

Gemeente Leeuwarderadeel

Wijzigingsplan Stiens – Felixwei naast 17

Status: Vastgesteld

Datum: 18 November 2014

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	3
1. 1. Aanleiding	3
1. 2. Plangebied	3
1. 3. Geldende regeling	4
1. 4. Leeswijzer	5
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	6
2. 1. Huidige situatie	6
2. 2. Beschrijving initiatief	6
2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria	7
3. BELEIDSKADER	10
3. 1. Rijksbeleid	10
3. 2. Provinciaal beleid	10
3. 3. Gemeentelijk beleid	11
4. MILIEUASPECTEN	12
4. 1. Milieuzonering	12
4. 2. Geluid	13
4. 3. Water	13
4. 4. Cultuurhistorie	13
4. 5. Ecologie	14
4. 6. Externe veiligheid	15
4. 7. Luchtkwaliteit	16
4. 8. Kabels, leidingen en zoneringen	16
5. UITVOERBAARHEID	17
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
5. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	17
6. JURIDISCHE REGELING	19
6. 1. Systematiek	19
6. 2. Verbeelding	19
6. 3. Regels	19
6. 4. Toelichting op de bestemming	19

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Archeologisch onderzoek

Bijlage 3 Overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In het bestemmingsplan “Stiens” (vastgesteld 12 juni 2012) is voor het perceel naast / tegenover Felixwei 17 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid 4 nieuwe woningen te realiseren.

Uit het “Integraal woningbehoefteonderzoek 2014” blijkt dat de komende 10 jaar behoefte is aan 75 tot 100 woningen. Uitbreiding aan de oostkant van Stiens is op korte termijn niet realiseerbaar. De gemeente vindt het echter niet wenselijk dat de woningbouw geheel stilstaat en ontwikkelt daarom kleinschalige inbreidingslocaties, waar onderhavige locatie er één van is.

Het realiseren van woningen past niet binnen de ter plaatse geldende maatschappelijke bestemming. De gewenste situatie kan mogelijk worden gemaakt door het toepassen van de eerder genoemde wijzigingsbevoegdheid. Dit wijzigingsplan geeft toepassing aan deze bevoegdheid.

1. 2. Plangebied

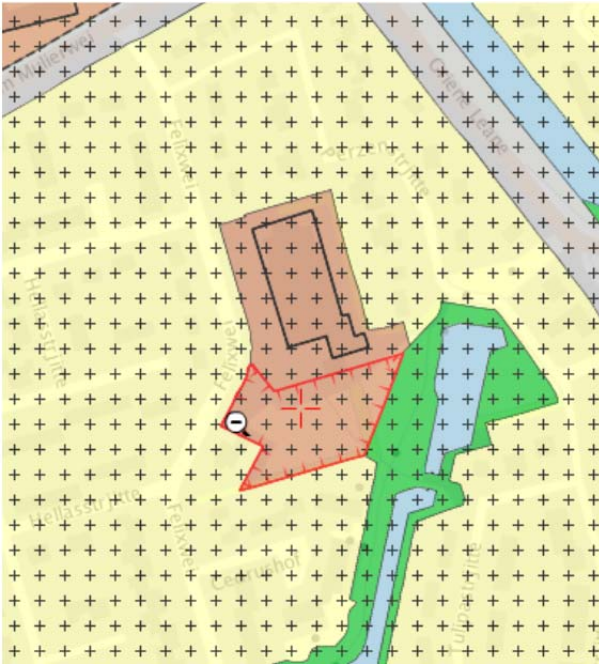
Het plangebied van dit wijzigingsplan betreft een open plek gelegen in een woonwijk, tussen basisschool De Sprankel en woningen aan het Cedrushof. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1 Globale ligging van het plangebied

1. 3. Geldende regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan “Stiens”, dat is vastgesteld op 12 juni 2012. Het plangebied heeft de bestemming “Maatschappelijk” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 1”.



