

Bestemmingsplan Lies 57 te Lies



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Lies 57 te Lies

V A S T G E S T E L D

Inhoud

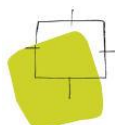
Toelichting + bijlage

Regels + bijlagen

Verbeelding

26 september 2017

Projectnummer 554.06.50.00.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Het plan	7
3	Beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2	AMvB Ruimte	9
3.1.3	Ladder Duurzame Verstedelijking	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Streekplan Fryslân	10
3.2.2	Verordening Romte	11
3.3	Regionaalbeleidskader Water	11
3.4	Gemeentelijk beleid	12
3.4.1	Structuurplan “Terschelling voorbij 2000”	12
3.4.2	Woonplan Terschelling	13
3.4.3	Welstandsnota	13
3.4.4	Toeristische Toekomstvisie Terschelling	14
4	Omgevingsaspecten	15
4.1	Ecologie	15
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	15
4.2.1	Archeologie	16
4.2.2	Cultuurhistorie	17
4.3	Waterparagraaf	18
4.4	Milieuzonering	19
4.5	Bodemkwaliteit	20
4.6	Geluidshinder	22
4.7	Externe veiligheid	23
4.8	Luchtkwaliteit	24
4.9	Verkeer en parkeren	25
4.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	26
5	Juridische toelichting	27
5.1	Algemeen	27
5.2	Algemene bestemmingen	27

5.3	Afzonderlijke bestemmingen	28
6	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.2	Economische uitvoerbaarheid	29

Bijlage

Inleiding



1.1

Aanleiding

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is de verkoop van de woning aan de Lies 57 te Terschelling. De huidige bedrijfswoning wordt hierbij in gebruik genomen als reguliere woning, waarbij de mogelijkheid voor een recreatiewoning op het achtererf van de woning behouden blijft. De huidige detailhandel die op het perceel aanwezig is, blijft behouden.

Deze ontwikkeling is niet passend binnen het geldend bestemmingsplan, omdat het gehele plangebied hierin voor detailhandel bestemd is. Om de reguliere bewoning van de bedrijfswoning planologisch-juridisch mogelijk te maken, dient de bestemming van het betreffende perceel voor dit gedeelte van het bestemmingsvlak gewijzigd te worden van 'Detailhandel' naar 'Wonen'. Het overige deel van het perceel, ter plaatse van de bestaande detailhandel, behoudt de bestemming 'Detailhandel', met dien verstande dat oprichting van een nieuwe bedrijfswoning evenals het oprichten van een recreatieverblijf ter plaatse niet worden toegestaan.

Het voornemen is om de planologisch-juridische situatie te wijzigen door het opstellen van een nieuw (postzegel)bestemmingsplan voor het perceel. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2

Plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Lies 57 te Lies, Terschelling. Het betreft een deel van het kadastraal perceel I 1527. Navolgend figuur geeft de locatie van het plangebied en de nabijgelegen omgeving weer.



Figuur 1. Globale ligging plangebied Lies 57 te Terschelling

1.3

Geldend bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening van het volgend bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan Lies, vastgesteld op 23 juli 2013.

1.4

Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en het planvoornemen.
- In hoofdstuk 3 wordt het relevante rijksbeleid, provinciale en gemeentelijke beleid behandeld.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten waar bij het opstellen van ieder ruimtelijk plan rekening moet worden gehouden.
- In hoofdstuk 5 wordt een beschrijving van de juridische aspecten van dit wijzigingsplan gegeven.
- In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid.

Planbeschrijving

2

2.1

Huidige situatie

Het plangebied ligt in de kern Lies. Het betreft een deel van het perceel Lies 57. Ter plaatse bevindt zich detailhandel met bijbehorende bedrijfswoning. De hierachter, op het noordelijk deel van het perceel, gelegen agrarische cultuurgrond maakt geen deel uit van het plangebied.

De opstallen die in gebruik zijn voor de detailhandel, zijn op het westelijk deel van het plangebied gesitueerd. De bedrijfswoning ligt hiervoor, aan de straat en maakt deel uit van de lintbebouwing van Lies, zie figuur 2a. Op de gronden in het (noord)oosten van het plangebied is nu lichte begroeiing aanwezig, zie figuur 2b.



Figuur 2a en 2b. De bedrijfswoning en de achterliggende gronden ten oosten van de woning (augustus 2016)

