

Gemeente Heerenveen

**WIJZIGINGSPLAN AENGWIRDERWEG 240 TE
TJALLEBERD**

Inhoud

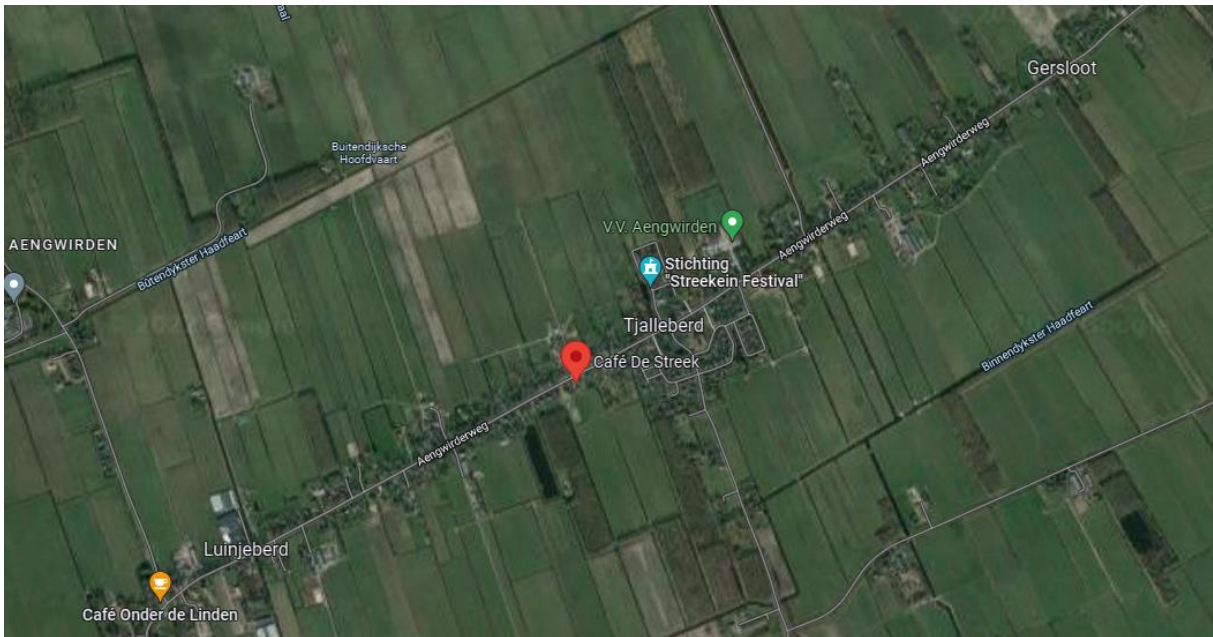
Toelichting.....	4
1. INLEIDING	5
1. 1. Aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan	5
1. 3. Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING.....	7
2. 1. Huidige situatie	7
2. 2. Gewenste situatie	7
3. BELEIDSKADER	8
3. 1. Rijksbeleid.....	8
3. 2. Provinciaal beleid	8
3. 3. Gemeentelijk beleid	8
Bestemmingsplan Aengwirderweg	9
4. OMGEVINGSASPECTEN	10
4.1 Milieueffectrapportage	10
4. 2. Geluid.....	10
4. 3. Luchtkwaliteit	11
4. 4. Bedrijven en milieuzonering.....	11
4. 5. Externe veiligheid.....	12
4. 6. Ecologie	12
4. 7. Water	13
4. 8. Bodem	13
4. 9. Archeologie en cultuurhistorie	13
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	14
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	14
5. 2. Overgangs- en slotregels.....	14
6. UITVOERBAARHEID	15
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	15
6. 2. Grondexploitatie.....	15
6. 3. Economische uitvoerbaarheid.....	15

