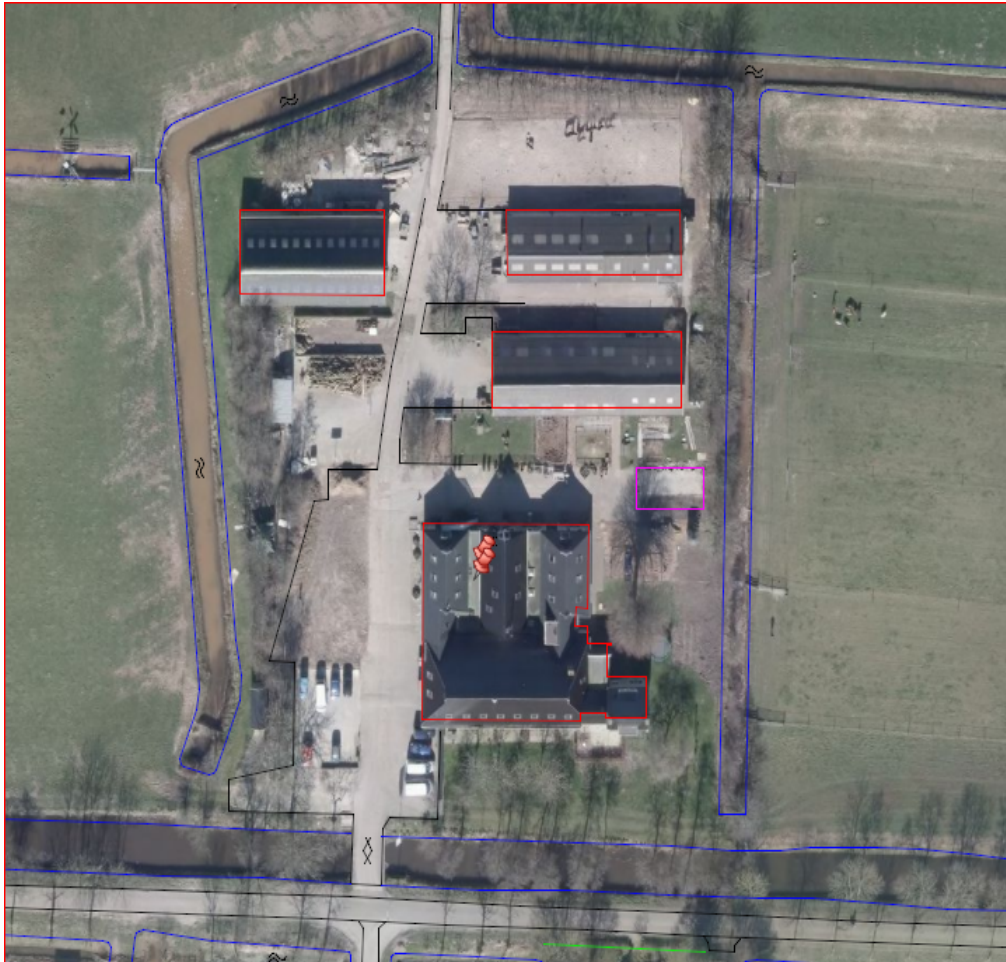


Bestemmingsplan It Aventoer, Wynserdyk 20 te Oentsjerk



NL.IMRO.0737.00BPVII

2014

Toelichting

Bestemmingsplan It Aventoer, Wynserdyk 20 te Oentsjerk

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het landelijk gebied ten westen van Oentsjerk ligt de Zorgboerderij 'It Aventoer'. Op deze zorgboerderij wordt een aanbod aan dagbesteding, dagopvang, logies en begeleid wonen verzorgd, gericht op mensen met een beperking.

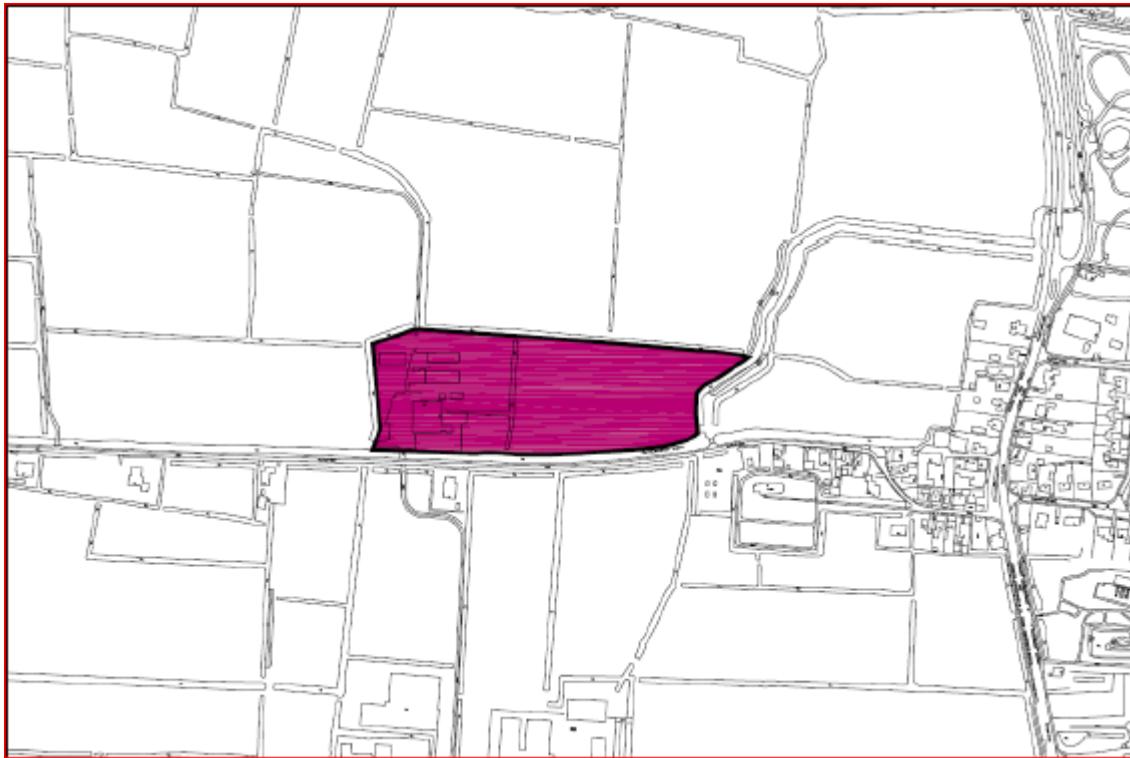
Als gevolg van bezuinigingsmaatregelen van de overheid lopen budgetten voor dagbesteding en tijdelijk verblijf terug. Om hierop te kunnen anticiperen wil It Aventoer haar programma wijzigen. Daarbij wordt het aanbod van zorgwooneenheden uitgebreid, zijn ruimere gebruiksmogelijkheden voor de stallen op het perceel nodig en is het gebruik van het oostelijk gelegen grasland ten behoeve van de maatschappelijke activiteiten gewenst. Als gevolg van de intensivering van de zorgfunctie in de boerderij is het wenselijk om de dienstwoning, die nu ook in de boerderij is ondergebracht, te verplaatsen naar een andere locatie op het perceel.