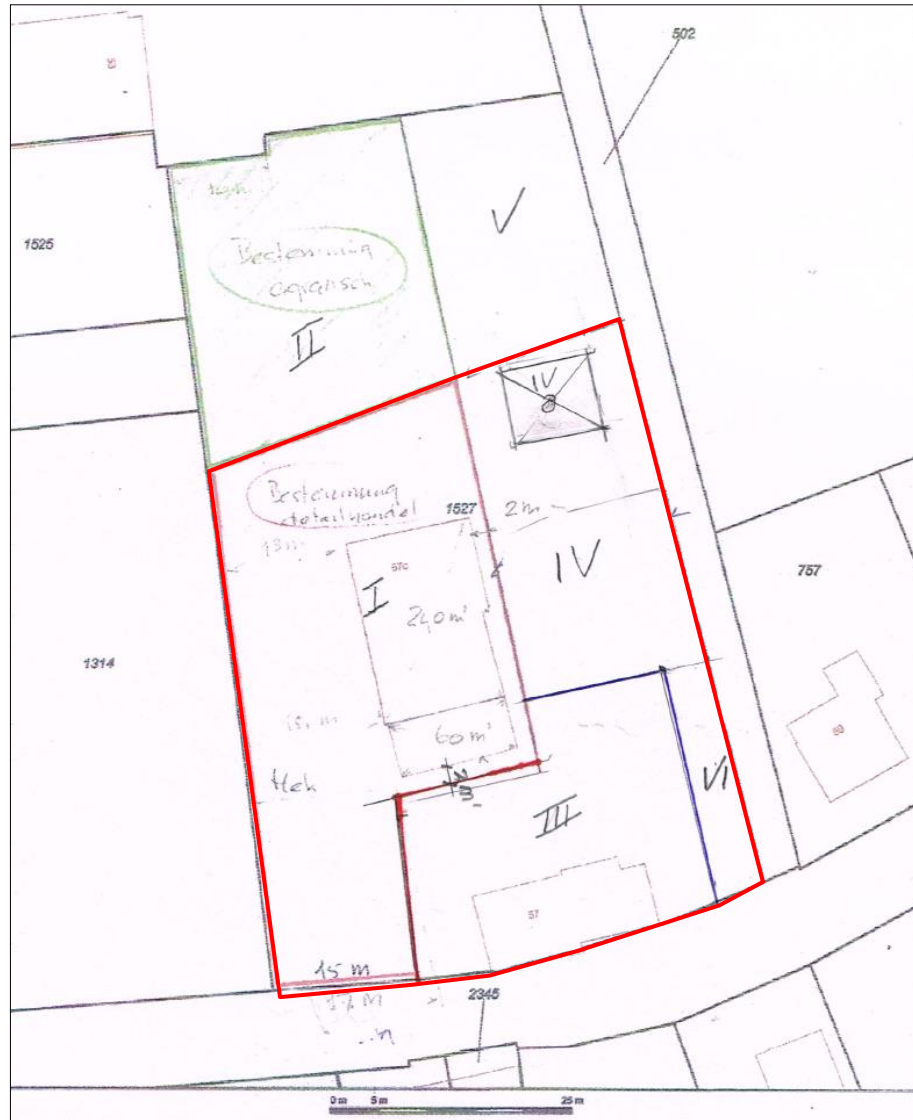
2.2

Het plan

Het planvoornemen betreft het in gebruik nemen van de bedrijfswoning als reguliere woning. Hiermee vervalt de relatie met de op het perceel aanwezige detailhandel. De woning moet hiertoe van een passende bestemming worden voorzien. Het betreft een functiewijziging van de bestaande bebouwing en zullen er geen aanvullende bouwwerkzaamheden plaatsvinden.

Binnen het plangebied bestaat de mogelijkheid voor het oprichten van een recreatieverblijf. Deze mogelijkheid blijft binnen het woonbestemming behouden. Voor het deel van het plangebied dat bestemd blijft voor detailhandel vervalt deze mogelijkheid. Ook de mogelijkheid voor het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning komt in het nieuwe bestemmingsplan te vervallen.

In figuur 3 is de beoogde locatie van een eventuele recreatieverblijf weergegeven aan de noordoostkant in het plangebied. Ten oosten van de bedrijfswoning bestaat de mogelijkheid voor de realisatie van een opgang voor een eventuele recreatieverblijf op de gronden achter de woning.



Figuur 3. Schets indeling plangebied

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Wat betreft het rijksbeleid op het gebied van de ruimtelijke ordening, gaat het om het algemene kader ten aanzien van de inrichting van de ruimte voor wonen, werken, verkeer, recreatie, natuur en water. Dit ruimtelijk beleid van het Rijk is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011).

Deze structuurvisie geeft geen directe uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

3.1.2

AMvB Ruimte

Deze Algemene Maatregel van Bestuur bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De rijksbelangen zullen veel directer doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal en respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten het Rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten.

De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven. Met de eerste tranche van de AMvB Ruimte heeft het Rijk een zo beleidsneutraal mogelijke vertaling gemaakt van bestaande ruimtelijke kaders. Deze laat de bestaande bestuurlijke verhoudingen dan ook intact.

Het bestemmingsplan raakt geen nationale belangen zoals geformuleerd in de AMvB Ruimte.

3.1.3

Ladder Duurzame Verstedelijking

Met de ladder duurzame verstedelijking dient een plan de verschillende treden van de ladder te doorlopen.

- Trede 1: is er een regionale behoefte?
- Trede 2: is de regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied, bij nee wordt doorverwezen naar trede 3, bij ja is het plan voldoende gemotiveerd.
- Trede 3: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

In dit plan is er sprake van een functiewijziging en een kleinschalige ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Uit jurisprudentie (zoals ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4) blijkt dat bestemmingsplannen voor dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet worden aangemerkt als "een stedelijke ontwikkeling". De Ladder Duurzame Verstedelijking is hierdoor niet van toepassing op het voorliggend bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de gestelde beleidskaders op Rijksniveau.

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Streekplan Fryslân

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Het provinciaal beleid is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de romte', vastgesteld op 13 december 2006.

De provincie Fryslân zet in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel.

Voor de Waddeneilanden vindt de provincie het belangrijk dat er ruimte is voor de opvang van de woningbehoefte van mensen die sociaal of economisch aan de eilanden gebonden zijn. Er moet bekeken worden of woningbouw binnen het bestaand bebouwd gebied kan plaatsvinden, voordat wordt uitgeweken naar een uitbreidingslocatie.

De reguliere woning die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt gerealiseerd binnen de bestaande bedrijfswoning in bestaand bebouwd gebied. Planologisch gezien is er geen sprake van een wijziging van het aantal woningen. De detailhandel in het plangebied wijzigt niet.

Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van het Streekplan.