Figuur 2 Fragment geldend bestemmingsplan

Op grond van artikel 28 lid 5.6. kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in die zin dat de bestemming “Maatschappelijk” wordt gewijzigd in de bestemming “Woongebied”.

Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

- het woningcontingent moet toereikend zijn;
- het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 4 bedragen;
- de goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 9 m.

De gewenste situatie kan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt via deze wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor dient een wijzigingsprocedure te worden doorlopen. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de wijzigingscriteria.

1. 4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de ontwikkeling nader beschreven en wordt getoetst aan de voorwaarden voor het wijziging van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het beleidskader dat relevant is voor de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 worden vervolgens de milieu- en omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid behandeld.

2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt in een woonwijk. Rondom het plangebied zijn een school, woningen, parkeervoorzieningen, openbaar groen en wandelpaden gesitueerd. Ondanks de maatschappelijke bestemming, is het plangebied niet voor deze functie in gebruik. In de huidige situatie betreft het een grasveld, zie figuur 3.

In de huidige situatie biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheid voor woningbouw.



Figuur 3 Huidige situatie

2. 2. Beschrijving initiatief

Het initiatief betreft het invullen van de locatie met 4 woningen waarvoor de functie wordt gewijzigd, van een maatschappelijke functie naar de woonfunctie.

Op basis van de wijzigingsbevoegdheid mogen ten hoogste 4 woningen worden gebouwd. Het plan is om inderdaad 4 woningen te bouwen, in twee blokken van twee of als rijtje van vier. Het plan is nog niet exact uitgewerkt. Door nu de procedure van het wijzigingsplan te doorlopen, kan er zodra er overeenstemming is met een ontwikkelende partij, snel een vergunning worden verleend.

Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn tevens groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. Aan de zijde van de Felixwei zal het aantal parkeerplaatsen worden uitgebreid, van circa 10 tot in totaal circa 20 plekken.

Binnen het plangebied is aan de zuid en westzijde sprake van een 5 tot 7 meter brede bestaande groenvoorziening, bestaande uit bomen en struiken. Deze groenvoorziening zal worden gehandhaafd als buffer tussen de bestaande bouw en de nieuwbouw. Aan de overige zijden van het plangebied zullen de gronden die buiten de tuin of erf vallen, ook worden ingericht als groenvoorziening, met daarbinnen een pad naar de woningen toe. De afstand van de perceelgrens van de school tot aan de woningen zal 22 meter bedragen, doordat het bestaande voetpad en daarmee de grens met de school wordt verlegd tot in de lijn van het bestaande gebouw.

Een mogelijke invulling van het plangebied is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4 Mogelijke invulling van de locatie

2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria

Voor de gewenste planologische situatie kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 28 lid 5.6 van het bestemmingsplan "Stiens". Hiermee kan de bestemming "Maatschappelijk" worden gewijzigd in de bestemming "Woongebied".

In deze paragraaf wordt het initiatief getoetst aan de wijzigingscriteria die hiervoor gelden.

Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid gelden de voorwaarden zoals genoemd in paragraaf 1.3.

Er is voldoende woningcontingent beschikbaar. Er worden 4 woningen gebouwd, waarbij de bouwregels van de bestemming Woongebied toegepast worden. Hierin is opgenomen dat de woningen een maximum goot- en bouwhoogte van 6 en 9 meter hebben. Hiermee wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden.

Daarnaast kent het bestemmingsplan algemene aspecten waaraan in de toelichting aandacht aan geschonken moet worden.