Het nieuwe programma wordt in samenhang ontwikkeld met een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarnaast heeft het bedrijf de wens een rol te spelen binnen de recreatieve context van het gebied. Een derde kans voor het bedrijf is het in samenhang met de naastgelegen natuurgebieden functioneren als fiscaal landgoed.

De gewenste ontwikkelingen zijn op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk (zie paragraaf 1.3). Daarom is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De zorgboerderij ligt op ongeveer 400 meter afstand vanaf de kom van Oentsjerk aan de noordzijde van de Wynserdyk. Het plangebied omvat het huidige perceel van It Aventoer (Wynserdyk 20) en een kavel grasland ten oosten hiervan. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1 De begrenzing van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied 2013, dat is vastgesteld op 27 juni 2013.

Het huidige perceel van It Aventoer heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijk – Zorginstelling'. Binnen deze bestemming wordt voorzien in gebouwen ten behoeve van een zorginstelling. Op een deel van de boerderij ligt de aanduiding 'bedrijfswoning', waarbinnen een dienstwoning is toegestaan. Op het perceel ligt een ruim bouwvlak waarbinnen een bebouwingspercentage van maximaal 25% geldt. Daarmee is een maximale oppervlakte van 2.366 m² aan bebouwing mogelijk.

Het omliggende agrarisch gebied is bestemd als 'Agrarisch – Cultuurgrond'. Binnen deze bestemming is het gebruik voor maatschappelijke functies, zoals dagactiviteiten, niet toegestaan.

Over het gehele gebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap (open landschap)'. Binnen deze bestemming wordt het behoud en herstel van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden van het open landschap nagestreefd.

De gewenste inrichting van het plangebied vraagt om een meer flexibele regeling ten aanzien van de locatie van woonzorgeenheden. Daarnaast ligt de beoogde locatie van de bedrijfswoning buiten het aanduidingsvlak hiervoor. Tenslotte is een iets grotere oppervlakte aan bebouwing noodzakelijk dan het geldende bestemmingsplan toelaat.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Huidige situatie en beschrijving ontwikkelingen

2.1 Huidige situatie

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in het agrarisch gebied ten westen van Oentsjerk. Het gebied vormt de rand van het open veenweidegebied naar de besloten Wâlden. De Wynzerdyk, waarop het perceel is ontsloten, loopt diep dit open landschap in. Deze weg loopt ongeveer twee kilometer richting het westen voor autoverkeer dood, maar gaat verder als karrenpad richting Wyns. Tevens is er een fietspad richting Wyns dat aansluit op de Wynzerdyk. Rondom het plangebied liggen agrarische percelen, vooral nat grasland dat extensief/natuurlijk beheerd wordt. Langs de Wynzerdyk liggen enkele woningen en twee agrarische bedrijven.

Het terrein van It Aventoer heeft de uitstraling van een agrarisch erf. Voorop het perceel, parallel aan de Wynzerdyk, staat een kop-hals-romp boerderij uit de jaren '50 van de vorige eeuw met aan de noordzijde drie zijbeuken. Deze bebouwing wordt nu gebruikt voor de woonzorgfunctie en als dienstwoning in het rompgedeelte. De toegang van het erf is aan de achterzijde van de boerderij. Hier is ook parkeergelegenheid. Noordelijk van de boerderij staat parallel aan het hoofdgebouw een drietal grote schuren (stallen). Het terrein is grotendeels verhard. Er zijn allerlei voorzieningen ten behoeve van agrarische activiteiten aanwezig, waaronder sleufsilo's en een paardenbak. Rondom het perceel staat een vrij dichte beplanting, waardoor de bebouwing zich niet in het landschap manifesteert.