3.2.2

Verordening Romte

Provinciale Staten van Fryslân hebben op 25 juni 2014 de provinciale verordening ruimte vastgesteld. Enerzijds om de provinciale belangen te borgen, anderzijds om vooraf duidelijkheid richting gemeenten te geven over de provinciale belangen en de wijze waarop deze doorwerken naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het Streekplan krijgt daarmee een handzame en praktische vertaling die toepasbaar is bij het opstellen van plannen. De verordening zelf voorziet niet in nieuw beleid. Toekomstig nieuw provinciaal beleid zal via een herziening van de verordening door kunnen werken. De verordening is dus dynamisch en zal regelmatig worden aangepast.

Het planvoornemen voorziet in een bestemmingswijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. De in het plangebied aanwezige detailhandel blijft als dusdanig bestemd. De mogelijkheid voor oprichting van een recreatieverblijf blijft alleen binnen de woonbestemming behouden. Er is geen sprake van een wijziging van het aantal woningen. De regels van de Verordening Romte Fryslân voor wonen gelden alleen voor nieuwe woningbouwprojecten.

De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt niet in de weg gestaan door de regels zoals opgenomen in de Verordening Romte.

3.3

Regionaal beleidskader Water

Het waterhuishoudkundige beleidskader voor de ontwikkeling van nieuwe bebouwde gebieden is opgenomen in het Waterhuishoudingsplan 2010-2015 van de provincie en het Waterbeheersplan 2010-2015 van het Wetterskip Fryslân. Beide beleidsdocumenten zijn in samenhang met elkaar opgesteld. Beide beleidsdocumenten worden geactualiseerd voor de periode 2016-2021.

In het Waterhuishoudingsplan is het voorgenomen beleid van de Provincie Fryslân over de watersystemen en de rol van de provincie bij de waterketen opgenomen. In het Waterbeheerplan is het voorgenomen beheer van Wetterskip Fryslân opgenomen voor de watersystemen en de waterketen binnen het gebied. In zowel het Waterbeheerplan als het Waterhuishoudingsplan wordt gebruik gemaakt van een indeling naar thema: waterveiligheid, voldoende water en schoon water. In beide plannen wordt voortgebouwd op het huidige waterkwaliteitsbeleid van de waterschappen, met een intensivering voor een aantal inrichtings- en beheersmaatregelen.

In dit bestemmingsplan wordt beperkte ontwikkelingsruimte geboden. De ontwikkelingen zijn echter dermate kleinschalig dat ze geen directe invloed hebben op de waterhuishouding in het plangebied.

3.4

Gemeentelijk beleid

3.4.1

Structuurplan “Terschelling voorbij 2000”

De hoofddoelstelling van Structuurplan ‘Terschelling voorbij 2000’ luidt als volgt:

“Het ruimtelijk beleid zal gericht zijn op een duurzame inrichting en een duurzaam gebruik van Terschelling. Instandhouding en waar mogelijk versterking van de op dit moment aanwezige ruimtelijke en functionele zonering, achten we daarbij een eerste vereiste. Voor de dorpen West en Midsland en hun directe omgeving en voor de recreatieve verblijfsconcentraties Hee/Halfweg, Midsland-Noord en Formerum-Noord met hun directe omgeving, betekent dit dat, voor wat betreft de ruimtelijke ontwikkelingen, het primaat zal blijven liggen bij de menselijke activiteiten, met als grenstellende randvoorwaarden het landschap, de natuur en de herkenbaarheid.

Voor wat betreft de ruimtelijke ontwikkelingen in en van de overige dorpen en recreatieve verblijfscomplexen, alsmede de polder, zal er sprake zijn van een gelijkwaardige en harmonieuze ontwikkeling van de natuur, het landschap, de herkenbaarheid (cultuurhistorie) en de menselijke activiteiten.

Voor de overige delen van het eiland zal het primaat liggen bij de natuur en het landschap. Menselijke activiteiten zullen daarin alleen worden toegelaten voor zover ze geen onevenredige schade toebrengen aan natuur- en landschapswaarden”.

Het bestemmingsplan past binnen de hoofddoelstelling van het structuurplan.

3.4.2

Woonplan Terschelling

Als vervolg op het Woonplan van 2001 is het Woonplan Terschelling 2008 opgesteld. De belangrijkste doelstelling van het woonbeleid was, is en blijft om op Terschelling een woningvoorraad te realiseren die kwantitatief en kwalitatief aansluit bij de woningvraag van economisch en/of maatschappelijk aan het eiland gebonden personen.

Ten aanzien van nieuwbouw stelt het Woonplan dat deze niet alleen een bijdrage moet leveren aan het terugdringen van het woningtekort, maar ook aan de ruimtelijke kwaliteit van het eiland. In alle gevallen wordt bij de nieuwbouw gestreefd naar het realiseren van een in architectonische en in stedenbouwkundige zin op Terschelling passende bouw. Dit laat echter onverlet dat, op daarvoor geschikte locaties, vernieuwende architectuur tot stand moet kunnen komen.

Het bestemmingsplan voorziet niet in de nieuwbouw van een reguliere woning. De mogelijkheid voor een recreatieverblijf binnen het plangebied blijft met het planvoornemen op een deel van het perceel behouden. Er is geen sprake van een wijziging van het aantal woningen.

Dit bestemmingsplan past binnen de doelstellingen van het Woonplan.

3.4.3

Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Terschelling is vastgelegd in de in 2008 vastgestelde Welstandsnota. Met de welstandsnota wil het gemeentebestuur het welstandstoezicht voor iedereen inzichtelijker en begrijpelijker maken. Met behulp van de nota kunnen particulieren, opdrachtgevers en architecten zich in een vroeg stadium op de hoogte stellen van de eisen die aan een bouwwerk worden gesteld. In de welstandsnota zijn welstandscriteria opgenomen die grotendeels gericht zijn op het behoud van de basiskwaliteiten van de gebouwde omgeving. Dit betekent echter niet dat nieuwe, bijzondere afwijkende bouwplannen op Terschelling niet meer welkom zijn. Daar waar mogelijk en gewenst, biedt de welstandsnota een sturend en stimulerend kader. Voor het welstandsbeleid geldt als uitgangspunt dat het enerzijds past binnen het huidige ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente dat is verwoord in bestemmingsplannen, structuurplannen en beeldkwaliteitsplannen, en anderzijds aansluiting zoekt bij beleidsnotities ten aanzien van natuur en landschap, openbare ruimte en cultuurhistorie.