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid is aangetoond. In het kader van de milieutechnische toelaatbaarheid dient ook de aanvaardbaarheid in het kader van de Wet geluidhinder aan de orde te komen.

de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad

Op deze locatie zijn mogelijk archeologische waarden in de grond aanwezig. Bij verstoringen grote dan 500 m² dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Aangezien nog niet bekend is hoeveel woningen, met welke oppervlakte gerealiseerd gaan worden, heeft er nog geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden. In het kader van de vergunningverlening kan dit onderzoek, indien nodig, plaatsvinden.

de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;

Gezien de afstand en afscherpende groenvoorziening tot omliggende woonpercelen, wordt er geen aantasting van belangen verwacht. De belangen van de school worden niet geschaad door woningbouw.

de mate waarin de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond;

Door de bestaande opgaande beplanting te handhaven, is de inpasbaarheid gewaarborgd. Deze gronden worden niet als woonkavels uitgegeven en blijven in eigendom van de gemeente. Daarnaast wordt met betrekking tot de goot- en bouwhoogte aangesloten op de goot- en bouwhoogte in de omgeving zoals opgenomen in de geldende regeling.

de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechni-

sche toelaatbaarheid is aangetoond. In het kader van de milieutechnische toelaatbaarheid dient ook de aanvaardbaarheid in het kader van de Wet geluidhinder aan de orde te komen.

De uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan bod. De genoemde omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 4 behandeld.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke druk te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit wijzigingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

In het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Centraal staan de relaties tussen stad en platteland, waarbij sprake is van een wisselwerking tussen beide gebieden. De provincie zet in op een concentratie van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland.

Met dit plan wordt wonen geconcentreerd, er is sprake van inbreiding. Het plan past binnen het provinciaal beleid.

Verordening Romte Fryslân

Op 18 juni 2014 is de (gewijzigde) Verordening Romte Fryslân vastgesteld. In deze verordening worden regels gesteld, onder andere aan wonen. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Uitgangspunt is zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie in binnenstedelijk gebied. Het plan is in overeenstemming met de regels uit de verordening.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan "Stiens"

Het geldende bestemmingsplan "Stiens" vormt het kader voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in de kern Stiens. In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor deze ontwikkeling. Aan de voorwaarden hiervoor is in paragraaf 2.3 getoetst.

Woonvisie 2010-2014

De gemeente Leeuwarderadeel heeft op 29 september 2011 de Woonvisie 2010-2015 vastgesteld. In de visie staan beleidskeuzes voor het wonen in de gemeente voor de komende 5 jaar (2010-2015), met een doorkijk naar 2020. De woonvisie gaat in op meer dan woningen alleen: er wordt breed gekeken naar het thema wonen, welzijn en zorg, leefbaarheid in de dorpen, betaalbaarheid van het wonen, duurzaamheid, samenwerkingskansen en sturingsmogelijkheden. Als belangrijk uitgangspunt is genomen dat het grootste gedeelte van de nieuwbouwwoningen de komende jaren in Stiens gerealiseerd wordt. Het algemene beleid voor wonen is het afstemmen van nieuwe woningbouw op de behoefte. De aanleiding voor dit wijzigingsplan is het ontwikkelen van kleine aantallen woningen, met name nu De Steens stil ligt. Verder geldt dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Het ontwikkelen van woonkavels binnen bestaand stedelijk gebied is in overeenstemming met de Woonvisie.

Welstandsnota

Het gemeentelijke welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota (2011). Deze welstandsnota is een geactualiseerde versie van de welstandsnota uit 2009. Vanwege de invoering van de Wabo bestond er de noodzaak om deze actualisering door te voeren. De hoofdlijnen van het beleid zijn onveranderd gebleven. Het welstandsbeleid geeft de gemeente Leeuwarderadeel de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en archeologische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen.

Het plangebied ligt in het welstandsgebied 4 'Seriematige bouw'. Het beleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Bijzondere ontwikkelingen worden voor deze gebieden niet verwacht. Voor deze gebieden is een regulier ambitieniveau van kracht. Incidentele veranderingen worden mogelijk geacht, mits deze respect tonen voor het reeds aanwezige bebouwingsbeeld. De welstandscriteria voor dit welstandsgebied vormen een adequaat toetsingskader voor de nieuwe woonhuizen.

4. MILIEUASPECTEN

4. 1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen activiteiten, voorzieningen en gevoelige functies noodzakelijk.

