

TOELICHTING

Inhoudsopgave

<u>TOELICHTING</u>	<u>1</u>
<u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u>	<u>2</u>
<u>1.1. Het wijzigingsplan</u>	<u>2</u>
<u>1.2. Ligging plangebied</u>	<u>2</u>
<u>1.3. Vigerend plan</u>	<u>2</u>
<u>1.4. Leeswijzer</u>	<u>3</u>
<u>Hoofdstuk 2 Gewenste situatie en regeling bestemmingsplan</u>	<u>4</u>
<u>Hoofdstuk 3 Beleid</u>	<u>5</u>
<u>3.1 Verordening Romte Fryslân 2014</u>	<u>5</u>
<u>3.2. Wetterskip</u>	<u>6</u>
<u>3.3 Omgevingsvisie 2015-2030</u>	<u>6</u>
<u>Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten</u>	<u>7</u>
<u>4.1 Inleiding</u>	<u>7</u>
<u>4.2. Milieuzonering</u>	<u>7</u>
<u>4.3. Geluid</u>	<u>8</u>
<u>4.4. Externe veiligheid</u>	<u>8</u>
<u>4.5. Luchtkwaliteit</u>	<u>9</u>
<u>4.6. Bodem</u>	<u>9</u>
<u>4.7. Water</u>	<u>9</u>
<u>4.8. Archeologie en cultuurhistorie</u>	<u>9</u>
<u>4.9. Ecologie</u>	<u>9</u>
<u>4.10. Kabels en leidingen</u>	<u>10</u>
<u>Hoofdstuk 5 Juridische toelichting</u>	<u>10</u>
<u>5.1. Inleiding</u>	<u>10</u>
<u>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</u>	<u>10</u>
<u>6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>10</u>
<u>6.2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid</u>	<u>11</u>

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Het wijzigingsplan

Op 1 juni 2018 is er een aanvraag ingediend voor wijziging van het bestemmingsplan voor het perceel Fûgelsang 21 in Jonkerslân. Aanvrager wil het voormalige dorps huis van Jonkerslân kopen. De bedoeling is om hier te gaan wonen. Het betreffende perceel heeft ingevolge het bestemming “Jonkerslân Kom” de bestemming ‘maatschappelijk’. Wonen op dit perceel is in strijd met deze bestemming. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om deze bestemming te wijzigen naar de bestemming ‘wonen’.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied Fûgelsang 21 ligt in de dorpskern Jonkerslân. Fûgelsang 21 is gelegen op de hoek van de Feanborch en de Fûgelsang. Hieronder een afbeelding van het perceel en omgeving.



Afbeelding 1 Begrenzing van het plangebied.

1.3. Vigerend plan

In het plangebied is het bestemmingsplan “Jonkerslân Kom” van kracht. Dit bestemmingsplan is op 17 september 2013 onherroepelijk geworden. Het perceel Fûgelsang 21 in Jonkerslân heeft ingevolge dit bestemmingsplan de bestemming “maatschappelijk”. Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen en overkappingen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd. Het wonen is in strijd met deze bestemming.

Artikel 14 geeft algemene wijzigingsregels. Dit artikel biedt de mogelijkheid om de bestemming 'maatschappelijk' te wijzigen naar 'wonen'. Hieronder een uitsnede uit de plankaart van het bestemmingsplan.



Afbeelding 2 uitsnede uit het bestemmingsplan

1.4. Leeswijzer

De toelichting bij dit wijzigingsplan is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 gewenste situatie van het plangebied beschreven en wordt uitleg gegeven over de regeling in het bestemmingsplan die dit wijzigingsplan mogelijk maakt;
- in hoofdstuk 3 zijn de relevante beleidsstukken samengevat en is beoordeeld in hoeverre de uitgangspunten van dit wijzigingsplan binnen het geldende beleid passen;
- in hoofdstuk 4 wordt stilgestaan bij de relevante sectorale aspecten;
- hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische regeling van het wijzigingsplan;
- hoofdstuk 6 ten slotte bevat een korte beschrijving van de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Gewenste situatie en regeling bestemmingsplan

Aan de Fûgelsang 21 in Jonkerslân is tot 2015 het dorps huis van Jonkerslân gevestigd. In 2015 is er voor gekozen het om de oude basisschool die aan de andere kant van de weg stond te gaan gebruiken als locatie voor het dorps huis. De voormalige basisschool De Lytse Jonker stond al een jaar leeg. De school werd als een betere plek gezien voor het dorps huis. Met deze overstap kwam de locatie aan de Fûgelsang 21 in Jonkerslân leeg te staan en werd deze te koop gezet. Het betreffende perceel is bij benadering 2.000 m².