De gemeente geeft met de welstandsnota beleidsregels voor het welstandstoezicht. De gemeente geeft in de nota aan zich te zullen inspannen voor de naleving van de regels. Dit houdt in dat het handhavingsbeleid en het tegengaan van illegale bouwwerken belangrijke aandachtspunten zijn.

De welstandsnota beweegt zich binnen de bebouwingmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden gegeven. Bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en de bestemmingsplanregels gaan de bestemmingsplanregels voor.

Met dit bestemmingsplan wordt voor een deel van het plangebied de bestemming gewijzigd. Het betreft een functiewijziging die plaats vindt binnen de bestaande bedrijfswoning. Bij deze wijziging verandert het ruimtelijk beeld niet.

De mogelijkheid voor een recreatieverblijf blijft op een deel van het plangebied behouden. Op het moment dat er een nieuw recreatieverblijf wordt opgericht die vergunningsplichtig is, worden de plannen getoetst aan de Welstandsnota.

3 . 4 . 4

Toeristische Toekomstvisie Terschelling

De toeristische sector is één van de belangrijkste economische sectoren op Terschelling. Om een integraal toetsingskader te ontwikkelen en beleidsdoelstellingen te formuleren, is de Toeristische Toekomstvisie opgesteld waarin een aantal beleidsdoelstellingen is geformuleerd.

De nota benadert het toerisme vanuit de diverse doelgroepen ten opzichte van het specifieke toerisme en de recreatievormen en het landschap. Ten aanzien van ruimtelijk relevante ontwikkelingen geeft de nota het volgende aan:

- De accommodaties voor bed & breakfast worden gekoppeld aan de woonbestemming. Gezien het specifieke karakter van de accommodaties is het aanvaardbaar om af te wijken van het concentratiebeleid.
- De opschoning van de particuliere verhuur krijgt invulling. De plaatsen die vrijkomen door handhaving worden ingezet voor uitbreiding van andere recreatieve ontwikkelingen.
- In iedere woning moet het mogelijk zijn om recreatieappartementen te realiseren.

Het bestemmingsplan biedt met de bestemming 'Wonen' ruimte voor een bed & breakfast en recreatieappartementen in het woonhuis. Het plan past binnen de beleidsdoelstellingen van de Toeristische Toekomstvisie Terschelling.

O m g e v i n g s a s p e c t e n

4

4.1

Ecologie

Normstelling en beleid

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming.

De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Ffw) en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) en de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met de doorvertaling in de Provinciale Verordening Romte Fryslân 2014.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het planvoornemen betreft het herbestemmen van een bestaande woning. De mogelijkheid tot oprichting van een recreatieverblijf wordt binnen de woonbestemming behouden en komt op het overige deel van het perceel te vervallen. Het recreatieverblijf wordt beoogd op gronden waarop nu alleen wat lichte begroeiing staat. Er worden geen bomen gekapt ten behoeve van het planvoornemen. In het plangebied zullen geen belangrijke ecologische waarden verloren gaan door de oprichting van het recreatieverblijf. Een ecologisch onderzoek hoeft derhalve dan ook niet te worden uitgevoerd.

Vanuit het oogpunt van ecologie kan het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.2

Archeologie en cultuurhistorie

Normstelling en beleid

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet. De kern van deze wet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

4.2.1

Archeologie

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE)¹ in de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de Provincie Fryslân biedt voor de gehele provincie per locatie informatie wat de bekende als wel de te verwachten archeologische waarden zijn. Daarbij worden twee verschillende onderzoeksperiodes onderscheiden, te weten steentijd-bronstijd en ijzertijd-middeleeuwen.

Steentijd-bronstijd

Op de FAMKE (zie figuur 3) blijkt dat voor de periode steentijd-bronstijd geen onderzoek noodzakelijk is voor het plangebied.



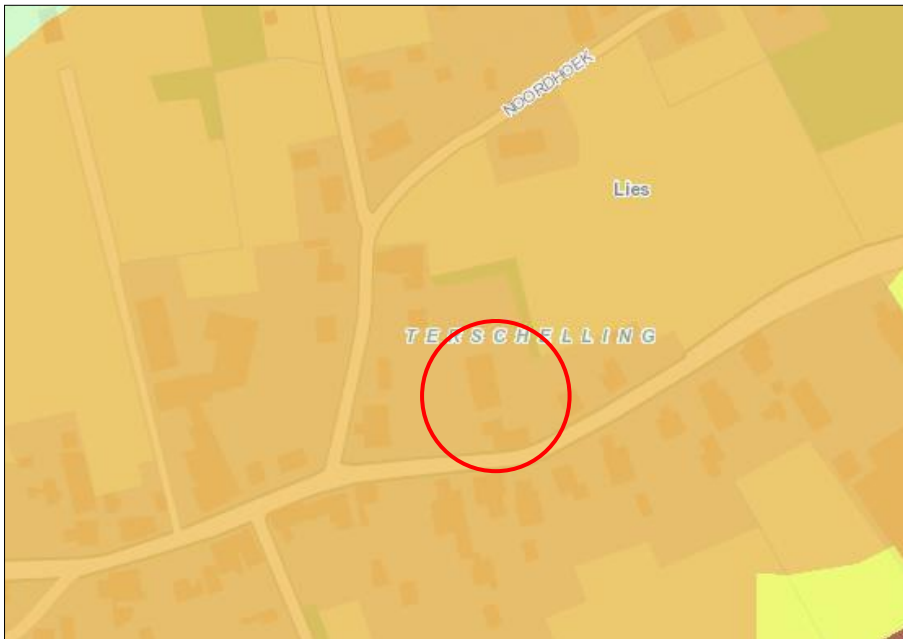
Figuur 3. Kaartfragmenten FAMKE, steentijd-bronstijd
[Bron: Provinsje Fryslân, 2016]

