het qua schaal beter in het straatbeeld past. Ook zal het zicht op de bedrijfsbebouwing gedeeltelijk worden gebroken. Verder heeft de wijziging naar een woonfunctie doorgaans een kwaliteitsverbetering tot gevolg, bijvoorbeeld door het verwijderen van de verhardingen en het aanleggen van tuinen. Het perceel zal daardoor de bedrijfsmatige uitstraling verliezen en beter bij de schaal en het karakter van de straat passen.

Het uitgangspunt wat betreft parkeren is dat ruimte gezocht wordt op eigen erf. Gezien de omvang van het perceel is hierop voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte.

Functionele inpasbaarheid

Het bestemmingsplan stelt een functiewijziging van een agrarische bedrijfsfunctie naar wonen voor, in een gebied waar de woonfunctie overheerst. Naast de woonfunctie worden ook lichte bedrijfsmatige functies tot milieucategorie 1 of daarmee vergelijkbaar. Dergelijke bedrijfsmatige functies zijn in beginsel goed inpasbaar in het woongebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieutechnische inpasbaarheid van de woonfunctie op het perceel.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het *Streekplan Fryslân 2007* is op 13 december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Streekplan zetten Gedeputeerde Staten (GS) onder meer in op de concentratie van verstedelijking in de stedelijke bundelingsgebieden. Wel wordt ruimte geboden voor de plaatselijke woningbehoefte. Van belang is dat de woningbouw qua aard en omvang inpasbaar is in de ruimtelijke karakteristiek van de kern.

Om het ruimtebeslag van wonen te beperken, worden nieuwe woningen zoveel mogelijk eerst in het bestaande bebouwde gebied van kernen opgevangen. Hierdoor wordt bijgedragen aan een efficiënt gebruik van de ruimte en daarmee een duurzame ruimtelijke inrichting.

De bouw van het woonhuis betreft een lokaal initiatief. Er wordt ingespeeld op de plaatselijke behoefte. Het woonhuis past qua aard en omvang in de karakteristiek van Oosterbierum. Ook vindt de bebouwing plaats binnen het bestaande bebouwde gebied. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op de beleidsuitgangspunten uit het Streekplan.

Verordening Romte Fryslân

Volgens de begrenzing tussen het buitengebied en het stedelijk gebied, zoals opgenomen in de *Verordening Romte Fryslân* (15 juni 2011), ligt het plangebied binnen het stedelijk gebied. Hier wordt ruimte geboden voor het ontwikkelen van de woonfunctie.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Welstandsbeleid 2009

De gemeente Franekeradeel heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de nota "Welstandsbeleid". Deze nota is op 2 juni 2009 vastgesteld. Het welstandsbeleid 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.

Binnen de welstandsnota zijn algemene en gebiedsgericht criteria opgenomen. Het plangebied ligt in welstandsgebied 8 "Na-oorlogse uitbreidingen: seriematig". Het beleid in dit gebied is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Er is een regulier ambitieniveau van kracht, waarbij de nadruk op het respecteren van de bestaande kwaliteit ligt. Voor het gebied geldt een aantal gebiedsgerichte welstandscriteria waaraan het bouwplan wordt getoetst.

De plannen zijn voorgelegd aan de welstandscommissie Hûs en Hiem. Het bouwplan is naar aanleiding hiervan aangepast. Het uitgangspunt is het definitieve bouwplan vergezeld gaat met een positief welstandsadvies.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Het bestemmingsplan stelt een functiewijziging voor van een agrarisch bedrijf naar een woonfunctie met de mogelijkheid voor bedrijven tot milieucategorie 1 of daarmee vergelijkbaar. Voor dergelijke functies geldt een richtafstand van 10 meter ten opzichte van woonhuizen. De percelen rondom het plangebied hebben allemaal een woonfunctie, de woonhuizen staan op minimaal 7 meter vanaf het plangebied. Van bedrijven uit milieucategorie 1 is bekend dat deze in principe goed inpasbaar zijn in woongebieden. Bovendien verbetert de milieutechnische situatie ter plaatste door de functiewijziging.

Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft een agrarisch bedrijf op ongeveer 50 meter ten zuiden van het plangebied, achter een woonlint. Dit bedrijf is kleinschalig en heeft op grond van het geldende bestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheden. Er bestaan geen milieutechnische belemmeringen voor dit bestemmingsplan als gevolg van het agrarische bedrijf. Vanuit de milieuzonering bestaan geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 2. Geluid

Wegverkeerslawaaï

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. De bouw van de woning is volgens de Wgh een geluidsgevoelige functie.