Het grasland ten oosten van het perceel is ook meegenomen in het plangebied. Deze kavel is momenteel gedeeltelijk ingericht als paardenweide. Een luchtfoto van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



2.2 Gewenste ontwikkeling

It Aventoer wil de ondernemingsrisico's (met name door de aankomende bezuinigingen op de zorg) spreiden en als onderneming op een verantwoorde manier doorontwikkelen. De visie van het bedrijf is gericht op het waarborgen van de continuïteit van de onderneming voor de toekomst. De kern is het verbreden van de zorgactiviteiten met woon- en verblijfsfuncties, evenals recreatie. De hierbij nagestreefde kwaliteit is vastgelegd in een kwaliteitsdocument voor It Aventoer (zie ook paragraaf 2.3). Centraal hierin staat het behoud van de uitstraling en karakteristiek van het boerenerf. In aansluiting hierop is gezocht naar zo veel mogelijk hergebruik van de bestaande stallen. Dit draagt bij aan de uitgangspunten van duurzaam bouwen en is tevens kostenefficiënt.

Qua bedrijfsconcept zijn in de toekomst, net als nu, de eigenaren verantwoordelijk voor de dagelijkse zorg voor de cliënten. Zij draaien hier zelf in mee. Belangrijk daarbij is dat de eigenaren bij calamiteiten directe ondersteuning kunnen leveren aan het personeel. De aanwezigheid van de dienstwoning op het erf is vereist voor een goede aansturing en snel kunnen reageren.

Voor een goede bedrijfsvoering en kwaliteit van de zorgverlening is een samenhangend gebruik van de bedrijfsgebouwen voor de zorg vereist. Dit is van belang voor de overzichtelijkheid van het erf, direct toezicht vanuit het centrale rompdeel, en een samenhangende verdeling van de beoogde zorgfuncties. Kortom; voor een efficiënt gebruik van het erf. Om de gewenste compacte inrichting ten behoeve van de 24-uurs zorg in dit deel van de boerderij mogelijk te maken dient huidige dienstwoning uit het hoofdgebouw te worden verplaatst naar een andere plek op het erf: gedacht wordt om hier een van de bestaande stallen voor te gebruiken. De betreffende ruimte in het hoofdgebouw wordt dan ingericht voor woonzorgfuncties. Het dagelijkse toezicht en receptiefunctie blijven in het rompgedeelte en worden verzorgd door het personeel dat hier permanent aanwezig is.

Daarnaast wordt in, of in de plaats van de stallen, voorzien in een gebouw met een aantal zelfstandige zorgwooneenheden en in een nieuw multifunctioneel logiesgebouw. It Aventoer heeft hiervoor een programma opgesteld, wat gefaseerd zal worden uitgevoerd.

Programma

Bestaand hoofdgebouw

Als eerste wordt in het najaar van 2014 voorzien in 6 extra 24-uurs-zorgplaatsen in het hoofdgebouw. In totaal zal hier inclusief de bestaande 6 zorgplaatsen plaats worden geboden aan 12 personen met een 24-uurs zorgvraag. Om hier ruimte voor te maken moet de dienstwoning worden verplaatst.

Dienstwoning

Voor de eigenaren is het belangrijk dat zij een werkritme kunnen realiseren, waarbij een zekere ruimtelijke scheiding aanwezig is tussen de werkruimte en de privé-ruimte. In de tijdelijke oplossing is dit niet het geval.

Vandaar dat op korte termijn wordt gestreefd naar een dienstwoning op enige afstand van het dagelijks werk.

De dienstwoning heeft een belangrijke functie bij het borgen van het welzijn en de veiligheid van cliënten, maar maakt geen onderdeel uit van de directe bedrijfsvloer voor de dagelijkse zorg. In de dienstwoning wordt immers geen directe zorg verleend aan cliënten. In het hoofdgebouw is 24 uur per dag toezicht aanwezig.

De dienstwoning wordt daarom op de rustiger rand van het compacte zorggerichte erf beoogt. De vrije ruimte bij de erfopgang is hiervoor niet geschikt omdat dit niet passend is in de uitstraling en karakteristiek van het boerenerf, waarvoor het huidige hoofdgebouw beeldbepalend is. In het kwaliteitsdocument wordt dit nader gemotiveerd.

Gelet op voorstaande, en gelet op de wens tot duurzaam hergebruik van de bestaande stallen, wordt de dienstwoning beoogd in de bestaande voormalige stierenstal op het westelijk deel van het erf. De bestaande stierenstal is meer aan de rand van het zorg erf gelegen en leent zich bij uitstek voor hergebruik als dienstwoning. De typologie van agrarische schuur zal hierbij worden gehandhaafd, zodat de uitstraling en karakteristiek van het erf worden gewaarborgd.

Hergebruik stallen voor zelfstandige woonzorg

Op korte termijn wordt beoogd om één van de overige stallocaties te benutten voor een gebouw met 6 zelfstandige zorgwooneenheden. Deze eenheden zullen geschikt zijn voor diverse doelgroepen met een uiteenlopende zorgvraag. De benodigde zorg kan worden geleverd door It Aventoer. Door mensen de kans te bieden zolang mogelijk zelfstandig – maar onder begeleiding – te wonen, wordt er ingespeeld op de ontwikkeling dat de zorg verschuift van intramuraal naar extramuraal. Tevens wordt erop die manier voldaan aan de gewenste scheiding van wonen en zorg. Mensen kunnen namelijk zelf de keuze maken bij wie zij hun zorg inkopen.

De noordelijkste stal komt het meest in aanmerking voor deze functie, gelet op de ruimtelijke relatie met het open gebied ten noorden daarvan (uitzicht). Gestreefd wordt naar een bouwvorm die past bij het landelijk gebied.

He programma gaat in eerste instantie uit van 18 woonzorgeenheden (12 in het hoofdgebouw en 6 ter plekke van de stal).