IJzertijd-middeleeuwen

Het plangebied is voor de periode ijzertijd-middeleeuwen verdeeld in 'Karterend onderzoek 1' (oranje), zie figuur 4. In de gebieden aangemerkt als 'Karterend onderzoek 1' kunnen zich archeologische resten bevinden uit de middeleeuwen. De archeologische dienst van de provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek te laten verrichten. Het planvoornemen is gericht op een functiewijziging van de bedrijfswoning, de mogelijkheid tot het oprichten van een recreatieverblijf en het behoud van de in het plangebied aanwezige detailhandel. Grondingrepen van meer dan 500 m² zijn daarbij niet aan de orde. In de planregels is bepaald

¹ <http://www.fryslan.nl/famke>.

dat het bebouwd oppervlak voor de recreatiewoning ten hoogste 55 m² mag bedragen.



Figuur 4. Kaartfragmenten FAMKE, IJzertijd-Middeleeuwen
[Bron: Provinsje Fryslân, 2016]

Uit het oogpunt van archeologie wordt het planvoornemen van dit wijzigingsplan niet belemmerd.

4.2.2

Cultuurhistorie

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

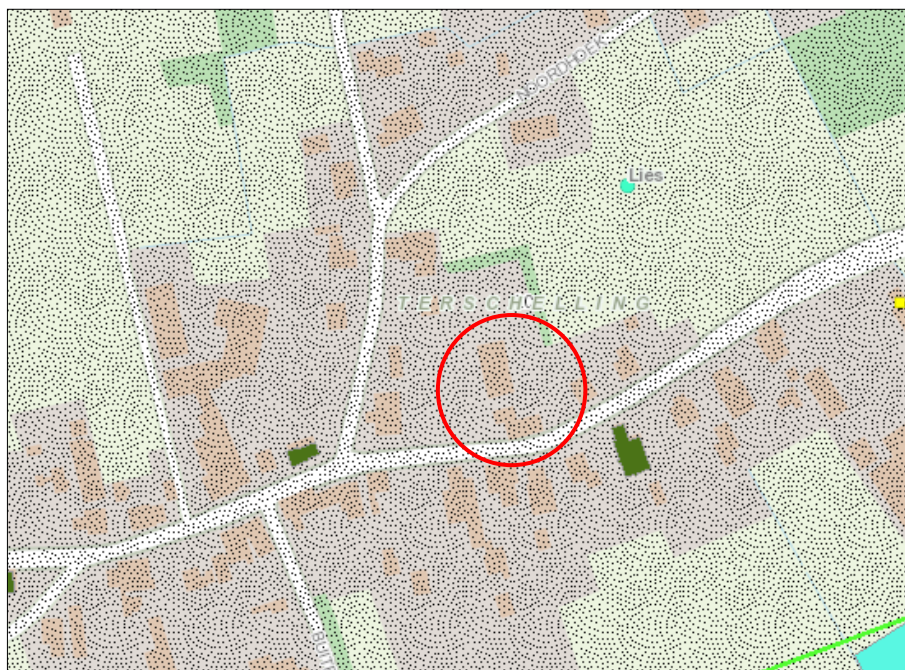
Informatie over cultuurhistorische waarden kan worden verkregen van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de Provincie Fryslân². Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van het document “Grutsk op ‘e Romte” waarin de kernkwaliteiten van het cultuurhistorisch erfgoed en het landschap in Fryslân beschreven staan.

Uit de CHK2, als getoond in figuur 5, blijkt dat er rondom het plangebied verschillende cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. In het plangebied zelf is geen cultuurhistorische waarde te onderscheiden.

Het plangebied maakt deel uit van een aardkundig waardevol gebied. De reguliere woning die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt gerealiseerd binnen de bestaande bedrijfswoning in bestaand bebouwd gebied. De mogelijkheid voor een recreatieverblijf blijft binnen de woonbestemming behouden. In het overige deel van het plangebied blijft voor detailhandel be-

² Benaderbaar via: <http://www.fryslan.nl/chk>.

staan. Het planvoornemen doet hiermee geen afbreuk aan het aardkundig waardevol gebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.



Figuur 5. Kaartfragment CHK2 [bron: Provinsje Fryslân, 2016]

Met het planvoornemen worden geen onderkende cultuurhistorische waarden verstoord. Het planvoornemen mag dan ook uitvoerbaar worden geacht ten aanzien van het cultuurhistorisch aspect.

4.3

Waterparagraaf

Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de 'watertoets' (wettelijk verplicht). De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het desbetreffende plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het kader van dit bestemmingsplan is op 22 november 2016 advies gevraagd aan Wetterskip Fryslân. Het planvoornemen heeft een beperkte invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Het bestaand verhard oppervlak wordt met het planvoornemen maximaal 60 m² vergroot. Watercompensatie is in dit geval niet aan de orde.

Het Wetterskip heeft een standaard wateradvies afgegeven, met daarin de uitgangspunten waarmee bij de verdere uitwerking van het plan rekening kan worden gehouden. Dit wateradvies is opgenomen in bijlage 1.

Voor wat betreft het wateraspect mag worden geconcludeerd dat het planvoornemen uitvoerbaar is.

