

Gemeente Leeuwarderadeel

Wijzigingsplan Jelsum - H. de Jongstrjitte

Status: Vastgesteld
Datum: 31 maart 2015

<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	4
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	8
3. 1. Rijksbeleid	8
3. 2. Provinciaal beleid	8
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
4. MILIEUASPECTEN	11
4. 1. Milieuzonering	11
4. 2. Geluid	11
4. 3. Water	12
4. 4. Cultuurhistorie	12
4. 5. Ecologie	13
4. 6. Externe veiligheid	14
4. 7. Luchtkwaliteit	14
4. 8. 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	
1 bodemonderzoek	
2 quickscan	
3 kaart TNO	
4 Watertoets	
5 Reactienota	

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In het bestemmingsplan “Bûtengebied en doarpen” (vastgesteld 4 juli 2013) is voor het perceel H. de Jongstrjitte tussen 11 en 15 te Jelsum een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid ten hoogste twee woningen te realiseren.

Gezien de huidige economische situatie, is het niet realistisch uitbreidingswijken te realiseren bij de dorpen in de gemeente Leeuwarderadeel. De gemeente vindt het echter niet wenselijk dat de woningbouw geheel stilligt en ontwikkelt daarom kleinschalige inbreidingslocaties, waar onderhavige locatie er één van is. De kavel zal te koop worden aangeboden, waarbij één vrijstaande woning of een blok twee-onder-één-kap woningen gerealiseerd kan worden.

Het realiseren van een woning (of ten hoogste twee woningen) past niet binnen de ter plaatse geldende woonbestemming, waar woningen uitsluitend binnen het bouwvlak gerealiseerd mogen worden. Ter plaatse is geen bouwvlak aangegeven. In het vigerende bestemmingsplan is voor deze ontwikkeling een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit wijzigingsplan geeft toepassing aan deze bevoegdheid.

1. 2. Plangebied

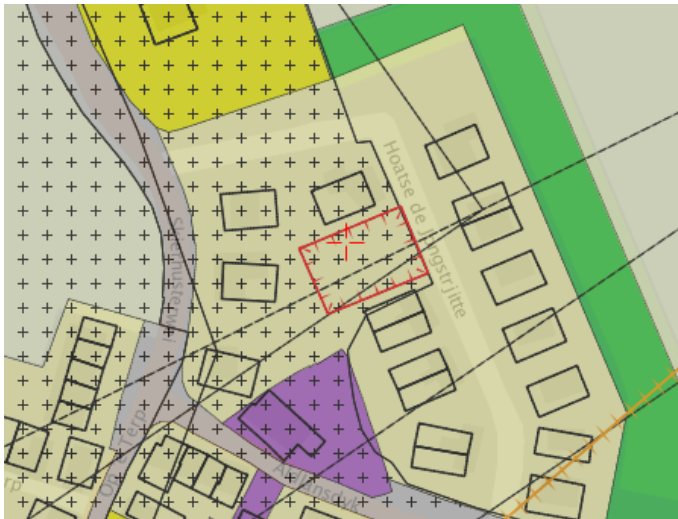
Het plangebied van dit wijzigingsplan betreft een open plek gelegen in een woonstraat, tussen bestaande woningen in. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1 Globale ligging van het plangebied

1. 3. Geldende regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan "Bûtengebied en doarpen", dat is vastgesteld op 4 juli 2013. Het plangebied heeft de bestemming "Woongebied" en de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht".



Figuur 2 Fragment geldend bestemmingsplan met wijzigingsgebied

Op grond van artikel 28 lid 7.1. kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in die zin dat er één of meerdere hoofdgebouwen worden gebouwd.

Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende specifieke voorwaarden:

- per aangeduid gebied mogen ten hoogste het ter plaatse aangeduide "maximum aantal wooneenheden" worden gebouwd (in dit geval twee);
- de bouwregels van lid 28.2 worden van overeenkomstige toepassing;
- ten behoeve van de hoofdgebouwen wordt de aanduiding "bouwvlak" aangebracht en/of gewijzigd;
- er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de verkeersveiligheid, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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 wijzigen 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 betreft een open plek in een woonstraat. Rondom het plangebied zijn woningen, parkeervoorzieningen, en op enige afstand een bedrijf gesitueerd. Ondanks de woonbestemming, is het plangebied niet voor deze functie in gebruik. In de huidige situatie staan er bomen en struiken op het perceel, zie figuur 3.

In de huidige situatie biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheid voor woningbouw, aangezien er geen bouwvlak is opgenomen.



Figuur 3 Huidige situatie

2. 2. Beschrijving initiatief

Het initiatief betreft het toevoegen van een woning (of ten hoogste 2 woningen) in een bestaande woonstraat.

Er is nog geen concreet bouwplan voor deze locatie. 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 of 1 twee-onder-één-kap woning, waarbij de voorgevellijn gelijk loopt met die van nummer 11. Het bouwvlak zal op 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens worden gelegd en 15 meter diep zijn, conform de naastgelegen bouwvlakken.

