

# 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>3</u>
<u>1.4. Leeswijzer</u>	<u>3</u>
<u>Hoofdstuk 2 Bestaande en gewenste situatie</u>	<u>4</u>
<u>Hoofdstuk 3 Beleid</u>	<u>4</u>
<u>3.1 Verordening Romte Fryslân 2014</u>	<u>4</u>
<u>3.2. Wetterskip</u>	<u>5</u>
<u>3.3 Omgevingsvisie 2015-2030</u>	<u>6</u>
<u>Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten</u>	<u>6</u>
<u>4.1 Inleiding</u>	<u>6</u>
<u>4.2. Milieuzonering</u>	<u>7</u>
<u>4.3. Geluid</u>	<u>7</u>
<u>4.4. Externe veiligheid</u>	<u>7</u>
<u>4.5. Luchtkwaliteit</u>	<u>8</u>
<u>4.6. Bodem</u>	<u>8</u>
<u>4.7. Water</u>	<u>8</u>
<u>4.8. Archeologie en cultuurhistorie</u>	<u>8</u>
<u>4.9. Ecologie</u>	<u>10</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>11</u>
<u>6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	<u>11</u>
<u>6.2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid</u>	<u>11</u>

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1. Het wijzigingsplan

Op 8 februari 2018 is een aanvraag voor wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied" aangevraagd. De aanvraag betreft een perceel aan De Warren 17, kadastraal bekend onder de nummers Gorredijk D 1116, D 126 en D 149. Het gaat om een wijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen - woonboerderij'. Het perceel staat te koop. De eventuele kopers willen het perceel graag kopen maar dan moet er wel een woonbestemming opzitten. Ook de huidige eigenaar ziet de bestemming graag gewijzigd in 'Wonen'. Dit vooral omdat het perceel met bedrijfsbestemming moeilijk is te verkopen.

Het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" biedt de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen naar "wonen". De volledige bedrijfsactiviteiten moeten wel zijn beëindigd.

### 1.2. Ligging plangebied

Het perceel De Warren 17 is gelegen ten noordwesten van Tijnje. De Warren is een zijweg van de Warrewei. Het perceel De Warren bevindt zich ten noorden van de Warrewei. Aan de noordkant komt De Warren uit op een T-splitsing op de Riperwei. De Warren 17 is een landelijk gelegen perceel en grens direct aan een bosrand.



*Figuur 1 Begrenzing van het plangebied.*

### 1.3. Vigerend plan

In het plangebied is het bestemmingsplan "Buitengebied" van kracht. Dit bestemmingsplan is op 13 juni 2014 gedeeltelijk onherroepelijk geworden. Het perceel De Warren 17 heeft ingevolge het bestemmingsplan de bestemming 'bedrijf'(artikel 5) met specifieke aanduiding 'vorm van bedrijf – galerie'.

Om de bestemming te wijzigen moet toepassing gegeven worden aan artikel 5.7 onder a van het bestemmingsplan. In dit wijzigingsplan wordt geregeld dat het bestemmingsvlak van 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Woonboerderij'.



*Figuur 2 uitsnede uit het bestemmingsplan*

### 1.4. Leeswijzer

De toelichting bij dit wijzigingsplan is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 zijn de relevante beleidsstukken samengevat en is beoordeeld in hoeverre de uitgangspunten van dit wijzigingsplan binnen het geldende beleid passen;
- in hoofdstuk 3 is de bestaande situatie van het plangebied beschreven en wordt uitleg gegeven over de regeling die bij dit wijzigingsplan hoort;
- 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 Bestaande en gewenste situatie

Op het perceel De Warren 17 te Tijnje ligt een bedrijfsbestemming. Er mogen verschillende vormen van bedrijvigheid op het perceel worden uitgeoefend, mits de milieucategorie niet hoger is dan 2. Voor het betreffende perceel geldt een specifieke bestemming, namelijk galerij. Op het perceel was een galerie en beeldentuin gevestigd. Duidelijk zichtbaar is dat er geen sprake is geweest van industriële bedrijvigheid. Het perceel geeft een goed verzorgde indruk. De woning is een oorspronkelijke boerderij geweest.