4.4

Milieuozonering

Normstelling en beleid

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen voor de exploitatie verplicht te voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit, waarbij onder andere rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbouw. Er dient te worden aangetoond dat een planvoornemen buiten de invloedssfeer van eventuele hinderlijke activiteiten in de omgeving valt en daarnaast geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende bestemmingen aanwezig. De bestemmingen 'Horeca', 'Detailhandel', 'Wonen' en 'Agrarisch' zijn binnen een straal van 150 m aanwezig. Het plangebied ligt hierdoor in gemengd gebied. Voor de gehanteerde richtafstanden is dan ook van een gemengd gebied uitgegaan.

Binnen het plangebied wordt direct ten noordwesten van de nieuwe woonbestemming, de bestaande detailhandel (SBI-code 47) gehandhaafd. Een winkel wordt ingedeeld in milieucategorie 1 (op basis van geluid), met een minimale richtafstand in gemengd gebied ten opzichte van hindergevoelige objecten van 0 m. De detailhandelszaak bevindt zich op een afstand van meer dan 1 m van de bestaande bedrijfswoning. De winkel en de woonfunctie hebben dan ook geen belemmerende invloed op elkaar.

DETAILHANDEL

In de directe omgeving ten zuiden van het plangebied bevindt zich een logiesaccommodatie voor 20 personen (SBI-code 5511, 5512). Logiesaccommodaties worden ingedeeld in milieucategorie 1 (op basis van geur, geluid en gevaar), met een minimale richtafstand in gemengd gebied ten opzichte van hinderge-

LOGIESACCOMMODATIE

voelige objecten van 0 m. Het gastenverblijf bevindt zich op een afstand van 10 m van de bestaande bedrijfswoning in het plangebied. De logiesaccommodatie en de woonfuncties in het plangebied hebben dan ook geen belemmerende invloed op elkaar.

RUNDVEEHOUDERIJ

Ten oosten van het plangebied aan de Lies 46 bevindt zich een rundveehouderij. Een rundveehouderij (SBI-code 0141, 0142) wordt ingedeeld in milieucategorie 3.2 (op basis van geur, geluid en stof), met een minimale richtafstand in gemengd gebied ten opzichte van hindergevoelige objecten van 50 m. De boerderij bevindt zich op een afstand van meer dan 100 m. van de bestaande bedrijfswoning en het te realiseren recreatieverblijf in het plangebied. De rundveehouderij en de woonfuncties in het plangebied hebben dan ook geen belemmerende invloed op elkaar.

Met het planvoornemen is een activiteit gemoeid die mogelijk milieuhinder kan veroorzaken. In dit geval gaat het om het te realiseren recreatieverblijf.

RECREATIEVERBLIJF

Het recreatieverblijf (SBI-code 5511, 5512) in het plangebied wordt ingedeeld in milieucategorie 1 (op basis van geur, geluid en gevaar), met een minimale richtafstand in gemengd gebied ten opzichte van hindergevoelige objecten van 0 m. De dichtstbijzijnde woning staat op meer dan 5 m. afstand. Het met het planvoornemen te realiseren recreatieverblijf heeft geen belemmerde werking voor de omgeving.

Het aspect milieuzonering heeft geen invloed op de haalbaarheid van het plan.

4.5

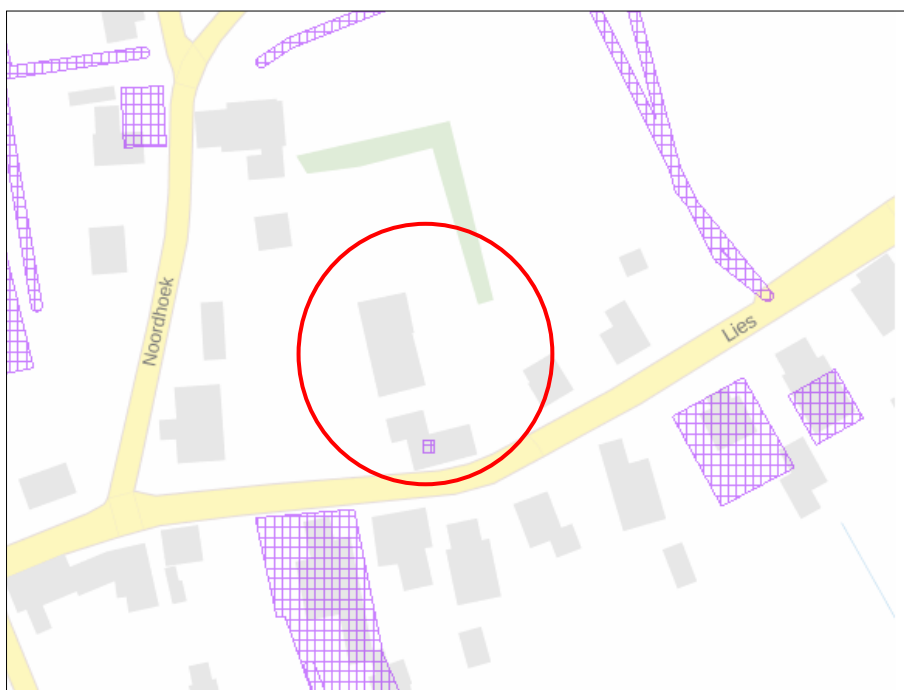
Bodemkwaliteit

Normstelling en beleid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer duidelijkheid over de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering moet bestaan. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het zogeheten Bodemloket³ van Rijkswaterstaat biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd en over bedrijven of terreinen waar ‘verdachte’ werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.



Figuur 6. Kaartfragment bodemloket [bron: Rijkswaterstaat, 2016]

Voor dit bestemmingsplan is het Bodemloket geraadpleegd (figuur 6). Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek op Lies 57b wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Bovendien zijn er geen gronden in het plangebied als verdacht aangemerkt op de bodemkaart. Om deze reden bestaan er daarom planologisch vooralsnog geen bodemkundige bezwaren tegen het voorgenomen plan.

