

Gemeente Leeuwarderadeel

Wijzigingsplan Stiens – Felixwei tussen 69 en 71

Status: Vastgesteld

Datum: 18 november 2014

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	4
1. 1. Aanleiding	4
1. 2. Plangebied	4
1. 3. Geldende regeling	5
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	9
3. 1. Rijksbeleid	9
3. 2. Provinciaal beleid	9
3. 3. Gemeentelijk beleid	10
4. MILIEUASPECTEN	11
4. 1. Milieuzonering	11
4. 2. Geluid	11
4. 3. Water	11
4. 4. Bodem	11
4. 5. Cultuurhistorie	11
4. 6. Ecologie	12
4. 7. Externe veiligheid	13
4. 8. Luchtkwaliteit	14
4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen	14
5. UITVOERBAARHEID	15
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
5. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	15
6. JURIDISCHE REGELING	17
6. 1. Systematiek	17
6. 2. Verbeelding	17
6. 3. Regels	17
6. 4. Toelichting op de bestemming	17

BIJLAGEN

Bijlage 1 Watertoets

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

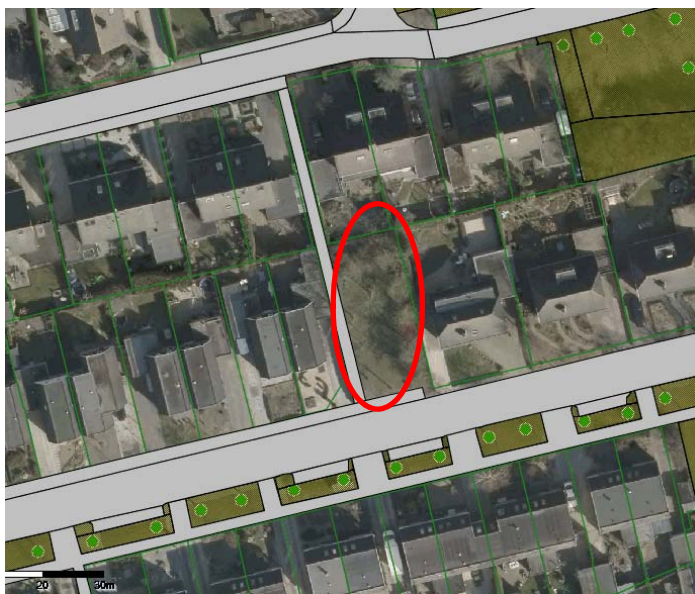
In het bestemmingsplan “Stiens” (vastgesteld 12 juni 2012) is voor het perceel Felixwei tussen 69 en 71 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid een woningen te realiseren.

Uit het “Integraal woningbehoeftenonderzoek 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 een woning past niet binnen de ter plaatse geldende woonbestemming, waar het bestaande aantal woning niet mag toenemen. In het vigerende bestemmingsplan is voor deze ontwikkeling een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit wijzigingsplan geeft toepassing aan deze bevoegdheid.

1. 2. Plangebied

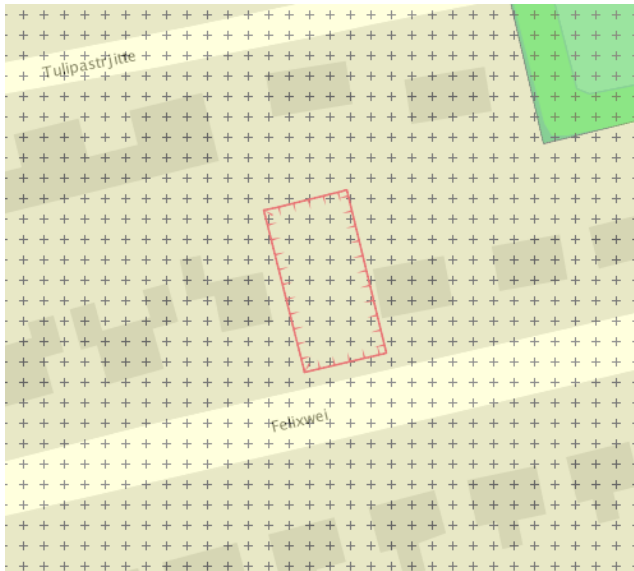
Het plangebied van dit wijzigingsplan betreft een open plek gelegen in een woonwijk, tussen bestaande woningen in. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



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 “Woongebied” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 1”.