Toelichting

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan

Het perceel Aengwirderweg 240 te Tjalleberd ligt midden in het lint van Tjalleberd (zie figuur 1). Het pand is voor een lange tijd in gebruik geweest als horecagelegenheid, genaamd 'Café de Streek'. De omgeving kenmerkt zich als een dorpsgebied waarin verschillende functies aanwezig zijn, maar voornamelijk wordt gewoond. De eigenaren hebben besloten om het café te stoppen en te verkopen. De kopende partij wil graag het pand gaan gebruiken als woning. Omdat dit strijdig is met het bestemmingsplan is in een principeverzoek aan de gemeente Heerenveen voorgelegd of de functie van dit perceel gewijzigd kon worden van 'Horeca' naar 'Wonen'. In reactie hierop heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan deze wijziging. Om deze functiewijziging mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 1: Ligging Plangebied

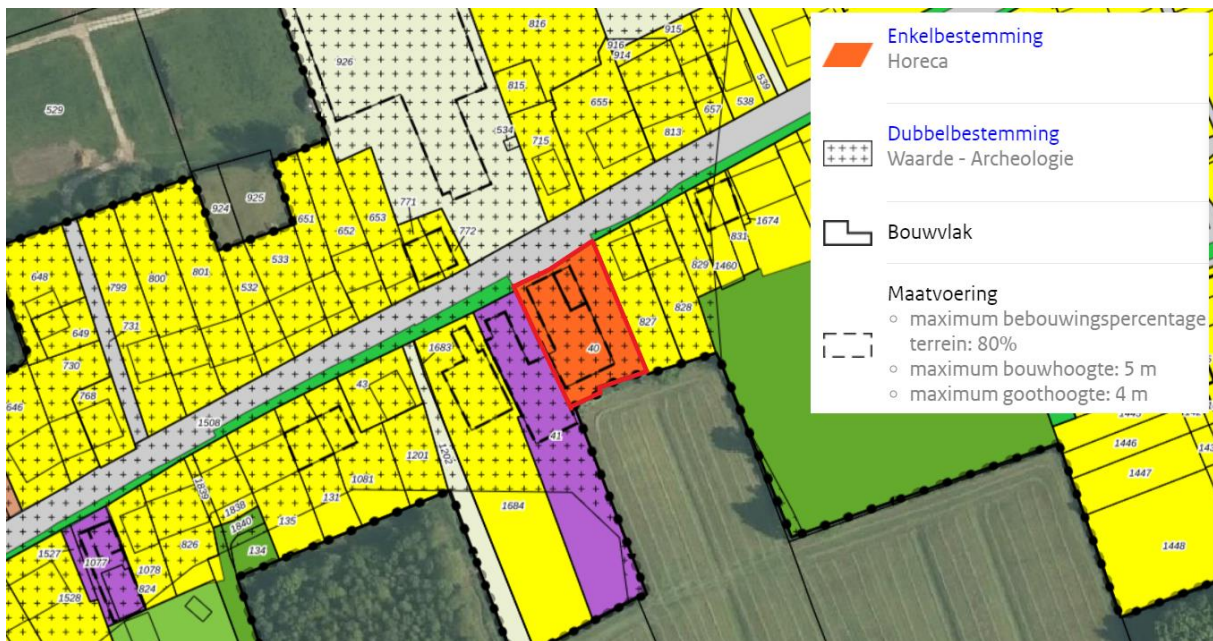
1. 3. Geldend bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan dat van toepassing is op deze locatie is het bestemmingsplan 'Aengwirderweg' vastgesteld op 22 november 2010 door gemeente Heerenveen (zie figuur 2). Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Horeca' en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Dit betekent dat het perceel voornamelijk gebruikt mag worden voor horecadoeleinden en dat de locatie extra beschermd is voor het behoud van archeologische waarden in de ondergrond. Het is op basis van de bestemming niet toegestaan om het pand alleen te gebruiken voor de functie wonen omdat een woning alleen is toegestaan als zijnde een bedrijfswoning. Echter kan op basis van artikel 28 lid b. middels een wijzigingsbevoegdheid de bestemming worden gewijzigd naar wonen mits:

- na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 19 van overeenkomstige toepassing zijn;
- er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- de geluidbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere waarde.

- de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;
- bij wijziging naar de bestemming 'Wonen - 3 (voormalige boerderijpanden)' tevens een aanvulling plaatsvindt van bijlage 3 'Maatvoering Wonen - 3 (voormalige boerderijpanden) bij deze regels;
- een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;

In deze toelichting wordt onderbouwd dat voldaan kan worden aan deze voorwaarden. Daarbij zijn de voorwaarden met betrekking tot voormalige boerderijpanden niet van toepassing op deze ontwikkeling.