Aanvragers hebben een koopoptie op dit perceel. Het is hun doel op dit perceel te gaan wonen. De ruimtelijke situatie zoals die was blijft nagenoeg gelijk. Met dat verschil dat er nu gewoond zal worden. Hiervoor is het noodzakelijk dat voor dit perceel de bestemming wordt gewijzigd van 'maatschappelijk' naar 'wonen'.



Afbeelding 2 foto pand aan de Fûgelsang 21 in Jonkerslân

Het perceel Fûgelsang 21 in Jonkerslân heeft ingevolge het bestemmingsplan "Jonkerslân kom" de bestemming 'maatschappelijk'. Wonen op dit perceel is in strijd met de bestemming. Gebouwen en overkappingen mogen alleen gerealiseerd worden ten dienste van de bestemming. Artikel 14 van het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid de bestemming te wijzigen van 'maatschappelijk' naar 'wonen'.

Voorwaarde voor de wijziging is dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 9 van toepassing zijn;
2. er een gemiddelde aan parkeergelegenheid van ten minste 1 parkeerplaats per woning wordt gerealiseerd;
3. de betreffende functie op een adequate wijze wordt ontsloten;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving;
5. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
6. deze wijziging primair wordt toegepast voor hergebruik van de bestaande gebouwen. Indien een woonfunctie in de bestaande bebouwing redelijkerwijs niet mogelijk is, mag herinvulling plaatsvinden;

7. de mogelijke toename van woningen in overeenstemming is met een door de provincie geaccordeerd woonplan dat voor de gemeente Opsterland geldt. In het geval dat de woningbouwaantallen worden overschreden kunnen burgemeester en wethouders besluiten hieraan medewerking te verlenen, mits de provincie hiermee instemt.

Deze woning is in overeenstemming met het door de provincie geaccordeerde woonplan van de gemeente opsterland. De woningaantallen zullen hierdoor niet worden overschreden.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Verordening Romte Fryslân 2014

In de wet ruimtelijke ordening (Wro), in werking getreden op 1 juli 2008, zijn instrumenten opgenomen passend bij het stelsel van verantwoordelijkheden voor de drie bestuurslagen te weten het Rijk, de provincies en gemeenten. Doel van de wet is om een slagvaardiger doorwerking en uitvoering van het ruimtelijke beleid te bewerkstelligen. De Wro maakt onderscheid tussen een strategische visie en juridisch bindend beleid. De strategische visie staat in de structuurvisies van de verschillende overheidslagen. Binnen dat wettelijke kader hebben Provinciale Staten op 15 juni 2011 de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. Deze is per 1 augustus in werking getreden. Medio 2011 is door Provinciale Staten nieuw beleid geformuleerd inzake de veehouderij, intensieve veehouderij landschap en cultuurhistorie (Grutsk op 'e Romte) en weidevogels. In de 'Tuskentiidske evaluaasje Streekplan Fryslân, van 23 januari 2013, heeft ook een eerste evaluatie van de verordening plaatsgevonden. Daarin is een aantal onderwerpen benoemd waarvan aanpassing in de verordening gewenst werd geacht. Ook op grond van de inwerkingtreding van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is aanpassing van de verordening vereist. Aanpassingen hieromtrent hebben geresulteerd in de Verordening Romte Fryslân 2014.