Gevraagd wordt nu om de gronden te mogen gebruiken voor wonen. In wezen verandert er op het perceel zelf niet veel. De gronden om de woning waren al ingericht als (beelden) tuin. De gronden aan de noordkant van de woning die ook bij het perceel behoren zullen tevens worden ingericht als tuin en bijbehorend erf bij de woning.

### *Betreffende regeling wijzigingsplan*

De bevoegdheid voor het wijzigen van de gronden met de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen - Woonboerderij' is gegeven in artikel 5.7 onder a van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. In dit artikel worden de volgende voorwaarden gegeven:

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan;
- de natuurlijke waarden;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;
- het verlichtingsniveau tijdens avond- en nachturen;

De bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Woonboerderij' met dien verstande dat:

- de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op voormalige bedrijfsbebouwing met bijbehorend erf voor zover deze in bijlage 4 van de bij het vigerende plan behorende regels is aangewezen als 'oorspronkelijke boerderij';
- de wijziging uitsluitend wordt toegepast indien de bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd en de woonfunctie wordt ondergebracht in de oorspronkelijke bedrijfswoning of het boerderijpand;
- voor het overige na wijziging de regels van de bestemming 'Wonen - Woonboerderij' (artikel 21) van overeenkomstige toepassing zijn.

Na inwerkingtreding van dit wijzigingsplan mogen de betreffende gronden gebruikt worden ten dienste van de bestemming 'Wonen - Woonboerderij'. Er mogen in hoofdzaak geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden.

## 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 rijk, provincies en gemeenten. Doel van de wet is een slagvaardiger doorwerking en uitvoering van het ruimtelijke beleid. De Wro maakt onderscheid tussen 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.

De verordening bevat instructies ingevolge artikel 4.1 eerste lid Wro, over de inhoud van de gemeentelijke ruimtelijke plannen en over de onderbouwing en motivering in de plantoelichting.

De plantoelichting van een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied omvat een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf waarin, voor zover noodzakelijk, wordt aangegeven op welke wijze:

- a het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies;
- b. het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, zijnde de structuren van provinciaal belang zoals die, met inbegrip van een richtinggevend advies, per deelgebied of gebiedsoverschrijdend zijn omschreven in de structuurvisie Grutsk op 'e Romte.

Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op landelijk gebied stelt zo nodig regels die ertoe strekken dat de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten herkenbaar blijven.

De feitelijke situatie verandert niet ingrijpend. Een stuk grond wat nu een bedrijfsbestemming heeft maar niet als zodanig in gebruik is wordt nu wel bij de tuin betrokken. Het landschappelijke karakter van het perceel blijft behouden.

## **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.

### **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 ingrijpend veranderd. Een stuk grond wat nu een bedrijfsbestemming heeft maar niet als zodanig in gebruik is wordt nu wel bij de tuin betrokken. Het landschappelijke karakter van het perceel blijft behouden.

## **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 'Bedrijf' naar 'Wonen - Woonboerderij'. Feitelijk veranderd alleen het gebruik van de bebouwing en gronden.

## **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 basiszoneringlijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" zijn richtafstanden tussen bedrijfsactiviteiten en woningen opgenomen. Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen een rustige woonomgeving en een gemengd gebied. In het buitengebied moet tevens rekening worden gehouden met het aspect geurhinder. Agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet belemmerd worden door het vergroten van de woonbestemming. Toetsing vindt plaats op grond van de Wet geurhinder en veehouderij.

In de nabijheid van het betreffende perceel zijn geen (agrarische) bedrijven gevestigd. Conclusie is dan ook dat de wijziging van de bestemming voor dit perceel geen afbreuk kan doen aan omliggende (agrarische) bedrijven.

## **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. In dit kader kan over het plangebied worden gesteld dat er geen (spoor) wegen en industrie in de directe nabijheid aanwezig zijn. Tevens is in de Wgh bepaald dat elke weg in principe een geluidszone heeft, waar aandacht aan mogelijke geluidshinder moet worden besteed. Dit wijzigingsplan voorziet in het wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen'. De bedrijfswoning wordt nu een gewone woning.