Figuur 2: Uitsnede huidige bestemming

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

- In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie;
- Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders;
- In hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan;
- Hoofdstuk 6 ten slotte, wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

In de huidige situatie worden de gronden en het pand gebruikt voor horecadoeleinden. Het pand wordt uitgebaat als café met daarboven een (bedrijfs-)woning. Het café ligt midden in het streekdorp Tjalleberd en wordt omgeven door verschillende functies zoals wonen, agrarisch, bedrijven en maatschappelijk.

2. 2. Gewenste situatie

De huidige eigenaren zijn voornemens te stoppen met de bedrijfsvoering en de toekomstige eigenaren willen het pand graag gebruiken als woning. Daarom is de gewenste situatie een woonbestemming. Om deze gewenste situatie mogelijk te maken dient het onderhavige bestemmingsplan te worden opgesteld.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Een aantal van deze nationale belangen wordt juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Voor dit plan zijn in de SVIR dan wel de Barro geen onderwerpen van nationaal belang opgenomen waarmee rekening dient te worden gehouden. Daarnaast is het een beperkte functiewijzing binnen bestaand stedelijk gebied waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking van uit Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ook niet van toepassing is.

3. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân – De Romte Diele

In de omgevingsvisie van 2020 heeft de provincie haar ambitie op het gebied van de fysieke leefomgeving vastgelegd. In haar visie laat de provincie inbreidings- en herstructureringsprojecten binnen bestaand stedelijk gebied aan de gemeenten.

Verordening Romte Fryslân

In de verordening Rome Fryslân heeft provincie Fryslân vooral regels opgesteld voor het buitengebied. Omdat het hier om een herbestemming binnen bestaand stedelijk gebied gaat van een café waarin een bedrijfswoning al was toegestaan zijn er geen regels vanuit de provinciale verordening van toepassing.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Heerenveen 2040

In de omgevingsvisie Heerenveen 2040 geeft de gemeente richting aan de toekomst van de gemeente. Hierin zijn vier kernopgaven geformuleerd:

- Werken aan Heerenveen als (boven)regionaal centrum voor (top)sport, werk en voorzieningen
- Bouwen aan toekomstbestendige woningen
- Zorgen voor gezonde, klimaatbestendige en leefbare wijken en dorpen
- Versterken van de kwaliteit en veerkracht van het landelijk gebied

De functiewijzing van horeca naar wonen voor het perceel Aengwirdeweg 240 sluit hierbij aan omdat het een woning mogelijk maakt zonder afbreuk te doen aan het landschap of andere kwaliteiten. Daarbij gaat de functiewijziging niet ten koste van de leefbaarheid omdat er nog voldoende horecagelegenheden in de buurt aanwezig zijn.

Woonvisie Heerenveen en Addendum op de Woonvisie

In 2016 heeft Gemeente Heerenveen haar woonvisie opgesteld en heeft deze in 2020

verlengd tot 2026 met enkele tussentijdse aanvullingen. In de visie staan vier thema's centraal:

- *Match tussen vraag en aanbod*
- *Goed wonen voor iedereen: betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen*
- *Kwaliteit en Verduurzaming: naar een duurzame woningvoorraad*
- *Wonen, zorg en welzijn: aandacht voor vergrijzing en kwetsbare groepen*

De ontwikkeling sluit hier goed bij aan omdat het een inbreiding betreft binnen de bestaande kom. Daarbij worden er geen nieuwe woningen toegevoegd omdat er al een bedrijfswoning aanwezig is binnen de huidige bestemming. Daarom is er ook geen sprake van een verlies aan contingenten en een beperking van het woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan Aengwirderweg

Binnen het bestemmingsplan Aengwirderweg, vastgesteld op 22 november 2010 door de gemeente Heereveen is er voor de wijziging van de bestemming 'Horeca' naar 'Wonen' en wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Aan deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 19 van overeenkomstige toepassing zijn;
- er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- de geluidbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere waarde.