Figuur 2 Fragment geldend bestemmingsplan

Op grond van artikel 28 lid 5.4. kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in die zin dat er een nieuw woonhuis mag worden gebouwd.

Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende voorwaarden:

- het woningcontingent moet toereikend zijn;
- het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 1 bedragen;
- de regels van de bestemming “Woongebied” zijn van toepassing.

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 woningen gesitueerd. Ondanks de woonbestemming, 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 toevoegen van een woning in een bestaande woonstraat.

Op basis van de wijzigingsbevoegdheid mag ten hoogste 1 woning worden gebouwd. 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.

De bedoeling is 1 vrijstaande woning te realiseren, waarbij de voorgevellijn gelijk loopt met die van nummer 71. De garage zal aan de zijde van nummer 71 worden gerealiseerd. Het bestaande voetpad wordt bij de kavel getrokken.

2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria

Voor de gewenste planologische situatie kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 28 lid 5.4 van het bestemmingsplan "Stiens". Hiermee kan de bouw van een nieuw woonhuis worden toegestaan.

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 wordt 1 woning gebouwd, waarbij de bouwregels van de bestemming Woongebied toegepast worden. 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 het perceel kleiner is dan 500 m², is onderzoek niet noodzakelijk.

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

Eigenaren van de aanliggende gronden zouden benadeeld kunnen worden in de zin van privacy of bezonning. Door rekening te houden met de situering van de woning (bepalen van de voorgevellijn) en de voorgestelde situering van de garage (een zekere afscherming aan de zijde van nummer 71) , wordt hier rekening mee gehouden. Daardoor wordt er geen aantasting van belangen verwacht.

de mate waarin de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond;

Met betrekking tot de bouwregels wordt aangesloten op de bouwregels van de bestemming "Woongebied", die ook gelden voor de omliggende woningen.

Er wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. In de nabijheid van deze kavel komen zowel vrijstaande als twee-onder-één-kap woningen voor. De voorgevellijn dient gelijk te lopen met die van nummer 71, waardoor een eenduidig straatbeeld ontstaat. De garage zal aan de zijde van nummer 71 worden gerealiseerd. Het bestaande voetpad wordt bij de kavel getrokken.

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 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. In de nabijheid van het plangebied zijn uitsluitend woningen gesitueerd. De nieuwe woning past binnen de bestaande woonomgeving.

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 plan voorgelegd aan het waterschap. Er heeft een digitale watertoets plaatsgevonden, deze is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

4. 4. Bodem

Voor het plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd. De gronden zijn geschikt voor woningbouw. Het bodemonderzoek is opgenomen in de bijlagen 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 cul-

tuurhistorische 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 een dubbelbestemming “Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 1”. Het oprichten van bouwwerken is niet toegestaan. Uitzondering daarop zijn bouwwerken tot 500 m². De oppervlakte van de te bouwen woning zal niet meer bedragen dan 500 m².

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 Beschermde 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 wijziging 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 woning wordt 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 een woning 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 wijzigingsplan toegezonden aan de overlegpartners. Van Brandweer Noordwest Fryslân, Wetterskip Fryslân en Provincie Fryslân zijn schriftelijk of per mail reacties ontvangen. Deze overlegpartners geven aan geen opmerkingen op het plan te hebben. De overlegreacties zijn opgenomen in bijlage 3.

Het ontwerpwijzigingsplan 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 is één zienswijze ingediend. Deze is samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar in de reactienota zienswijzen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 18 november 2014 het wijzigingsplan ongewijzigd 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 grondexploitatieregeling 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 woning 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 tussen 69 en 71” 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.