De Wet geluidhinder kent het begrip bedrijfswoning niet. Een bedrijfswoning is wanneer deze in een geluidzone ligt ingevolge deze wet gelijk aan een burgerwoning. Voor onderhavige aanvraag houdt dat in dat vanwege het feit dat er geen nieuwe woning wordt gerealiseerd maar gewoond zal worden in de bestaande woning, akoestisch onderzoek achterwege kan blijven.

## **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 'Bedrijf' naar 'Wonen - Woonboerderij'. 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 nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden toegestaan waarvoor op voorhand bodemonderzoek noodzakelijk is. Met dit wijzigingsplan wordt alleen de woonbestemming uitgebreid met ongeveer 900 m<sup>2</sup>. Deze gronden mogen alleen voor tuin en erf gebruikt worden.

Dit wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen - Woonboerderij'. De verwachting is niet dat door het gebruik van de gronden voor een galerie en beeldentuin er sprake zal zijn van een verontreiniging. Daarnaast wordt er niet gebouwd maar wordt de voormalige boerderij weer bewoond. Een bodemonderzoek is dan ook niet nodig.

## 4.7. Water

Een vergunning van het Wetterskip is niet nodig omdat er niet gebouwd zal worden. In wezen zal er op het perceel weinig veranderen qua inrichting en bebouwing. De tuin wordt een stuk vergroot naar de noordkant van het perceel. Dit heeft voor het water beheer geen consequenties.

## 4.8. Archeologie en cultuurhistorie

### *Archeologie*

Op de archeologische waarden- en verwachtingskaart FAMKE van de Provincie Fryslân heeft het plangebied een lage archeologische verwachting.

### *IJzertijd en Middeleeuwen*

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5.000m<sup>2</sup> een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen. Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch onderzoek, een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waardierend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. Onderzoek voor onderhavige aanvraag is niet nodig omdat er geen bodemingrepen groter dan 5.000 m<sup>2</sup> plaats vinden.



### Legenda

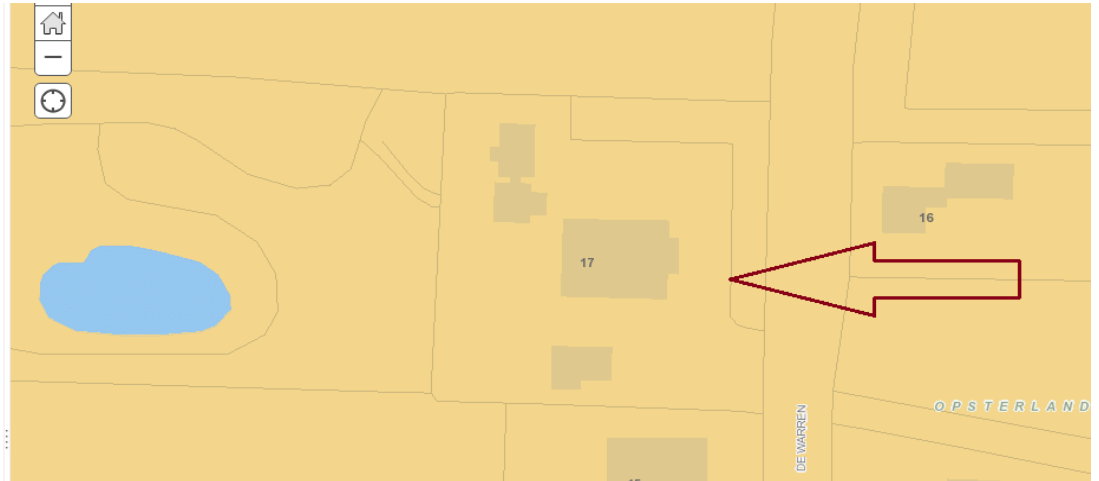
#### FAMKE

Bepalen dorpskern



Advies ijzertijd-  
middeleeuwen

- streven naar behoud - beschermd
- streven naar behoud
- waarderend onderzoek (terpen)
- karterend onderzoek 1 (middeleeuwen)
- karterend onderzoek 2 (middeleeuwen)
- karterend onderzoek 3 (middeleeuwen)
- geen onderzoek noodzakelijk
- water