2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria

Wijzigingscriteria

Voor de gewenste planologische situatie kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 28 lid 7.1 van het bestemmingsplan "Bûtengebied en doarpen". Hiermee kan de bouw van 1 of 2 woningen worden toegestaan.

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

Er wordt een bouwvlak aangebracht, waarbinnen óf een vrijstaande woning, óf een twee-onder-één-kap woning gerealiseerd kan worden. Het maximum aantal woningen is beperkt tot twee. Het bouwvlak ligt met de voorzijde gelijk aan de bouwvlakken van de naastgelegen woning. De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 meter. De diepte van het bouwvlak zal 15 meter bedragen, gelijk aan de naastgelegen bouwvlakken. Hiermee wordt voldaan aan de opzet van de regels voor de bestemming "Woongebied". Door de situering van het bouwvlak wordt ook rekening gehouden met het bestaande bebouwingsbeeld en de woonsituatie op de naastgelegen percelen.

Motivering

Tijdens overleggen met Dorpsbelang is meerdere keren de vraag gesteld of het mogelijk is woningbouw te plegen in Jelsum. Inwoners van Jelsum willen graag in eigen dorp blijven wonen, en dat geldt ook voor de jongeren die zelfstandig gaan wonen. Het realiseren van een bouwmogelijkheid komt tegemoet aan de wensen uit het dorp en draagt daarmee bij aan de leefbaarheid in het dorp.

De betreffende kavel heeft altijd een woonbestemming gehad en was feitelijk een onbebouwde kavel in het bebouwingslint van de Hoatse de Jongstrjitte. Het past in het bebouwingslint om op deze kavel een woning (of een blok van twee-onder-een-kap) te realiseren.

Het dorp Jelsum ligt in de nabijheid van de Vliegbasis Leeuwarden. Als gevolg daarvan is er sprake van industrielawaai en luchtverkeerslawaai op het woongebied van Jelsum. De vliegbasis is de eigenaar van de geluidbron. Gezien de nationale belangen van de vliegbasis, is het niet reëel om het geluid aan de bron te beperken, aangezien de vliegbasis dan in de uitoefening van zijn taken zou worden beperkt. Ondanks de geluidsbelasting veroorzaakt door de diverse activiteiten van de vliegbasis, is woningbouw op deze locatie wenselijk, omdat daarmee tegemoet gekomen wordt aan de wensen uit het dorp, in een behoefte wordt voorzien en om een 'gat' in het bebouwingslint te bebouwen.

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.

Het plangebied ligt in een van rijkswege beschermd dorpsgezicht. Het beschermde dorpsgezicht heeft met name betrekking op de terp, de oorspronkelijke bebouwingsstructuur rond de terp en de agrarische gronden in de kern.

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

In deze verordening worden regels gesteld, onder andere aan wonen. Uitgangspunt is zorgvuldig ruimtegebruik. Aangezien onderhavig plan een inbreidingsplan betreft, voldoet het hieraan. Het plan is in overeenstemming met de regels uit de verordening.

Boswet

De Boswet betreft een overig Provinciaal belang. De Boswet is niet van toepassing op het onderhavige perceel. Het perceel heeft altijd een woonbestemming gehad en heeft als kavel braak gelegen. Tijdens de braakligging zijn er planten, bomen en struiken spontaan opgekomen. De stammen zijn dusdanig dun dat er ook geen kapvergunning nodig is.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan "Bûtengebied en doarpen"

Het geldende bestemmingsplan "Bûtengebied en doarpen" vormt het kader voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in "het buitengebied en de kleine kernen. In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden aan deze ontwikkeling. De woonhuizen zullen voldoen aan de bouwregels van de bestemming "Woongebied" van dit bestemmingsplan. Aan de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid is in paragraaf 2.3 getoetst.

Woonvisie

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. Voor de (kleine) kernen daarbuiten is wel een beperkte hoeveelheid nieuwe woningen gereserveerd. Voor het bouwen van woningen binnen de kernen geldt wel dat er gebouwd moet worden voor de eigen, lokale behoefte. Om de leefbaarheid binnen de kernen op peil te houden, zet de gemeente in op het behoud van voorzieningen.

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 1 'Beschermd dorpsgezicht'. Het beleid is gericht op behoud en versterking van de historische kwaliteiten. Nieuwe initiatieven dienen binnen de marges van de cultuurhistorische waarden tot ontwikkeling te komen.

Het ambitieniveau is gericht op het handhaven en versterken van de bestaande kwaliteiten. Door het toetsen aan de criteria die voor dit gebied (beschermd dorpsgezicht) wordt een goede stedenbouwkundige inpassing gewaarborgd.