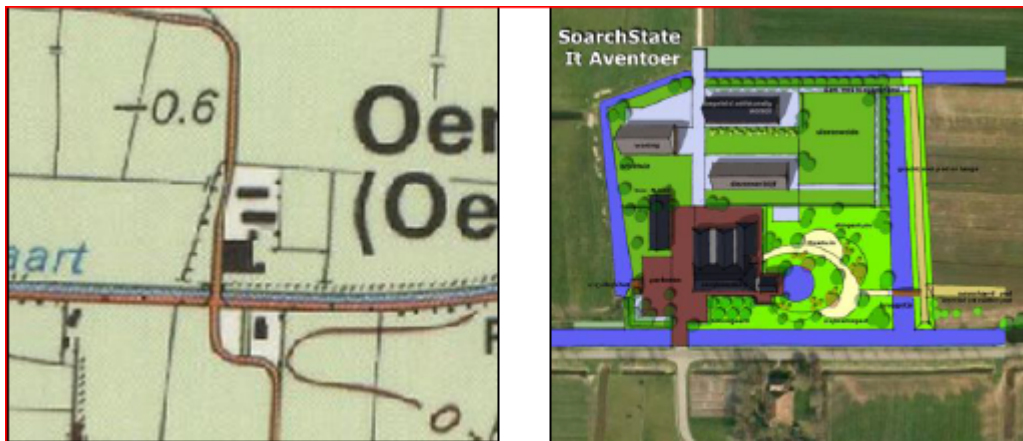
Verder zal één van de bestaande stallen (beoogd is de middelste stal) dienst blijven doen als dierenverblijf.

Nieuw multifunctioneel gebouw

Op zuidswestelijk deel van het erf wordt op termijn een nieuw gebouw gedacht, waarin een bijzondere logiesfunctie wordt voorzien. Het gaat om een vorm van Bed & Breakfast, waarbij tevens een paard kan overnachten: 'Bêd & Box'. Het gebouw wordt zo ingericht dat mensen met een lichamelijke en of verstandelijke beperking er kunnen logeren of hun vakantie kunnen doorbrengen. Daarnaast is er gelegenheid voor familieleden die op afstand wonen om enkele dagen te komen logeren. Gezien de intensieve aard van deze functie (combinatie met dierenverblijf) is deze direct bij de romp van de boerderij met het permanente toezicht. Het gebouw zal zoveel mogelijk als agrarische schuur worden vormgegeven om het ondergeschikt karakter ten opzichte van het hoofdgebouw te waarborgen.

Uitbreiding bedrijfserf

Het nieuwe programma voor It Aventoer wordt grotendeels ondergebracht in de bestaande gebouwen. Nieuwbouw vindt uitsluitend binnen de huidige grenzen van het bedrijfserf plaats. Wel is een uitbreiding van het bedrijfserf noodzakelijk om in de nieuwe situatie voldoende buitenruimte voor de cliënten te kunnen aanbieden. Hiervoor wordt het bedrijfserf aan de voorzijde (oostkant) met ongeveer 40 meter uitgebreid. Hiermee wordt de verkaveling weer naar de 'oorspronkelijke' situatie teruggebracht. De watergang die nu het bedrijfserf begrenst lag tot omstreeks 2000 namelijk meer richting het oosten. De vroegere verkaveling en de gewenste inrichting van het bedrijfserf is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Fragment topografische kaart 1992 en gewenst bedrijfserf

Oostelijk terreindeel

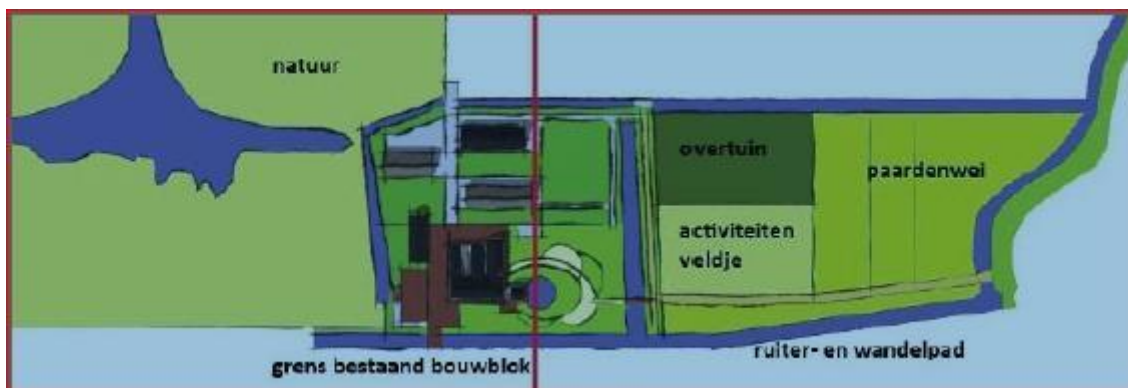
Het oostelijke gebied krijgt een terreinindeling met een open karakter. Er kunnen een aantal paardenveldjes uitgezet worden. Daarnaast kan een deel van het terrein benut worden voor een overtuin, met groenten en bloemen. Daarnaast zou een deel van het terrein gebruikt kunnen worden als activiteitenveldje.

2.3 Ruimtelijke kwaliteit

Vanuit het ruimtelijk beleid is in geval van nieuwbouw in het buitengebied het waarborgen en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van belang. Hiervoor is een kwaliteitsdocument opgesteld. Dit is opgenomen in bijlage 1. Hierover is overeenstemming bereikt met de provincie en met de gemeente.

Het uitgangspunt is het concept 'Soarchstate' (zorglandgoed). De vernieuwde Soarchstate wordt ingericht als een landgoed waarbij er een aantrekkelijke ruimtelijke eenheid ontstaat in het landelijk gebied. De state krijgt een vrije ligging in het open landschap en een relatie met andere landgoederen en andere kenmerkende elementen in het landschap.

