

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 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>8</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

De eigenaar van het perceel Rolbrêgedyk 16 in Tijnje heeft verzocht de bestemming op dit perceel te wijzigen naar een woonbestemming. De eigenaar heeft aangegeven het perceel met opstallen te willen verkopen. De woning op het perceel betreft een oude boerderij. Deze boerderij is als oorspronkelijke boerderij opgenomen in bijlage 4 behorende bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het perceel heeft ingevolge het bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'bedrijf' met functieaanduiding 'groothandel'. De aanvraag is in strijd met dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt echter de mogelijkheid de bestemming te wijzigen naar 'wonen-woonboerderij'.

1.2. Ligging plangebied

Het perceel Rolbrêgedyk 16 ligt ten noorden op een afstand van ± 400 meter van het dorp Tijnje. Ten westen van het perceel is een bos gelegen. Dit bos ligt achter de aan de overkant van de straat gelegen woningen. De Rolbrêgedyk zelf is een doorgaande weg tussen Tijnje en Nij Beets. Ter hoogte van de Nieuwe Vaart, die ten noorden van het perceel ligt, gaat de weg over in de Swynswei. Het perceel ligt ten westen van de Riperwâlden en het beekje de Mûdjip. Op afbeelding 1 een lucht foto van de ligging van het perceel.



Afbeelding 1 Het plangebied aangegeven met de zwarte pijl

1.3. Vigerend plan

In het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van kracht. Dit bestemmingsplan is op 30 juni 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Opsterland. Het perceel heeft ingevolge dit bestemmingsplan de bestemming 'bedrijf' met aanduiding 'groothandel'. Artikel 5.7 van het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid de bestemming van het betreffende perceel te wijzigen naar 'wonen – woonboerderij'.



Afbeelding 2 uitsnede uit de plankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied'

1.4. Leeswijzer

De toelichting bij dit wijzigingsplan is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 is de bestaande en voormalige situatie omschreven en wordt ingegaan op de gewenste ontwikkeling en de regeling in het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 3 zijn de relevante beleidsstukken samengevat en is beoordeeld in hoeverre de uitgangspunten van deze ontwikkeling binnen het geldende beleid passen;
- in hoofdstuk 4 wordt stilgestaan bij de relevante sectorale aspecten;
- hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de te voeren procedure;
- hoofdstuk 6 bevat een korte beschrijving van de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Gewenste situatie en regeling bestemmingsplan

De woning op de Rolbrêgedyk 16 is van oorsprong een boerderij. In het bestemmingsplan is deze boerderij opgenomen in de lijst voor oorspronkelijke boerderijen, die als bijlage bij het bestemmingsplan gaat. Op het perceel is echter al lange tijd geen agrarisch bedrijf meer. Het perceel heeft daarna de bestemming 'bedrijf' met aanduiding 'groothandel' gekregen. Deze bestemming ligt op het perceel omdat er sprake was van opslag en verkoop van artikelen. Inmiddels wordt het perceel echter niet meer gebruikt als bedrijf maar wordt er alleen nog maar gewoond. De eigenaar kan het perceel beter verkopen wanneer er een woonbestemming op het perceel ligt. Daarom is gevraagd gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid die het bestemmingsplan heeft, om de bestemming te wijzigen naar 'wonen - woonboerderij'.



Afbeelding 3 Rolbrêgedyk 16 Tijnje

Regeling bestemmingsplan

Het perceel Rolbrêgedyk 16 in Tijnje heeft ingevolge het bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'bedrijf' met aanduiding 'groothandel'. Op het perceel mag alleen gewoond worden wanneer dat ten dienste van de bestemming is. Nu er geen groothandel meer op het perceel gevestigd is, moet het wonen zonder bedrijf gezien worden als strijdig met de bestemming.

Artikel 5.7 van het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid de bestemming te wijzigen naar 'wonen – woonboerderij'. Voorwaarde voor de wijziging is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Daarnaast kan de bestemming gewijzigd worden naar 'wonen-woonboerderij' in die zin dat:

1. de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op voormalige bedrijfsbebouwing met bijbehorend erf voor zover deze in bijlage 4 van de bij het bestemmingsplan 'Buitengebied' behorende regels is aangewezen als 'oorspronkelijke boerderij';
2. 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;
3. voor het overige na wijziging de regels van de bestemming 'Wonen - Woonboerderij' (artikel 21 van het bestemmingsplan 'Buitengebied') van overeenkomstige toepassing zijn.

In onderhavig geval wordt voldaan aan de hiervoor genoemde voorwaarden.