Dit initiatief past binnen deze voorwaarden omdat het nieuwe artikel 19 'Wonen - 2' de nieuwe bestemming wordt voor dit perceel en omdat er geen onevenredige belemmering veroorzaakt wordt voor aangrenzende bedrijven, zie hiervoor paragraaf 4.4. Ook blijkt uit de geluidsgegevens van de Aengwirderweg dat de geluidsbelasting op de panden niet te hoog is, zie hiervoor paragraaf 4.2.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingssituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

Onderhavig plan voorziet een wijziging van een functie waarbij de milieubelasting omlaaggaat. Ook gaat het niet gepaard met een uitbreiding van het bebouwd oppervlakte. Daarom worden er geen nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in dit bestemmingsplan in voldoende mate afgewogen. Daarbij wordt de activiteiten niet genoemd in kolom 1 C/D van de bijlage van het Besluit mer. Dit maakt dat er geen mer-beoordeling nodig is.

4. 2. Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook kan de ontwikkeling zelf gepaard gaan met de uitstoot van geluid.

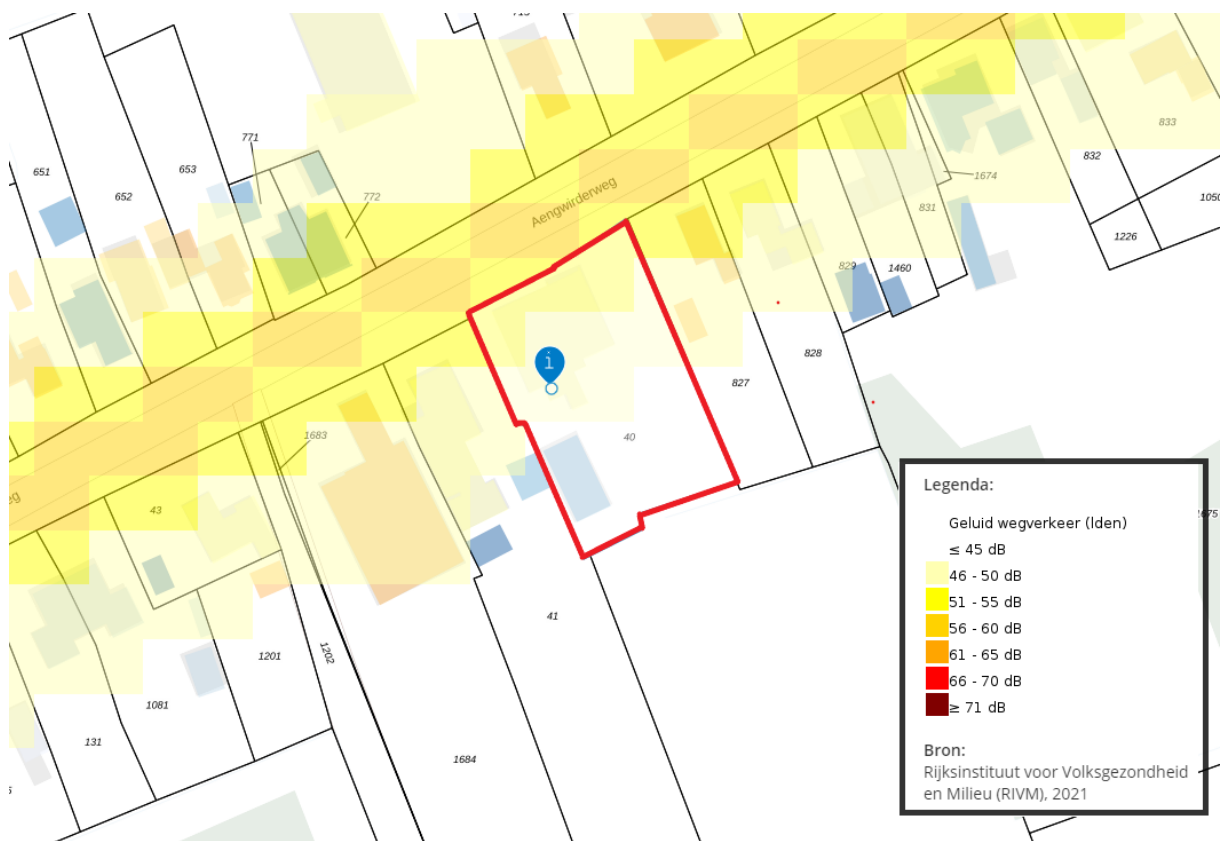
Wegverkeerslawaaï

Het perceel ligt aan de Aengwirderweg waar een maximale snelheid van 60km per uur geldt. Dit leidt echter niet tot een onevenredige geluidshinder voor de woning omdat uit de wegverkeerslawaaikaart van het RIVM uit 2021 (zie figuur 3) blijkt dat op deze locatie de gemiddelde geluidsbelasting niet hoger is dan 52dB. Wat ver onder maximale toe te laten waarde van 63dB blijft. Ook blijkt uit onderzoek van het RIVM uit 2020 dat geluidshinder van wegverkeer van > 50km per uur in deze omgeving slechts ervaren wordt door 1,7% van de bewoners. Daarom kan vastgesteld worden dat er geen onevenredige geluidshinder is richting de woning. Daarnaast is er ook geen sprake van het toevoegen van een nieuwe geluidsgevoelige functie omdat de woning als bedrijfswoning al mogelijk is op basis van de huidige bestemming.

Afname geluidshinder

De huidige horecabestemming gaat gepaard met uitstoot van geluid richting de omgeving. Voor cafés geldt daarom een richtafstand van 10m en voor muziekcafés een richtafstand van 30m. Door het wijzigen van de bestemming naar wonen zal mogelijke geluidshinder vanuit het café wegvallen.

Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de functiewijziging.



Figuur 3. Wegverkeerslawaaikaart RIVM 2021

4. 3. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Voor plannen die een zeer geringe of geen effect hebben op de luchtkwaliteit vallen onder de categorie 'niet in betekende mate' NIBM en hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit.

Met het onderhavige plan wordt slecht een functiewijziging mogelijk gemaakt waarin de verkeersbewegingen zullen afnemen t.o.v. de huidige situatie omdat er geen sprake meer zal zijn van bezoekersbewegingen richting het café. Daarom is er geen sprake van een toename in uitstoot van de bovengenoemde stoffen en daarmee geen verslechtering van de luchtkwaliteit.