Met de functiewijziging in het planvoornemen zijn geen bouwwerkzaamheden nodig die de bodem roeren. Dit geldt eveneens voor het behoud van de functie detailhandel in het plangebied. Het planvoornemen gaat echter ook uit van de mogelijkheid voor de bouw van een recreatieverblijf. Voor het bouwen van een recreatieverblijf in het plangebied moet wel een bodemonderzoek worden uitgevoerd in verband met de aanvraag van de benodigde omgevingsvergunning.

Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan dit bestemmingsplan planologisch uitvoerbaar worden geacht.

³ Benaderbaar via www.bodemloket.nl.

4.6

Geluidshinder

Normstelling en beleid

De Wet geluidhinder (Wgh) is er op gericht om geluidhinder vanwege onder meer wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de ‘geluidsbelasting’ op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan.

Het bestemmingsplan biedt onder andere de mogelijkheid tot het realiseren van een recreatieverblijf. Recreatieverblijven zijn geen geluidsgevoelige objecten en vallen niet onder de Wgh. In de Wro is echter bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Het aspect geluid is onderdeel van de Wro. Voor het onderzoek is dan ook gekeken of er sprake is van een voldoende woon- en leefklimaat met betrekking tot geluid in het plangebied.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Het plangebied grenst aan de Lies. Het betreft een 50 km/uur weg binnen de bebouwde kom met twee rijstroken. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 200 m.

Het recreatieverblijf in het plangebied is geen geluidsgevoelig object en valt niet onder de Wgh. Binnen het recreatieverblijf moet er echter voor worden gezorgd dat er een voldoende woon- en leefklimaat aanwezig is.

Gezien de volgende punten is er sprake van een voldoende woon- en leefklimaat voor het recreatieverblijf:

- het recreatieverblijf ligt op meer dan 50 m van de Lies;
- de Lies heeft een lage verkeersintensiteit;
- de bestaande woning aan de Lies 57 heeft een geluidsafschermdende werking.

De geluidsbelasting op de bestaande bedrijfswoning blijft ongewijzigd. De Wgh kent geen onderscheid tussen bedrijfswoningen en reguliere woningen. Er is derhalve sprake van een bestaande en bestemde woonsituatie. Met het planvoornemen zal in de toekomst tevens sprake zijn van een bestemde woonsituatie voor het bestaande pand. Er is dan ook geen akoestisch onderzoek

noodzakelijk. De in het plangebied aanwezige detailhandel wordt niet gezien als geluidsgevoeligobject in het kader van de Wet geluidhinder.

Het plangebied ligt niet in de buurt van overige geluidsbronnen zoals een spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein. De locatie ondervindt geen geluidhinder van bestaande (spoor)weginfrastructuur of industrielawaai en valt hiermee buiten de geluidzones in het kader van de Wgh.

De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt niet belemmerd door het aspect geluidshinder.

4.7

Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of lpg. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart⁴ ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Figuur 7 laat zien dat er zich in en rondom het plangebied geen risicobronnen bevinden. Binnen het plangebied worden er geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

⁴ Benaderbaar via <http://www.risicokaart.nl>.



Figuur 7. Kaartfragment risicokaart omgeving plangebied
[bron: IPO, 2016]

Gezien het bovenstaande mag worden gesteld dat het planvoornemen geen belemmeringen zal ondervinden als gevolg van externe veiligheid.

4.8

Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de geldende grenswaarden. Grenswaarden ten aanzien van de jaargemiddelde concentratie betreffen $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel NO_2 als PM_{10} en $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor $\text{PM}_{2,5}$. Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn onder meer projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO_2 of PM_{10} bijdragen, wat overeenkomt met $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ vrijgesteld van toetsing. PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ zijn sterk gerelateerd, aangezien $\text{PM}_{2,5}$ onderdeel uitmaakt van de emissie van PM_{10} . Als aan PM_{10} wordt voldaan, mag daarom worden aangenomen dat ook de grenswaarde van $\text{PM}_{2,5}$ niet wordt overschreden. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.236 voertuigbewegingen (van auto's) per weekdagetmaal leidt.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het planvoornemen voorziet in de bestemmingswijziging voor een bestaande woning en in de mogelijkheid tot de bouw van een recreatieverblijf. De in het plangebied bestaande detailhandel wordt niet gewijzigd.

Een nieuw recreatieverblijf leidt gemiddeld tot twee á drie voertuigbewegingen (van personenwagens) per dag. Er is daarom geen sprake van een dusdanige toename van het aantal verkeersbewegingen (1.236 auto's dan wel 80 vrachtwagens per dag) dat de luchtkwaliteit in het geding zou zijn. Het plan mag daarom worden beschouwd als een nibm-plan.

De uitvoering van voorliggend bestemmingsplan wordt niet door de wettelijk gestelde eisen wat betreft de luchtkwaliteit belemmerd.

4.9

Verkeer en parkeren

Normstelling en beleid

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Verkeersgeneratie

Voorliggend plan maakt een functiewijziging naar een reguliere woning en een recreatieverblijf mogelijk. De detailhandelsfunctie blijft in het plangebied gehandhaafd. Gezien de aard en schaal van het planvoornemen is er geen aanleiding aan te nemen dat de functiewijziging en de oprichting van bebouwing een significante toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied tot gevolg zou hebben. De ontsluitingswegen zijn berust op de verkeersgeneratie voortkomend uit het planvoornemen.