De totstandkoming van het kwaliteitsarrangement en de gewenste inrichting van het plangebied is beschreven in bijlage 1. De voorgestelde inrichting van het plangebied is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Voorgestelde inrichting plangebied

2.4 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is bieden van een juridisch planologische regeling waarbinnen de gewenste ontwikkeling van It Aventoer mogelijk is. De kaders hiervoor zijn het programma en het kwaliteitsdocument. Van belang daarbij is dat binnen deze kaders flexibiliteit wordt geboden om te kunnen anticiperen op veranderingen in de toekomst, maar dat de voorwaardelijke kwaliteitsbijdrage niet teniet wordt gedaan. De systematiek van het bestemmingsplan is afgestemd op het bestemmingsplan Buitengebied 2013. Het is ruimtelijk niet nodig om de functies per gebouw in het bestemmingsplan vast te leggen; het bedrijf wordt als geheel bestemd. Het gemeentelijk beleid vraagt wel om het vastleggen van de locatie van de bedrijfswoning. Deze wordt met een aanduiding opgenomen op de verbeelding.

Bouwmogelijkheden

De bouwmogelijkheden blijven, net als in de huidige situatie, beperkt tot het bestaande bebouwde perceel. Binnen dit bestaande perceel wordt wel meer ontwikkelingsruimte voor bebouwing geboden. Het bouwvlak is globaal over de, in figuur 3 weergegeven, bebouwing gelegd. Dit heeft een oppervlakte van circa 9.500 m². Binnen dit bouwvlak bestaat vrijheid voor nieuwbouw. Wel geldt een maximum bebouwingspercentage van 30%, waarmee een oppervlakte van circa 2.850 m² aan bebouwing is toegestaan. er wordt uitgegaan van een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5,5 en 15 meter. Hiermee wordt een landelijke uitstraling bereikt.

Functionele mogelijkheden

In het hele plangebied wordt ruimte geboden voor de activiteiten van It Aventoer. Voor de intensiteit hiervan wordt onderscheid gemaakt tussen het erf (met toekomstige uitbreiding daarvan) en het grasland ten oosten hiervan.

Op het erf wordt voorzien in de woonfunctie voor zorgbehoevenden, dagbesteding en het houden van dieren. Het aantal zorgwoningen hoeft vanuit beleidsoverwegingen niet te worden gemaximeerd. Voor een goede inpassing en bedrijfsvoering is verplaatsing van de bedrijfswoning naar de bestaande stierenstal voorzien. Deze bedrijfswoning wordt conform de gemeentelijke systematiek begrensd in een aanduidingsvlak.

Op het grasland wordt naast het gebruik als agrarische grond c.q. dierenweide, ruimte geboden voor al dan niet sportieve dagrecreatie (met uitzondering van lawaaisporten), volkstuintjes en waterzuivering in de vorm van een helofytenfilter. Dit kunnen functies ten behoeve van de zorginstelling zijn, maar ook ten behoeve van het dorp.

3 Beoordeling

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waarde ze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het Streekplan Fryslân 2007 is op 13 december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. De provincie streeft naar het verbeteren van de leefbaarheid en de vitaliteit van het platteland. Daarbij geldt het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte als uitgangspunt.

Het beleid van de provincie is gericht op de bundeling van stedelijke functies in stedelijke gebieden. Nieuwe stedelijke functies in het landelijk gebied worden in principe tegengegaan. Wel is er ruimte voor het hergebruik van voormalige agrarische bebouwing. De zorgfunctie wordt daarbij als geschikte functies gezien. Uitgangspunt is wel dat de nieuwe functie plaatsvindt in de bestaande bebouwing en op het bestaande erf en dat de woonfunctie plaatsvindt in het karakteristieke hoofdgebouw, in dit geval de boerderij.

In de *Verordening Romte Fryslân* zijn de beleidsuitgangspunten van de provincie vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen.

Structuurvisie Grutsk op 'e Romte

In het Streekplan worden de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische erfgoed en het landschap beschreven. Onder kernkwaliteiten wordt verstaan: 'die ruimtelijke eigenschappen die zo typisch zijn voor het Friese landschap, dat zij tezamen de ruimtelijke identiteit van Fryslân vormen'. Het Streekplan bevat een beschrijving van welke kernkwaliteiten er zijn en kondigt een nadere uitwerking en waardering aan van deze kernkwaliteiten. De thematische structuurvisie Grutsk op 'e Romte, zoals vastgesteld op 26 maart 2014, vormt deze uitwerking en geeft de provinciale belangen en ontwikkelingsrichting ten aanzien van de kernkwaliteiten.

Op de inpassing van de ontwikkeling in het landschap wordt ingegaan in het kwaliteitsdocument (bijlage 1). Hierbij wordt rekening gehouden met de kernkwaliteiten uit Grutsk op 'e romte.

Verordening Romte Fryslân 2014

Op 18 juni 2014 is de nieuwe Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. In de verordening zijn, net als in de eerdere verordening, regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

In artikel 1 van de verordening worden regels gegeven gericht op het bundelen van stedelijke functies in stedelijk gebied. Lid 1.1.1 van de verordening stelt dat een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied geen bouw- en gebruiksmogelijkheden voor nieuwe stedelijke functie mag bieden. In afwijking hiervan kunnen nieuwe stedelijke functies in landelijk gebied worden toegestaan indien sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen. Hierbij is enige aanvullende nieuwbouw mogelijk, mits deze qua omvang ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. De woonfunctie is slechts toegestaan in de voormalige bedrijfswoning en in aanwezige karakteristieke gebouwen. Echter, in de nieuwe verordening is de woonfunctie die verband houdt met de zorgverlening hiervan vrijgesteld (Lid 1.2.1, sub 2, onder a). Zorgwonen mag dus ook buiten de voormalige bedrijfswoning en de aanwezige karakteristieke gebouwen.