4. 4. Bedrijven en 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. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Met het wijzigingsplan wordt een functiewijziging mogelijk gemaakt waarbij de gevoeligheid 'hindergevoeligheid' omhooggaat, hoewel er wel al een woning mogelijk is op basis van de huidige bestemming. In de omgeving van de Aengwirderweg 240 liggen zijn twee bedrijfsbestemmingen aanwezig, namelijk een specifieke vorm van bedrijf – bakkerij en een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Voor een bakkerij gelden er richtafstanden voor geluid en geur van 30m, echter is er hier sprake van een gemengd gebied waardoor de richtafstanden afnemen naar 10m. Aan deze richtafstand wordt voldaan en er is geen sprake meer van een actief bedrijf op dit perceel. In de praktijk is er dus ook geen sprake van geur of geluidshinder door bedrijfsactiviteiten.

Voor een veehouderij geldt een richtafstand van 100m voor geur en 30m voor stof en geluid. Voor deze locatie binnen gemengd gebied zouden deze richtafstanden verlaagd kunnen worden naar 50m en 10m. In beide gevallen wordt hieraan voldaan omdat de stal en mestloos op meer dan 100m van de Aengwirderweg 240 liggen.

Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat er geen onevenredige milieuhinder is vanuit de omgeving op woning van de Aengwirderweg 240, zowel de woonbestemming als de bedrijfsbestemmingen in de omgeving worden daarom niet belemmert door deze functiewijziging.

4. 5. Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook worden er geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor, het water of door leidingen. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het bestemmingsplan daarom niet in de weg.

4. 6. Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming en beschermde houtopstanden. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrictlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrictlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Gebiedsbescherming

Met dit bestemmingsplan wordt slechts een functiewijziging mogelijk gemaakt waarbij er sprake is van een minder te verwachten verkeersbewegingen en uitstoot van geluid dan in bij voormalige bestemming. Ook is er geen sprake van nieuwe activiteiten en uitbreiding van het bebouwd oppervlakte die mogelijk nadelige effecten kunnen hebben op natuurgebieden in de omgeving. Daarmee is er ook geen sprake van een verhoging van de uitstoot van stikstof ten opzichte van de huidige situatie. Verder ligt de locatie op meer dan 7km van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied 'Van Oordt's Mersken' en ligt het dichtstbijzijnde NNN-gebied op ca. 1,2km. Impact op deze gebieden door dit plan is daarom niet te verwachten.