Figuur 3 Archeologische waarden De Warren 17 Tijnje IJzertijd en Middeleeuwen

### Steentijd Bronstijd

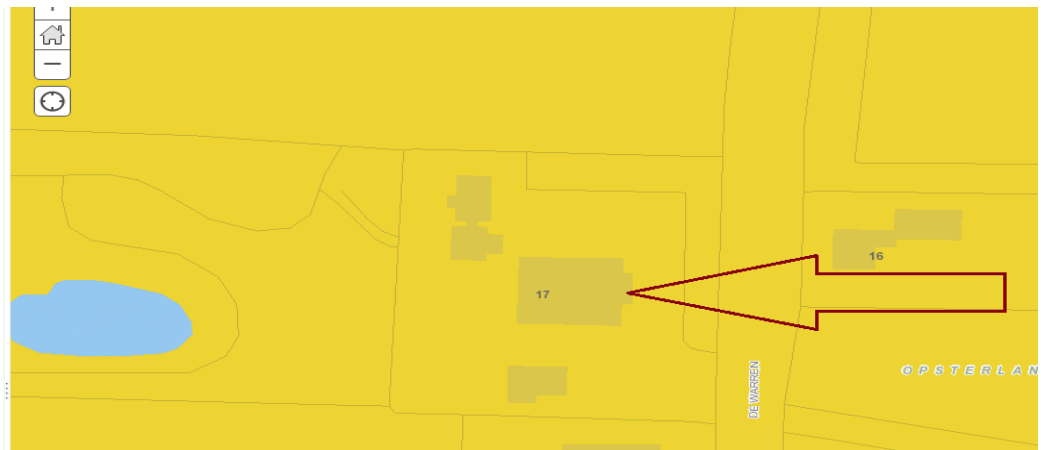
In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2.500m<sup>2</sup> een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen bijvoorbeeld inzicht geven aanwezigheid van dekzandkopjes of -ruggen, waarop zich archeologisch resten kunnen bevinden. Ook hier geldt dat onderzoek voor onderhavige aanvraag niet aan de orde is omdat er geen bodemingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> plaatsvinden.

### Legenda

#### FAMKE

Advies steentijd-bronstijd

- streven naar behoud - beschermd
- streven naar behoud
- waarderend onderzoek (vuursteenvindplaats)
- waarderend onderzoek (dobbe)
- waarderend onderzoek (kopje)
- karterend onderzoek 1 (steentijd)
- karterend onderzoek 2 (steentijd)
- karterend onderzoek 3 (steentijd)
- quickscan
- onderzoek bij grote ingrepen
- geen onderzoek noodzakelijk
- water



Figuur 4 Archeologische waarden De Warren 17 Tijnje Steentijd en Bronstijd

### Cultuurhistorie

Gelet op de bescheiden omvang en het feit dat er ruimtelijk wat betreft bebouwing niets veranderd 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 kan worden gesteld dat het enkel om het vergroten van het bouwvlak gaat, er zal niet worden gesloopt. 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 of een gebied dat onder het regime van het Natuur Netwerk Nederland (NNN), voorheen Ecologische HoofdStructuur (EHS) valt.

Er wordt niet gesloopt en gebouwd. De bestaande situatie blijft gehandhaafd. Het is dan ook niet nodig om onderzoek te doen naar de flora en fauna.

## 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.

# Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

## 5.1. Inleiding

Het onderhavige wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in artikel 5.7 onder a van het bestemmingsplan "Buitengebied" dat onherroepelijk is geworden op 13 juni 2014. 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 - Woonboerderij' (artikel 21) 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 gelegd. Met de ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan is een ieder in de gelegenheid gesteld op het voorliggend plan te reageren.

Tegen het plan een zienswijze door de provincie Fryslân ingediend. De zienswijze ging over het foutief ingetekende bouwvlak. Het bouwvlak was aan de noordkant van het perceel te groot ingetekend. Een gedeelte aan de bovenliggende agrarische bestemming was per abuis ook meegenomen. Bij de vaststelling van dit plan is dit hersteld.

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 "Buitengebied", (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.