Met betrekking tot het bestaande gebruik van de school, ontstaat geen nadeliger situatie voor de school. De woonfunctie past verder binnen de bestaande woonomgeving.

Het plein zal worden verkleind en het voetpad zal worden verlegd, tot aan de dikke groene lijn zoals aangegeven in figuur 5. De afstand van de grens van het plein tot aan de gevel van de te bouwen woningen zal daarmee minimaal 22 meter bedragen.

Het rode gebouw op onderstaande figuur betreft de school met aan de voorzijde het schoolplein. De afstand vanaf de school tot de woningen bedraagt ca 40 meter. Het paarse gebouw op onderstaande figuur betreft de naschoolse opvang, met aan de voorzijde ervan hun plein. Het aantal kinderen dat hier na schooltijd opgevangen wordt is zeer beperkt in vergelijking tot het totaal aantal kinderen op de school. De kinderen zijn daarnaast slechts enkele uren per dag aanwezig op deze locatie.

Door het plein te verkleinen en het voetpad te verleggen wordt afstand tussen het plein/de gebouwen en de woningen vergroot, waardoor er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd.



Figuur 5 Globale ligging nieuw voetpad

4. 2. Geluid

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen geluidgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Indien een geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt en binnen de zone van een weg, spoorweg of een industriegebied ligt, dient onderzocht te worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. In dit geval is zijn geen van de genoemde aspecten relevant, doordat deze niet aanwezig zijn in de nabijheid van het plangebied. Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur of lager hebben namelijk op grond van de Wgh geen geluidszone. De wegen nabij het plangebied liggen binnen een 30 km/uur zone.

4. 3. Water

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. In het kader van het vooroverleg is het wijzigingsplan voorgelegd aan het waterschap. Een watertoets wordt uitgevoerd zodra het bouwplan bekend is, op dit moment is nog niet bekend hoeveel woningen zullen worden gebouwd en wat de verharde oppervlakte wordt.

4. 4. Bodem

Er heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. De locatie is geschikt voor de bouw van woningen. Het bodemonderzoek is opgenomen in de bijlage bij het wijzigingsplan.

4. 5. Cultuurhistorie

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van het erfgoed is de Monumentenwet 1988. Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is deze wet gewijzigd. De kern van de wet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Bro geleid. Ieder ruimtelijk plan dient nu tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Zover hier sprake van is, dient daarnaast aangegeven te worden op welke wijze met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies

aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze zijn geborgd in het plan.

Cultuurhistorische waarden

Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. De woonwijk waarin de ontwikkeling plaatsvindt is ontworpen met inachtneming van de landschappelijke kenmerken en structuren. De mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt voegen zich naadloos in de structuur van de wijk. Het is niet noodzakelijk om regels op te nemen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Ter plaatse kent het bestemmingsplan “Stiens” een dubbelbestemming “Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 1”. Het oprichten van bouwwerken is niet toegestaan. Uitzondering daarop zijn bouwwerken tot 500 m². De oppervlakte van de 4 te bouwen woningen zal naar verwachting gezamenlijk niet meer bedragen dan 500 m², het bouwvlak is echter wel groter. Daarom heeft er een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht. Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

4. 6. Ecologie

In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied maakt geen deel uit van wettelijk beschermde gebieden. De dichtstbijzijnde natuurgebieden zijn de Natura 2000-gebieden “Waddenzee” en “Groote Wielen”, gelegen op ruim 7 km afstand. Ook maakt het plangebied geen onderdeel uit van de EHS. In dit wijzigingsplan worden geen belastende functies voorgesteld. De

functiewijziging heeft geen significante effecten op de natuurwaarden in de omgeving.

Er vinden fysieke ingrepen plaats. Hier wordt onder het kopje 'soortenbescherming' nader op ingegaan.

Op basis van het voorgaande kan de conclusie worden getrokken dat met betrekking tot de gebiedsbescherming er geen belemmeringen zijn voor het plangebied.