Soortenbescherming

Bij de functiewijziging is er geen sprake van nieuwe activiteiten of een vergroting van het bebouwd oppervlakte waardoor er mogelijk nadelige effecten zijn op de aanwezige plant-

of diersoorten. Ook is er met de vaststelling van het bestemmingsplan geen sprake van verlies aan leefgebied voor soorten.

4. 7. Water

Voor het toetsen van het plan aan de waterschapbelangen van Wetterskip Fryslân is de digitale watertoets ingevuld. Omdat het slechts om een functiewijziging gaat van bestaande bebouwing zonder activiteiten die mogelijk stoffen in het water lozen is er geen sprake van een waterschapbelang. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

4. 8. Bodem

Met dit bestemmingsplan wordt een functiewijziging mogelijk gemaakt naar wonen. Uit bodemgegevens blijkt dat de locatie eerder voldoende is onderzocht. Ook is er geen sprake van verdachte historische activiteiten op deze locatie. Hierdoor is aanvullende bodemonderzoek niet nodig.

4. 9. Archeologie en cultuurhistorie

Het plan maakt slecht een functiewijziging van 'Horeca' naar 'Wonen' mogelijk. Daarbij is er geen sprake van een toename aan verharding of bouwactiviteiten. Daarom is er geen sprake van afbreuk aan de archeologische of cultuurhistorische waarden van de locatie en de omgeving hiervan.

Wel is er in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen waarin mogelijke archeologische waarden in de bodem worden beschermd. Op basis van de provinciale archeologische waarden kaart FAMKE geldt dat er bij ingrepen van meer dan 500m² archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Deze richtlijn is overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels en op een digitale verbeelding. Dit vormt het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de keuze voor bestemmingen gemotiveerd. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld volgens 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP 2008) en voldoet aan de vereisten op het gebied van digitalisering. Het bestemmingsplan voldoet tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

In dit plan worden de regels van het moederplan van toepassing verklaard op de bestemming 'Wonen – 2' in artikel 19 van het bestemmingsplan Aengwirderweg. Alleen de verbeelding wordt aangepast voor de functiewijzing van Horeca naar Wonen. Daarmee wordt ook artikel 19 van het bestemmingsplan 'Aengwirderweg' van toepassing. Ook de overige regels van het bestemmingsplan Aengwirderweg, zoals de inleidende regels, dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' en algemene regels zijn van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan.

5. 2. Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de volgende twee artikelen:

Artikel 3 Overgangsrecht

Het overgangsrecht bevat een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de planregels van dit bestemmingsplan. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 4 Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan aangehaald kan worden. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zoals ook in het hoofdstuk beleidskader beschreven is dit wijzigingsplan passend binnen de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie en/of waterschap. Het gaat slecht om een wijziging van naar een minder hinderlijke functie. Daarnaast gaat het hier om een wijzigingsplan voor slechts één perceel. Er is daarom geen vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro gevoerd. Dit plan zal als ontwerp aangeboden worden aan genoemde instanties. Het ontwerp wijzigingsplan zal gedurende zes weken ter inzage gelegd worden zodat zienswijzen ingediend kunnen worden. Ingekomen zienswijzen worden door het college betrokken bij de vaststelling van het wijzigingsplan

6. 2. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Hier kan van worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

Met dit bestemmingsplan wordt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt, maar een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing. Er is daarom ook geen sprake van een bouwplan in de zin van het Bro of een verhoging in de milieucategorie. Dit maakt dat er geen exploitatieplan hoeft worden vastgesteld tussen de initiatiefnemer en gemeente. Voor de dekking van eventuele planschadekosten worden er een planschadeovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waar de gemeente geen kosten aan heeft. Doordat de initiatiefnemer de financiering voor het bouwplan heeft geregeld, is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.