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 directe nabijheid van het plangebied zijn woningen gesitueerd en een schildersbedrijf. Het schildersbedrijf heeft zeer geringe opslag van materialen, en voert de werkzaamheden op locatie uit. De nieuwe woning(en) vormt geen belemmering voor het schildersbedrijf. Voor de te bouwen woning(en) geldt dat er een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

4. 2. Geluid

Wegverkeerslawaai

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 zijn geen van de genoemde aspecten relevant, doordat deze niet aanwezig zijn in de nabijheid van het plangebied.

Luchtverkeerslawaai

Op 3 mei 2013 is het nieuwe luchthavenbesluit vastgesteld en kort daarna onherroepelijk geworden. Nieuwe woningen mogen worden gebouwd wanneer voldaan wordt aan artikel 7 van het Besluit Militaire Luchthavens (BML).

Artikel 7 van het BML geeft aan dat de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van onder meer woningen 65 Ke mag bedragen voor woningen die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing binnen de bebouwde kom opvullen. Deze wijzigingsbevoegdheid betreft een inbreidingslocatie binnen de bestaande kern.

De locatie heeft een geluidsbelasting van maximaal 55Ke, zoals aangegeven in het luchthavenbesluit voor de vliegbasis. Een nader onderzoek naar luchtvaartlawaai is niet nodig.

Industrielawaai

Over de locatie is sprake van de aanduiding 'geluidszone - industrie' van de vliegbasis Leeuwarden. TNO heeft voor het Ministerie van Defensie een onderzoek naar industrielawaai gedaan en een kaart met contouren opgesteld. Op deze kaart is de onderhavige inbreidingslocatie gelegen binnen de geluidzone, maar buiten

de 55 dB(A) etmaalwaardecontour na geluidssanering 1997. Voor alle woningen gelegen binnen de geluidzone, maar buiten de 55 dB(A) etmaalwaardecontour na geluidssanering 1997 is destijds een Maximaal Toelaatbare Geluidsbelasting (MTG-waarde) vastgesteld van 55 dB(A). TNO adviseert voor de te bouwen woning(en) op deze inbreidingslocatie een hogere waarde vast te stellen van 55dB(A). Het college van Burgemeester en wethouders is hiertoe bevoegd. De procedure voor het vaststellen van de hogere waarde is gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Ten tijde van de vergunningverlening zullen er eisen worden gesteld aan de geluidwering van de te bouwen woning(en).

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. De watertoets is een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure.

Het voornemen is hemelwater en afvalwater gescheiden af te voeren.

Er heeft een digitale watertoets plaatsgevonden. De uitkomst hiervan is dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. De watertoets is als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen.

4. 4. Cultuurhistorie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet in werking getreden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Ter plaatse van het plangebied worden geen archeologische waarden verwacht.

Het dorp kent de dubbelbestemming Waarde – beschermd dorpsgezicht. Voor het open dorpsdeel met agrarisch karakter, de kern en Dekemastate en omgeving gelden aanvullende regels om de ter plaatse aanwezige waarden te beschermen. Het plangebied valt buiten de historische kern en ligt op de rand van het beschermd dorpsgezicht. Toetsing aan de dubbelbestemming vindt plaats in het kader van de vergunningverlening.

4. 5. 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 Beschermden 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 "Grote 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 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.

Ecologisch onderzoek / quick scan

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. 6. 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. 7. 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 1 of 2 woningen heeft geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 8. 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.

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Wro is het wijzigingsplan toegezonden aan de overlegpartners. Van Provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân en het Ministerie van Defensie zijn schriftelijk of per mail reacties ontvangen. De Vereniging Dorpsbelangen Jelsum / Koarnjum heeft niet gereageerd.

De opmerkingen van de overlegpartners zijn samengevat in de Reactienota Overlegreacties en verwerkt in de toelichting van het wijzigingsplan. Er zijn geen reacties op de regels en verbeelding van het wijzigingsplan. De reactienota is opgenomen in bijlage 5.

Vervolg procedure

Het ontwerpwijzigingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze termijn bestond voor eenieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 31 maart 2015 besloten het wijzigingsplan ongewijzigd vast te stellen.

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 “Jelsum - H. de Jongstrjitte” 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 “Bûtengebied en doarpen”.

Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt de verbeelding deel uit van dit bestemmingsplan.

Op de verbeelding zijn alle (gebieds-)aanduidingen van het moederplan overgenomen (maximum aantal wooneenheden, geluidzone – luchtvaart 50 – 55 Ke, luchtvaartverkeerzone – invliegfunnel, vrijwaringszone – radarverstoringgebied, geluidzone – industrie, luchtvaartverkeerzone – ILS verstoringgebied)

6. 3. Regels

De bestemmingsregels van de bestemming “Woongebied”, en de (algemene) aanduidingsregels, die van toepassing zijn op het plangebied van het wijzigingsplan zijn bij dit wijzigingsplan opgenomen. Voor het overige blijven de regels van het bestemmingsplan “Bûtengebied en doarpen” van toepassing.

6. 4. Toelichting op de bestemming

Woongebied

De bestemming is gericht op de woonfunctie. Daarbij zijn wegen en straten, 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.