Artikel 2 van de verordening gaat in op het aspect 'ruimtelijke kwaliteit'. In lid 2.1.1 is bepaald dat een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf moet omvatten, waarin, voor zover noodzakelijk, is aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies en hoe het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, zijnde de structuren van provinciaal belang zoals die zijn omschreven in de structuurvisie Grutsk op 'e Romte. In het kwaliteitsdocument is hiermee rekening gehouden.

Hiermee wordt voldaan aan de regels uit de *Verordening Romte Fryslân 2014*. In een eerder stadium is overleg gevoerd met de provincie over de onderhavige ontwikkeling en is ambtelijke overeenstemming bereikt.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De structuurvisie Finster op romte (2010) geeft de toekomstvisie weer van Tytsjerksteradiel tot het jaar 2020. In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in verschillende typen kernen. Oentsjerk behoort samen met Gytsjerk tot de grotere kernen.

In de gemeente zijn veel zorgvoorzieningen aanwezig. In de visie wordt vooral ingegaan op voorzieningen in de ouderenzorg, maar voor de zorg voor mensen met een beperking gelden feitelijk dezelfde uitgangspunten. Er moet ruimte zijn voor goede voorzieningen, waarbij de concentratie voornamelijk in de grotere kernen ligt.

Voor ontwikkelingen is het uitgangspunt dat deze moeten passen in aard en schaal van het dorp en het landschap. De herontwikkeling past binnen deze kaders.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Geluid

Ten aanzien van geluidshinder is de Wet geluidshinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor dit plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidshinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds.

Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan wordt voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde is te verlenen tot 53 dB in het buitengebied.

Het plangebied ligt aan de Wynzerdyk. Op deze weg geldt een maximumsnelheid van 80 km/uur. Het plangebied ligt daarom binnen het wettelijke geluidszone van deze weg. Omdat dit bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maakt, is in beginsel onderzoek nodig naar de geluidsbelasting op de bebouwing.

Omdat de Wynzerdyk een doodlopende weg is, kan hiervan worden afgeweken. Voorbij It Aventoer zijn er op de Wynzerdyk slechts 7 percelen, waarvan 4 woonpercelen, ontsloten. De verkeersgeneratie van deze percelen is zodanig klein dat de geluidsbelasting als gevolg hiervan zeer laag is. Bovendien ligt de bebouwing binnen het plangebied op ruime afstand vanaf de weg. Er kan met zekerheid worden gesteld dat op de geluidsgevoelige objecten wordt voldaan aan de voorkeurs-grenswaarde. Het Bouwbesluit waarborgt dat aan een maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB wordt voldaan. Hiermee wordt voldaan aan de Wgh.

4.2 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is de Wet milieubeheer van kracht. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM10) van 18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De norm voor beide stoffen ligt op 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). Er is dus geen sprake van een dreigende overschrijding van de grenswaarden.

Op grond van de algemene maatregel van bestuur "NIBM") vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten als deze niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een project komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM10 bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een verslechtering van de luchtkwaliteit is veelal een gevolg van een toename van het aantal auto's in een gebied. Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per dag wordt de NIBM-drempel overschreden. Als gevolg van de ontwikkeling is er sprake van een zeer beperkte verkeersgeneratie. Een dergelijke ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.3 Bodemonderzoek

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de gewenste functie.

Het perceel wordt al lange tijd gebruikt voor als zorginstelling. Daarvoor was het een agrarisch bedrijfsperceel. Het is niet aannemelijk dat als gevolg van deze functies ernstige bodemverontreinigingen zijn ontstaan. Het oostelijk deel van het plangebied is in gebruik als grasland. Er is dus geen sprake van een verdachte locatie.

In het kader van het verkrijgen van de noodzakelijke vergunningen voor het (ver)bouwen van zorggebouwen is gericht verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Hiermee wordt gewaarborgd dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik en dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.

4.4 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Het perceel is en blijft in gebruik als een zorginstelling. Dit valt onder milieucategorie 2 (verpleeghuizen). Hierbij geldt een richtafstand van 30 meter. Daarnaast vindt op het perceel in beperkte mate het houden dieren plaats. In het kader van het Activiteitenbesluit kan het houden van dieren in dit geval worden aangemerkt als een kinderboerderij, waarbij geen afstanden horen. Wel moet een afstand van 50 meter tot de mestopslagplaats worden aangehouden.

De dichtstbijzijnde woning ligt aan de overzijde van de Wynzerdyk, op minimaal 25 meter vanaf het plangebied. Binnen 30 meter vanaf deze woning ligt alleen de tuin voor de boerderij, die niet voor maatschappelijke doeleinden wordt gebruikt.

De voorgestelde ontwikkelingen vinden vooral op het westelijk deel van het perceel en ten noorden van de boerderij, op voldoende afstand van woningen van derden plaats. Als gevolg van de ontwikkeling ontstaat geen onaanvaardbare hinder voor nabij gelegen gevoelige functies. Geconcludeerd wordt dat er in de nieuwe situatie sprake is van een verantwoorde milieuzonering.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen, zoals risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen, aanwezig zijn. Vanuit de externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.6 Water

Vanwege het belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden.