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 strategische visie en juridisch bindend beleid. De strategische visie staat in de structuurvisies van de verschillende overheidslagen. Binnen dat wettelijke kader hebben Provinciale Staten van Fryslân op 15 juni 2011 de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. Deze is per 1 augustus 2011 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:

1. het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies;
2. 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 gebied overschrijdend zijn omschreven in de structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte';
3. een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op landelijk gebied stelt zo nodig regels die ertoe strekken dat de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten herkenbaar blijven.

Toegepast op de ruimtelijke invulling voor het perceel Rolbrêgedyk 16 in Tijnje:

Het betreft in onderhavig geval een wijziging van de bestemming van een perceel in landelijk gebied. Wat betreft de inrichting van het perceel en de bebouwing verandert er niets. Het gaat om een oorspronkelijke boerderij die ook nu nog steeds goed past in de landelijke omgeving. Nu er weer gewoond gaat worden zal dit ook wat betreft de functie, meer passend zijn in de landelijke omgeving.

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 het 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.

Het wijzigen van de bestemming op het perceel Rolbrêgedyk 16 in Tijnje, heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er zal niet worden gebouwd. Op het perceel zal geen sprake zijn van toename van verharding.

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.

De kracht van de gemeente Opsterland wordt bepaald door de kwaliteit van zestien vitale dorpen in een gevarieerd landschap. De grote variatie aan natuur en landschap biedt de inwoners een bijzondere, kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. Maar bij deze Omgevingsvisie draait het vooral om de bewoners en om de kracht van de gemeenschap (Mienskip).

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.

Door het wijzigen van de bestemming 'bedrijf' naar 'wonen - woonboerderij' zal er sprake zijn van een verbetering van de landschappelijke inrichting. Wat betreft bebouwing verandert er niets. Echter nu de functie bedrijf wordt opgeheven zal er geen sprake meer zijn van bedrijfsmatige activiteiten. Dit komt ten goede aan de landschappelijke uitstraling die uitgaat van het betreffende perceel.

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.

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 hinder 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.

Ten noorden van het perceel Rolbrêgedyk 16 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Nu de bestemming van 'bedrijf' gewijzigd wordt naar 'wonen - woonboerderij', is er wat betreft de woning sprake van een geurgevoelig object. Ingevolgde de richtlijn van de VNG, dient een

afstand tot een geurgevoelig object van 50 meter in acht te worden gehouden. In de Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) wordt een geurgevoelig object gedefinieerd als: *'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'*.

Uit deze definitie volgt dat een geurgevoelig object een gebouw is en niet een bestemmingsvlak. Een woning moet gezien worden als geurgevoelig object. De afstand van een agrarisch bedrijf tot een woning wordt gemeten vanaf de gevel van de woning en niet vanaf de bestemmingsgrens.

In het geval van de Rolbrêgedyk 16 geldt dat de woning op een grotere afstand dan 50 meter ligt van het naastgelegen agrarische perceel. Het wijzigen van de bestemming 'bedrijf' naar 'wonen - woonboerderij' heeft dan ook geen consequenties voor eventuele uitbreiding van het naast gelegen agrarisch perceel.

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 spoorwegen en industrie in de directe nabijheid aanwezig zijn. Tevens is in de Wgh bepaald dat elke weg in principe een geluidzone heeft, waar aandacht aan mogelijke geluidshinder moet worden besteed. Daarnaast kan het zijn dat in het kader van het activiteitenbesluit geluid afkomstig door de nieuwe ontwikkeling onderzocht moet worden. Gekeken moet worden of het geluid aanvaardbaar is ten opzichte van geluidsgevoelige objecten zoals woningen in de omgeving.

De bestemming die nu nog op het perceel ligt is 'bedrijf'. De woning op het betreffende perceel is net als bij de bestemming 'wonen - woonboerderij' in het kader van de Wgh een geluidsgevoelige object. De Wgh kent het begrip bedrijfswoning niet. Ingevolge deze wet wordt een bedrijfswoning dan ook gezien als een gewone woning. Dat houdt in dat voor de Wgh er geen verschil is tussen 'bedrijf' en 'wonen - woonboerderij'. 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 de 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 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. Alleen de bestemming op het perceel wijzigt, er zal niet worden gebouwd. Er is dan ook geen sprake van een toename van verharding of het verleggen van een sloot die van invloed zou kunnen zijn 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 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. Ook maakt het plangebied geen onderdeel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Wel ligt het plangebied zoals op onderstaande afbeelding zichtbaar is in

de nabijheid van een NNN gebieden. Op de afbeelding is met de pijlen aangegeven waar deze gebieden liggen ten opzichte van het plangebied (in de cirkel).

Het wijzigen van de bestemming 'bedrijf' naar 'wonen -woonboerderij' 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 5.7 lid van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 30 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 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 ruimtelijk ondergeschikt. De planwijziging voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij

particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpwijzigingsplan 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 '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.