Gemeenten kunnen lokale belangen naar eigen inzicht regelen, binnen de context van provinciale belangen. Wat deze provinciale belangen zijn, is in het Streekplan ca. aangegeven. Deze vormen voor ons dan ook leidraad voor het opstellen van de verordening. Uitgangspunt daarbij is de gezamenlijke inzet. Deze inzet laat echter onverlet dat er een onderscheid is tussen lokale en provinciale belangen. De Verordening Romte Fryslân regelt de provinciale belangen die op voorhand door moeten werken naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het gaat dan om belangen die niet doelmatig of doeltreffend op gemeentelijk niveau kunnen worden afgewogen en behartigd, omdat de effecten het lokale niveau overstijgen.

De verordening bevat instructies ingevolge artikel 4.1, eerste lid Wro, over de inhoud van gemeentelijke ruimtelijke plannen en over de onderbouwing en motivering in de plantoelichting. Deze instructies zijn gericht aan het gemeentebestuur en binden de burgers niet rechtstreeks.

Artikel 3.1.1 van de verordening bepaalt over het toevoegen van een woning:

- a. Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.
- b. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan, indien:

1. het woningbouwproject niet meer dan 3 woningen bevat dan wel, voor zover gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, niet meer dan 11 woningen bevat, en
2. in de plantoelichting is gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten.

Zoals ook in hoofdstuk 2 beschreven is deze woning in overeenstemming met het door de provincie geaccordeerde woonplan van de gemeente opsterland. De woningaantallen zullen hierdoor niet worden overschreden.

3.2. Wetterskip

In 2004 is door Wetterskip Fryslân een Leidraad Stedelijk Waterbeheer vastgesteld. Deze Leidraad is een instrument waarmee waterschapmedewerkers helder en eenduidig over water kunnen communiceren met gemeenten. De Leidraad Stedelijk Waterbeheer werd door medewerkers van Wetterskip Fryslân gebruikt bij het opstellen van wateradviezen en beantwoorden van vragen. In 2004 hadden gemeenten en waterschappen nog weinig ervaring met de watertoets, die in 2002 van kracht is geworden. Anno 2013 is door beide partijen veel ervaring opgedaan met het watertoetsproces.

Doel van de Leidraad Watertoets is dat in ruimtelijke plannen alle wateraspecten worden meegenomen. Leidraad Watertoets is een instrument waarmee de waterbelangen in ruimtelijke plannen kunnen worden geborgd en waarmee er zorg voor kan worden gedragen dat ruimtelijke plannen voldoen aan de uitgangspunten van Wetterskip Fryslân. Daarnaast zorgt de leidraad watertoets voor draagvlak van het wateradvies bij de gemeenten en voor een betere samenwerking tussen gemeenten en Wetterskip tijdens het watertoetsproces. De leidraad geeft duidelijkheid over de juridische status van het wateradvies.

Bestaande bebouwing zal worden gebruikt voor de functie wonen. Er zal geen nieuwe woning worden gebouwd. Aan de bestaande verharde oppervlakte veranderd niets. De wijziging van de bestemming heeft dan ook geen negatief effect op de waterhuishouding en het afwateren.

3.3 Omgevingsvisie 2015-2030

In het beleidsdocument 'Omgevingsvisie 2015-2030' van Opsterland wordt het ruimtelijk beleid van de gemeente tot 2030 geschetst. Een omgevingsvisie moet heldere doelen kennen en flexibel kunnen inspelen op maatschappelijke veranderingen, maar wel de robuuste ruimtelijke structuren, zoals natuur en landschap, vastleggen. De gemeente Opsterland loopt vooruit op de (ontwerp) Omgevingswet en de daarin opgenomen planfiguur van de Omgevingsvisie voor het gemeentelijke grondbeleid.

De missie van de gemeente Opsterland is het creëren van randvoorwaarden, die zorgen voor vitale leefgemeenschappen in een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving. Opsterland wil een faciliterende gemeente zijn, die regie voert over de ruimtelijke ontwikkelingen, door duidelijke doelen te stellen en het maatschappelijk middenveld uit te nodigen om te investeren in de samenleving en in de leefomgeving.

Deze missie van de gemeente kan worden vertaald in vier hoofddoelen:

1. *De kracht van de gemeenschap*

De kracht van de samenleving aanboren en optimaal benutten.