Wetterskip Fryslân is op de hoogte gesteld van de ontwikkeling via de digitale watertoets. Vanwege de voorgestelde ingrepen in watergangen en de ligging vna het plangebied nabij een regionale waterkering en aan een watergang van het waterschap wordt hiervoor een wateradvies opgesteld. Hierna zijn de voor het plan relevante uitgangspunten aan de hand van de thema's Veilig, Voldoende en Schoon beschreven.

Veilig

Regionale kering

Langs de watergang aan de zuid- en oostzijde van het plangebied liggen regionale keringen. Langs de keringen ligt een beschermingszone van 5 meter. Het plangebied ligt gedeeltelijk in deze zone. De kerende werking moet te allen tijde worden gehandhaafd. Het is niet toegestaan om werken uit te voeren in de beschermingszone. Voor werkzaamheden binnen de zone is een watervergunning nodig. Het plan stelt binnen deze zone geen ingrepen voor.

Voldoende

Watergang

Langs de zuid-, oost- en westzijde van het plangebied liggen watergangen van het waterschap. Deze hebben een belangrijke functie voor het hoofdwatersysteem.

Het onderhoud aan deze watergang moet gewaarborgd zijn. In dit geval blijft de zone langs deze watergangen vrij, zodat onderhoud onbelemmerd kan plaatsvinden (de obstakelvrije zone langs hoofdwatergangen is 5 meter).

Drooglegging en waterpeilen

Er dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging. Daarbij geldt de droogleggingsnorm als uitgangspunt. In het wateradvies zijn de waterpeilen en geschatte maaiveldhoogte genoemd. Bij het bepalen van de aanleghoogte van de gebouwen en verhardingen wordt hiermee rekening gehouden.

Grondwateronttrekking

Voor het realiseren van het bouwplan dient mogelijk het grondwaterpeil (tijdelijk) te worden verlaagd. Hiervoor is een vergunning of melding noodzakelijk. Dit geldt ook voor het lozen van onttrokken grondwater.

Compensatie verharding

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat 10% van de toename verhard oppervlak wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen. Hierbij geldt een on-dergrens van 200 m². De toename aan verharding is in beginsel niet meer dan 200 m². Het is daarom niet noodzakelijk om compenserende waterberging te realiseren. Indien toch grotere bodemingrepen nodig zijn, is op basis van de Keur een watervergunning nodig, waarbij een compensatieplicht geldt. Wel wordt een watergang langs de oostzijde van het huidige bedrijfsperceel gedempt. Langs het toekomstige bedrijfsperceel wordt een nieuwe watergang aangelegd, waarmee het te dempen water volledig wordt gecompenseerd. Hiervoor wordt voor de uitvoering een watervergunning aangevraagd.

Schoon

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval kan schoon hemelwater vanaf de verhardingen worden afgevoerd op het oppervlaktewater.

Het perceel is niet aangesloten op het riool. Afvalwater wordt via een IBA-systeem verwerkt. Ook is er op het erf een klein helofytenfilter aanwezig. In de nieuwe situatie wordt de mogelijkheid geboden om een groter helofytenfilter op het oostelijk plandeel aan te leggen.

Waterkwaliteit

De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn om verontreiniging van het water te voorkomen. Indien voor de dakbedekking van de bebouwing zink wordt toegepast, wordt aflopend water vanaf de bebouwing eerst behandeld alvorens het op het oppervlaktewater wordt afgevoerd.

Waterwet

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de *Waterwet*.

Procedure

Het uitgangspunt is dat de adviezen van het waterschap in de uitvoering van het bestemmingsplan worden opgevolgd. Het wateradvies wordt gecommuniceerd met de initiatiefnemer. Het wateradvies van het waterschap wordt in deze paragraaf verwerkt.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. Uit deze kaarten blijkt dat er een beperkte kans bestaat op het aantreffen van archeologische resten uit de steentijd. De provincie beveelt aan om bij ingrepen in een bodem met een oppervlakte groter dan 2.500 m² een archeologisch onderzoek uit te voeren.

De bodemingrepen die worden voorgesteld voor de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn relatief kleinschalig. Het is op basis van de FAMKE niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren of om een beschermende regeling op te nemen. Indien bij de bodemingrepen toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 53 van de Monumentenwet een meldingsplicht.

Naar aanleiding van de overlegreactie van de provinsje Fryslân is een inventariserend archeologisch veldonderzoek (d.d. 8 januari 2015, zie bijlage 2) gedaan.

De conclusie en het advies uit het rapport is als volgt.

In het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel is uitgegaan van een middelhoge kans op resten uit de steentijd, bronstijd, ijzertijd, Romeinse tijd, middeleeuwen en nieuwe tijd. Resten uit de steentijd werden verwacht in de top van een door veen afgedekt dekzandlandschap. Om de archeologische verwachting te toetsen zijn in het plangebied zestien boringen gezet.

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat vaak al rond een halve meter beneden het maaiveld dekzand aanwezig is. Dit dekzand wordt afgedekt door een dun pakket veen en/of klei. Hierbovenop ligt een moerige toplaag. In deze lagen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die zouden kunnen wijzen op de aanwezigheid van veenterpen en overige bewoningsresten uit de ijzertijd en de middeleeuwen. Ook de oppervlaktetopografie geeft geen aanwijzingen voor de mogelijke aanwezigheid van terprestanten. De top van het dekzand heeft duidelijk aan vernatting blootgesteld gestaan. In het plangebied zijn geen dekzandtoppen aanwezig die aantrekkelijk kunnen zijn geweest voor bewoning in de steentijd. In verband met de ondiepe ligging van het dekzand is nageboord met een megaboor waarbij het opgeboorde zand is gezeefd. Dit heeft geen archeologische indicatoren opgeleverd. Ook de visuele inspectie van de top van het dekzand in de gutskernen heeft geen archeologische indicatoren opgeleverd.