De bebouwde kom van Oosterbierum is ingericht als 30 km/uur-zone. Dergelijke wegen hebben op grond van de Wgh geen geluidszone. De Sint Jorisstrjitte heeft geen functie als doorgaande verkeersroute. Het is daarom niet noodzakelijk onderzoek naar wegverkeerslawaaï uit te voeren.

4. 3. Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden.

Aspecten die invloed kunnen hebben op het watersysteem zijn de toename van het verharde oppervlak en de afvoer van hemel- en afvalwater. Het woonhuis wordt gebouwd op een locatie die in de huidige situatie volledig verhard is. Er is dan ook geen sprake van een toename van het verharde oppervlak. Het uitgangspunt wat betreft afvalwater is dat dit wordt afgevoerd op het bestaande rioleringstelsel.

Het plan is aan het waterschap voorgelegd via de digitale watertoets. Uit de aangeleverde gegevens blijkt dat de invloed van het project op de waterhuishouding zodanig gering is, dat de verkorte procedure voor de watertoets kan worden doorlopen. Dit betekent dat volstaan wordt met het opnemen van een standaard waterparagraaf. Deze is hieronder, toegespitst op het plan, opgenomen.

Regenwater vertraagd afvoeren

Geadviseerd wordt om hemelwater (HWA) langzaam af te voeren door gebruik te maken van bijvoorbeeld een regenton, open bestrating en door niet het gehele perceel te bestraten. Verder wordt geadviseerd om hemelwater en afvalwater (DWA) gescheiden af te voeren.

Gebruik geen uitlogende (bouw)materialen of chemische bestrijding

Om verontreiniging van het grond- en oppervlaktewater te voorkomen wordt geadviseerd geen uitlogende materialen, zoals zink, koper en lood, te gebruiken. Ook het gebruik van chemische middelen voor onkruidbestrijding moet voorkomen worden.

Houdt rekening met voldoende drooglegging

Geadviseerd wordt om het vloerpeil van woningen en andere bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen.

Proces

Voor sommige werkzaamheden of activiteiten is een watervergunning van het waterschap noodzakelijk of dient melding te worden gedaan. Als met de genoemde adviezen rekening wordt gehouden in de verdere planvorming en uitvoering heeft Wetterskip Fryslân geen bezwaar tegen dit plan.

4. 4. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het toekomstige gebruik van het plangebied.

In dit bestemmingsplan wordt een functieverandering naar wonen voorgesteld. De onderhavige gronden zullen een verblijfsgebied vormen voor mensen. Hierom is in het kader van de vergunningverlening een inzicht in de bodemkwaliteit noodzakelijk. Daar waar sprake is van een ernstige verontreiniging dient sanering plaats te vinden.

Voor het bestemmingsplan is het van belang dat het plangebied niet te boek staat als een potentieel verontreinigde locatie en dat zich in het verleden geen activiteiten in het plangebied hebben voorgedaan die een grote bedreiging kunnen vormen voor functieverandering in wonen. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan komt hier niet mee in het geding.

4. 5. Archeologie

Op 1 september 2007 is de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking getreden. Deze wet regelt onder andere dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden.

Het plangebied ligt direct ten noorden van oude terp waarop in het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" van toepassing is. Dit gebied reikt tot op de zuidwestelijke hoek van het plangebied. Voor het overige deel van het plangebied, waaronder de locatie waar het woonhuis is beoogd, geldt volgens de FAMKE dat zich mogelijk archeologische resten uit de periode ijzertijd - middeleeuwen in de bodem bevinden. De provincie beveelt bij ingrepen groter dan 500 m² aan om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Dergelijke ingrepen worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Het is daarom niet noodzakelijk om archeologisch onderzoek uit te voeren. Op het gedeelte van het plangebied waar momenteel een beschermende regeling van toepassing is, wordt deze in dit bestemmingsplan overgenomen. Op deze wijze worden eventuele archeologische waarden op een adequate manier beschermd en is het bestemmingplan uitvoerbaar.