2. *De kracht van de leefomgeving*

Opsterland is met haar landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, tussen de stedelijke buurgemeenten, bij uitstek een woon en recreatiegemeente. Deze kwaliteiten moeten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

3. *De krachten bundelen: regionale samenwerking*

De gemeente Opsterland is een robuuste en zelfstandige gemeente, die door samenwerking met andere gemeenten prima in staat is om toekomstige opgaven het hoofd te bieden.

4. *De rol en werkwijze van de gemeente*

De gemeente Opsterland ontwikkelt zich van een aanbod-gestuurde organisatie naar een faciliterende, vraag-gestuurde organisatie.

De ruimtelijke kwaliteit van de dorpen in Opsterland wordt mede bepaald door het omliggende landschap. Voor veel streekdorpen geldt dat het van belang is de doorzichten naar het open landschap te behouden. Ook hier is weer sprake van een gedeelde verantwoordelijkheid van bewoners (beheer aanplant) en gemeente.

Voor onderhavige aanvraag geldt dat de feitelijke situatie niet veranderd. Het gebouw zal in plaats van dorpsgebouw nu een woonbestemming krijgen. Er zal niet worden gebouwd hooguit verbouwd.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de in en rond het plangebied voorkomende relevante omgevingsaspecten. Dit wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar 'Wonen'. Een gedeelte van het achtergelegen weiland wordt bij de woonbestemming betrokken.

4.2. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals woningen) noodzakelijk. In de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" zijn richtafstanden tussen maatschappelijke bestemmingen en woningen opgenomen. Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare hinder als gevolg van maatschappelijke activiteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen een rustige woonomgeving en een gemengd gebied. De bestemming 'wonen' is een meer gevoelige bestemming dan 'maatschappelijk'. De naastgelegen percelen hebben allen een woonbestemming. Hiervoor is het dan ook niet bezwaarlijk dat de bestemming wordt gewijzigd. Tegenover het perceel is nu het dorps huis gesitueerd. Dit perceel heeft de bestemming 'maatschappelijk'. De milieucategorie voor een dorps huis komt niet hoger dan 2. Hier geldt een richtafstand van 10 meter voor in gemengd

gebied. De wijziging van de bestemming naar 'wonen' zal geen beperking geven richting het dorpshuis.

4.3. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting op geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen). Genoemd worden drie verschillende geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie zijn. Tevens is in de Wgh bepaald dat elke weg in principe een geluidszone heeft, waar aandacht aan mogelijke geluidshinder moet worden besteed. In dit kader kan over het plangebied worden gesteld dat er geen spoorwegen en industrie in de directe nabijheid aanwezig zijn. De toekomstige woning is gelegen aan een rustige smalle dorpsweg. In het kader van geluid is bij een woonbestemming vooral de gevelbelasting van weggeluid op de woning van toepassing. Het gebouw was in gebruik als dorpshuis en zal nu worden gebruikt als woning.

De bestemming die nu nog op het perceel ligt is 'maatschappelijk'. Deze bestemming is net als de bestemming 'wonen' een geluidsgevoelige bestemming. Dat houdt in dat voor de Wet geluidhinder er geen verschil is tussen 'maatschappelijk' en 'wonen'. Akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

4.4. Externe veiligheid

Externe veiligheid wordt geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en gaat over het beheersen van 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 heeft vorm gekregen in de risicobenadering.

Artikel 1 van het Bevi bepaalt hierbij dat woningen, scholen, gezondheidscentra en dagverblijven, kwetsbare objecten zijn en dat gebouwen/voorzieningen zoals kantoren, winkels en parkeerterreinen beperkt kwetsbare objecten zijn. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In het Bevi wordt aangegeven hoe met het plaatsgebonden risico en het groepsgebonden risico moet worden omgegaan. De risicovolle inrichtingen zijn op de risicokaart van de provincie Fryslân weergegeven.