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 een grasveld, dat zeer regelmatig kort wordt gemaaid. Hier zijn geen beschermde soorten te verwachten.

Voor de bouw van de woningen worden geen bebossingen gekapt, watergangen gedempt of gebouwen gesloopt. Het verlies van vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten is daarom in redelijkheid uit te sluiten. Het plan veroorzaakt geen strijdigheden met de Flora- en faunawet. Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

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. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (cRNVGS) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook valt het plangebied niet in het invloedsgebied van routes voor gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid vormt voor dit wijzigingsplan geen beperking.

4. 8. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. In en nabij het plangebied is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en het project zal per saldo niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het realiseren van vier woningen heeft geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen

In of nabij het plangebied lopen geen leidingen of kabels die voorzien moeten worden van een planologische regeling.

5. UITVOERBAARHEID

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

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Wro is het ontwerp wijzigingsplan toegezonden aan de overlegpartners. Van Wetterskip Fryslân, Provincie Fryslân en Brandweer Noordwest Fryslân zijn schriftelijk of per mail reacties ontvangen. Provincie Fryslân geeft aan archeologisch onderzoek noodzakelijk te vinden. Dit onderzoek heeft inmiddels plaatsgevonden. Het rapport is opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting van dit wijzigingsplan. Wetterskip Fryslân geeft aan nog niet te kunnen reageren op het wijzigingsplan, aangezien nog niet bekend is hoe de invulling ervan wordt. Zodra het plan uitgewerkt wordt in concrete bouwplannen, dient dit voorgelegd te worden aan Wetterskip Fryslân. Brandweer Noordwest Fryslân geeft aan geen opmerkingen op het plan te hebben. De overlegreacties zijn opgenomen in bijlage 3 bij de toelichting van dit wijzigingsplan.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze termijn bestond voor belanghebbenden de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar in de reactienota zienswijzen. Deze zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanpassen van het plan. Wel is een ambtshalve correctie van de plangrens doorgevoerd.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 18 november 2014 het wijzigingsplan gewijzigd vastgesteld. De collegestukken, inclusief de reactienota zienswijzen, zijn als los onderdeel van het (digitale) wijzigingsplan opgenomen. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke regeling wordt bepaald door de financiële haalbaarheid van daarin mogelijk gemaakte ontwikkelingen en de grondexploitatie.

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. De Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat een exploitatieplan alleen van toepassing is bij een bestemmingsplan, een wijzigingsplan en een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan of een beheersverordening.

De gronden zijn in eigendom van de gemeente. De gemeente verkoopt de gronden aan de ontwikkelende partij. De kosten van het bouwrijp maken en het aanpassen van de infrastructuur zijn voor rekening van de gemeente. Deze kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs.

De bouwleges en het realiseren van de woningen zijn voor kosten van de ontwikkelende partij.

6. JURIDISCHE REGELING

6. 1. Systematiek

Het wijzigingsplan 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) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om ruimtelijke plannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe plannen 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 wijzigingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

6. 2. Verbeelding

Het wijzigingsplan “Stiens - Felixwei” gaat vergezeld van een verbeelding. Op deze verbeelding is het plangebied met de toekomstige bestemming weergegeven. Voor dit gebied vervangt het wijzigingsplan de bestemming van de gronden in het bestemmingsplan “Stiens”.

Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt de verbeelding deel uit van het bestemmingsplan “Stiens”.

6. 3. Regels

De bestemmingsregels van de bestemming “Woongebied” die van toepassing zijn op het plangebied van het wijzigingsplan zijn bij dit wijzigingsplan opgenomen. Voor het overige blijven de regels van het bestemmingsplan “Stiens” van toepassing.

6. 4. Toelichting op de bestemming

Woongebied

De bestemming is gericht op de woonfunctie. Daarbij zijn tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, en dergelijke toegestaan.

Ten behoeve hiervan mogen bouwwerken worden opgericht. Hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn aan bepaalde maximum afmetingen gebonden.