4. 6. 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 dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Oosterbierum ligt op korte afstand van het Natura 2000-gebied de Waddenzee, die onder de *Natuurbeschermingswet* is beschermd. Dit gebied is ook aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Omdat dit bestemmingsplan geen milieubelastende functies mogelijk maakt, heeft het geen significant negatieve effecten op de natuurwaarden van de Waddenzee. Vanuit de gebiedsbescherming bestaan geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied betreft volledig verhard terrein dat wordt gebruikt voor opslag. Het is dan ook geen geschikt habitat voor waardevolle flora of fauna. Voor de uitvoering van dit bestemmingsplan behoeven geen gebouwen gesloopt of beplantingen worden verwijderd. Er worden dan ook geen conflicten met de *Flora- en faunawet* veroorzaakt. Voor alle soorten blijft de zorgplicht van kracht.

4. 7. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van Fryslân geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de nabijheid van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen bevinden. Ook valt het projectgebied niet in de invloedssfeer van bijzondere vervoersroutes van gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen. Aanvullend onderzoek naar het aspect externe veiligheid kan dan ook achterwege blijven.

4. 8. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft 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 ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet luchtkwaliteit* 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. Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze "niet in betekenende mate" bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine woningbouwlocaties, en daarmee dit initiatief, behoren daar ook bij. Het voorliggende bestemmingsplan maakt slechts extra één woning mogelijk en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de *Wet milieubeheer*.

4. 9. Kabels en leidingen

In en rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologische beperkingen vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied. De kabels en leidingen die in en rondom het gebied voorkomen hoeven niet te worden voorzien van een planologische regeling.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

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 bebouwingsmogelijkheden 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 bestemmingen

Wonen - 1

Het gehele plangebied valt onder de bestemming “Wonen - 1”. De regeling voor deze bestemming is grotendeels afgestemd op het geldende bestemmingsplan, waarin woonhuizen bestaande uit één bouwlaag met kap zijn toegestaan. Naast de woonfunctie worden lichte bedrijfsmatige functies (tot milieucategorie 1, bij afwijking 2) toegestaan.

Het woonhuis dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Bijgebouwen dienen achter de voorgevel van het woonhuis gesitueerd te worden. Omdat voor bijgebouwen een maximale oppervlakte van 100 m² geldt en deze oppervlakte in de huidige situatie al groter is, is voor het perceel een specifieke regeling opgenomen. Binnen de “specifieke bouwaanduiding – grotere oppervlakte bijgebouwen” mag de oppervlakte van bijgebouwen maximaal de bestaande oppervlakte zijn. Deze aanduiding geldt ook voor het naastgelegen perceel in het geldende bestemmingsplan.

Waarde - Archeologie

De mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem worden beschermd binnen de bestemming “Waarde - Archeologie”. Deze regeling is van toepassing op de zuidwestelijke hoek van het plangebied. De beschermende regeling is afgestemd op het geldende bestemmingsplan. Voor ingrepen dieper dan 30 centimeter dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. In overleg met het bevoegd gezag is hiervoor een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

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

In verband met de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het bestemmingsplan in overeenstemming met de *Algemene wet bestuursrecht* (Awb, afdeling 3:4) ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Tevens is het bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg worden verzonden aan de betrokken vooroverlegpartners.

Door de mogelijkheid van een ieder om zienswijzen in te dienen en het voeren van vooroverleg met betrokken instanties, wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de uitbreiding komen voor rekening van de initiatiefnemer. Aangenomen wordt dat deze over de financiële middelen beschikt om het plan uit te kunnen voeren. Hiermee wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

6. 3. Grondexploitatie

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van een overeenkomst. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan worden bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. De grondexploitatieregeling is dan van toepassing. Dit betekent dat er een grondexploitatieplan opgesteld moet worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd is. In dit geval is er sprake van een particulier initiatief waarbij de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De plankosten worden onder andere via leges op de initiatiefnemer verhaald. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. De afgesloten overeenkomsten hebben volledig betrekking op alle planologische mogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan die in dit bestemmingsplan worden geboden. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en wordt door de gemeente van het opstellen van een grondexploitatieplan afgeweken.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de betrokken overleg- en adviespartijen. Er zijn geen overlegreacties ingekomen.

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid bestond voor een ieder om schriftelijk en/of mondeling op het plan te reageren. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

8. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan *Oosterbierum – Sint Jorisstrjitte 15* heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijzen omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 5 juli 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan *Oosterbierum - Sint Jorisstrjitte 15* ongewijzigd vastgesteld. De bij de vaststelling behorende raadstukken zijn opgenomen in bijlage 1.

===