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Het onderhavige plan is ten aanzien van het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.5. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. Dit onderdeel is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van de luchtverontreiniging aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Een ontwikkeling dat slechts in zeer beperkte mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Dit wijzigingsplan voorziet in een wijziging van 'maatschappelijk' naar 'wonen'. Deze ontwikkeling heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Onderzoek is dan ook niet aan de orde.

4.6. Bodem

Met betrekking tot de bodem wordt aangegeven dat in het plangebied geen sprake is nieuwe ontwikkelingen waarbij wordt gebouwd. Bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.7. Water

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie, dat wil zeggen voor het grondwater en het oppervlaktewater. Uit de watertoets blijkt dat er geen belang is voor het waterschap. Het plan heeft dan ook geen invloed op de waterhuishouding.

4.8. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op de archeologische waarden- en verwachtingskaart FAMKE van de Provincie Fryslân heeft het plangebied een lage archeologische verwachting. Onderzoek is niet nodig omdat er niet gebouwd zal worden en er dus geen bodemingrepen zullen worden uitgevoerd.

Cultuurhistorie

Gelet op het feit dat er niet wordt gebouwd maar sprake is van een nieuw gebruik van de bebouwing is er geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden van het plangebied en de omgeving daarvan.

4.9. Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt drie wetten, te weten de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van specifieke gebieden in ons land. In de wet zijn de bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Hieronder vallen ook de Natura 2000 gebieden. Voor het plangebied geldt dat alleen de bestemming veranderd van 'maatschappelijk' naar 'wonen'. Wat betreft de soortenbescherming, zijn er daarom geen belemmeringen te verwachten. Wat betreft de gebiedsbescherming, maakt het onderhavige plangebied geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Ook maakt het plangebied geen onderdeel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Het wijzigen van de bestemming 'maatschappelijk' naar 'wonen' heeft geen effect op de natuur. In dit kader is onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

4.10. Kabels en leidingen

Er zijn in het plangebied geen grote kabels en leidingen aanwezig. Bij de kabels en leidingen die wel in het plangebied aanwezig zijn, gaat het om (kleinere) huisaansluitingen. Deze hebben geen specifieke bescherming nodig. Bij graafwerkzaamheden moet altijd een klic melding worden gedaan.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1. Inleiding

Het onderhavige wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in artikel 14 van het bestemmingsplan "Jonkerslân Kom". Dit plan is onherroepelijk geworden op 17 september 2013. Een wijzigingsbevoegdheid stelt burgemeester en wethouders in staat te besluiten om de bestemming van een locatie te wijzigen onder in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden.

De procedure die ten aanzien van een wijzigingsplan moet worden doorlopen, is vastgelegd in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is tevens van toepassing.

Het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid dient samen te gaan met een toelichting. In een dergelijke toelichting dient uiteengezet te worden of er vanwege de voorgenomen wijziging sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende toelichting is de uitvoerbaarheid verantwoord. Het wijzigingsplan zelf bestaat uit een verbeelding en regels. Voor de betreffende bestemming 'wonen' (artikel 9) gelden de regels zoals die zijn opgenomen in het moederplan.

Voorliggend wijzigingsplan is zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving en de bijbehorende verbeelding is aangesloten op de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het wijzigingsplan voldoet aan de digitale verplichting zoals deze per 1 januari 2010 van kracht is.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De veranderingen die met vaststelling van het onderhavige wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt zijn perceelsgebonden van aard en kleinschalig van karakter. Deze zijn ruimtelijke ondergeschikt. De planwijziging voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Inspraakreacties

Het ontwerp wijzigingsplan heeft conform afdeling 3.4 van de Awb gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

Het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan "Jonkerslân kom", (het moederplan), waardoor afgezien is van vooroverleg bij de totstandkoming van dit wijzigingsplan.

6.2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro, dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, eveneens onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke regeling wordt bepaald door de financiële haalbaarheid van daarin mogelijk gemaakte ontwikkelingen en de grondexploitatie.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het ruimtelijke voornemen en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. Procedurekosten voor het wijzigingsplan komen eveneens via het heffen van leges voor rekening van de initiatiefnemer. Er is geen aanleiding voor kostenverhaal anderszins.

Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid van het ruimtelijke voornemen voldoende is verzekerd.