Met het planvoornemen wordt een extra oprit aan de Lies gecreëerd ten oosten van de bestaande bedrijfswoning. Hierdoor wordt het te bouwen recreatieverblijf ontsloten. De ontsluiting van de reguliere woning in het planvoornemen zal ook verlopen via deze oprit. De extra oprit wordt 2,5 m breed en daar is in de huidige situatie genoeg ruimte voor. De oprit levert geen te verwachten problemen op voor de verkeersveiligheid en verkeershinder voor de omgeving.

Parkeren

De voorgenomen ontwikkeling van het gebied brengt tevens een extra vraag naar parkeervoorzieningen met zich mee, vanwege de gasten van het recreatieverblijf.

Het planvoornemen gaat uit van de ontwikkeling van één recreatieverblijf. Voor een recreatieverblijf is minimaal 2,1 parkeerplaats nodig (rest bebouwde kom, matig stedelijk, kencijfers CROW 2012).

Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de reguliere vrijstaande koopwoning in het plangebied bedraagt minimaal 1,8 (rest bebouwde kom, matig stedelijk, kencijfers CROW 2012).

Het aantal toe te voegen parkeerplaatsen bedraagt dan $1,8 + 2,1$ is afgerond 4. Het parkeren kan op eigen terrein binnen het plangebied worden opgelost. Voor het parkeren ten behoeve van de detailhandel wordt reeds in het plangebied voorzien.

Dit bestemmingsplan kan voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar worden geacht.

4.10

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Normstelling en beleid

Een plan-m.e.r. is een in de Wet milieubeheer (Wm) vastgelegde procedure waarmee voor de m.e.r.-(beoordelings)plichtige onderdelen van een ruimtelijk plan de milieugevolgen op basis van een zekere bandbreedte worden beoordeeld. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Op voorliggend bestemmingsplan is de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkeling aan de orde (D 11.2), maar gezien de aard en schaal van het planvoornemen wordt deze niet overschreden. Voor het planvoornemen geldt daarom de vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit kader kan worden aangegeven dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in voorgaande paragrafen reeds zijn onderzocht. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (afstand tot gevoelige gebieden in relatie tot de ingreep, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken.

Ten gevolge van het bestemmingsplan zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Het planvoornemen geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

Juridische toelichting

5

5.1

Algemeen

Een bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.2

Algemene bestemmingen

10%-regeling

Bij hoge uitzondering kan door middel van een afwijking met een omgevingsvergunning worden toegestaan dat van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% afgeweken wordt. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is, dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.

Overgangsrecht

Het overgangsrecht ziet op bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu, vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Het huidige gebruik mag worden voortgezet in die zin dat de gronden niet minder geschikt worden voor de verwerkelijking van de nieuwe bestemming. Het overgangsrecht is er namelijk op gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of dat het gebruik ervan zal worden beëindigd, zodat de situatie overeen zal stemmen met de gegeven bestemming. In beginsel mogen de bouwwerken slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

Algemeen gebruiksverbod evenementen en voorstellingen

De gemeente Terschelling geeft binnen haar grondgebied ruimte voor het organiseren van evenementen en voorstellingen. Omdat de gemeente mee wil kijken naar de plek, de omvang en invloed op de omgeving, geldt er echter een algemeen gebruiksverbod. Middels een afwijking is het mogelijk om van dit verbod af te wijken. Hiermee kan worden toegestaan om evenementen en voorstellingen te organiseren met een maximum van 6 weken/42 dagen per jaar. De organisator mag deze 6 weken naar keuze invullen; er kan gekozen worden voor een aaneensluitende periode van 6 weken, maar ook voor 12 halve weken of 42 keer één dag.

5.3

Afzonderlijke bestemmingen

Hierna volgt een korte omschrijving van de op de verbeelding voorkomende bestemmingen.

Detailhandel

De gronden (en opstallen) die worden gebruikt voor detailhandel, houden in voorliggend bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel', met dien verstande dat een bedrijfswoning ter plaatse wordt uitgesloten. Dit betreft het westen van het plangebied. De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn derhalve bestemd voor bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van de detailhandel, met daarbij behorende parkeervoorzieningen.

Wonen

In dit bestemmingsplan heeft het oostelijk deel van het plangebied, met inbegrip van de bestaande (voormalige) bedrijfswoning, een woonbestemming. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. In combinatie met wonen wordt ruimte geboden aan een vrij beroep dan wel kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Hiermee wordt reguliere bewoning van de voormalige bedrijfswoning mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatieverblijf" is tevens een vrijstaand bijgebouw in de vorm van een recreatieverblijf mogelijk. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor tuinen, erven en terreinen, paden.

Uitvoerbaarheid

6

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het ontwerpbestemmingsplan aangeboden aan de betrokken overlegpartners; Rijk, provincie en Wetterskip. Er zijn in de periode van vooroverleg geen opmerkingen op het plan ontvangen.

Met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeente tevens een ieder in de gelegenheid om kennis te kunnen nemen van, alsmede te reageren op, de inhoud van het planvoornemen.

6.2

Economische uitvoerbaarheid

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het wijzigingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten.

In de Wro is opgenomen dat voor bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Deze verplichting vervalt wanneer de kosten anderszins zijn verzekerd. De gemeenteraad moet dan wel expliciet besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Exploitatiekosten

Dit bestemmingsplan kan worden gezien als bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het plan wordt door een private partij ontwikkeld. Alle uit dit plan voortkomende planschade wordt gedragen door de initiatiefnemer. Wat betreft de ontwikkeling wordt er voor de vaststelling van het bestemmingsplan

een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verplicht kostenverhaal is afgedekt. De exploitatie ligt geheel in handen van en is voor risico van de ontwikkelende partij. De gemeente hoeft hiertoe geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor het voorliggende bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de initiatiefnemer gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. Deze kunnen worden gedekt uit de legesheffing.

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende plan niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.