In verband met het ontbreken van dekzandkoppen en het volledig ontbreken van archeologische indicatoren in het plangebied, geven de resultaten van het uitgevoerde onderzoek geen aanleiding tot het adviseren van beschermende en/of beperkende maatregelen of archeologisch vervolgonderzoek. Evenmin zijn er archeologische resten gevonden waarmee bij de verdere planvorming rekening zou moeten worden gehouden.

Overige cultuurhistorische waarden

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Het gebied waarin het plangebied ligt is in het geldende bestemmingsplan voorzien van een regeling waarin de kenmerken van het landschap worden beschermd. Het open karakter van het gebied en de kenmerkende verkavelingsstructuur worden als waardevol beschouwd.

De genoemde waarden zijn als uitgangspunt gehanteerd bij het opstellen van het kwaliteitsdocument. De ontwikkeling wordt ingepast in de huidige verkavelingsstructuur. De watergang wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke ligging. Verder wordt de kenmerkende kop-hals-romp boerderij behouden. Op deze manier worden de cultuurhistorische waarden gerespecteerd.

De beschermende regeling van het open landschap is in dit bestemmingsplan overgenomen, waarmee een blijvende bescherming van de waarden van het landschap is gewaarborgd.

4.8 Ecologie

Bij elk ruimtelijk project dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de natuurdoelstellingen van beschermde natuurgebieden en de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dieren- en plantensoorten niet in het geding komen. Er wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied zijn geen natuurgebieden aanwezig die onder de Natuurbeschermingswet worden beschermd. Het dichtstbijzijnde beschermde (Natura-2000) gebied zijn de Groote Wielen, die op drie kilometer ten zuiden van het plangebied liggen.

Ook is het plangebied en de omgeving hiervan niet aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De ontwikkeling van It Aventoer heeft geen verstrekkende gevolgen voor natuurwaarden in de omgeving. Mede gezien de afstand van het project tot beschermde gebieden wordt gesteld dat de ontwikkeling geen significante effecten heeft op de natuurwaarden van natuurgebieden.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Indien zwaarder beschermde soorten voorkomen dient een ontheffing te worden aangevraagd en/of worden aanvullende voorwaarden gesteld.

Het plangebied betreft het huidige terrein van It Aventoer en een naastgelegen kavels grasland. Het is mogelijk dat het plangebied onderdeel is van een habitat van dieren. Binnen het plangebied worden ook diverse ingrepen in gebouwen, beplantingen en in een watergang voorgesteld. Daarom is een ecologische quickscan uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 3. In deze paragraaf is kort ingegaan op de gevolgen hieruit voor het bestemmingsplan.

Uitkomsten onderzoek

Binnen het plangebied zijn nesten van de huismus aangetroffen. Deze nesten zijn jaarrond beschermd. De nesten zijn onder andere aangetroffen in de te slopen of te verbouwen schuren. Ook is het perceel (schuren en beplantingen) geschikt voor algemene broedvogels. Het verstoren van deze broedvogels is niet toegestaan.

Uit het onderzoek blijkt verder dat er binnen het plangebied verschillende licht beschermde soorten voorkomen. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling.

Gevolgen bestemmingsplan

Als gevolg van de ontwikkelingen worden nestplaatsen van de huismus vernietigd. Hiervoor is een activiteitenplan opgesteld, waarin onder andere de mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven. Doordat deze maatregelen voor het broedseizoen worden uitgevoerd is er geen ontheffing van de flora- en faunawet nodig.

Alle broedvogels zijn tijdens de broedtijd beschermd. Conflicten met de Flora- en faunawet zijn te voorkomen door te werken buiten het broedseizoen (globaal de periode 15 maart – 15 juli).

Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Deze schrijft voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. In dit geval wordt daarom geadviseerd om het dempen van de sloot van het doodlopende kopeinde in de richting van de aansluiting met de andere uit te voeren.

Met de uitvoering van de plannen worden de voorgenoemde beperkingen in acht genomen. Op deze manier is het bestemmingsplan uitvoerbaar binnen de kaders van de Flora- en faunawet.

4.9 Kabels, leidingen en zoneringen

In of nabij het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling of voorzien moeten worden van een planologische regeling.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de ~~Wet~~ ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het 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.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Agrarisch – Cultuurgrond

Het grasland binnen het plangebied krijgt, net als in het geldende bestemmingsplan, de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond'. Binnen deze bestemming is aanvullend op het reguliere agrarische gebruik ook het gebruik voor volkstuinen en recreatief medegebruik mogelijk, bijvoorbeeld een speelterrein. Daarnaast behoren waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder een helofytenfilter, tot de mogelijkheden.

Maatschappelijk – Zorginstelling

Het nieuwe perceel van It Aventoer valt onder de bestemming 'Maatschappelijk – Zorginstelling'. Binnen deze bestemming wordt voorzien in de woonfunctie voor zorgbehoevenden, dagbesteding en het houden van dieren.

De bebouwing is geconcentreerd in een bouwvlak met een oppervlakte van 9.460 m². Hierin geldt een bebouwingspercentage van 30%, wat betekent dat een gezamenlijke oppervlakte van 2.840 m² aan gebouwen mogelijk is. De dienstwoning is mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Binnen deze aanduiding is een bedrijfswoning toegestaan. Ter borging van de landschappelijke inpassing aan de oostzijde is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Waarde – Landschap (open landschap)

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap (open landschap)' is een beschermde regeling, gericht op het beschermen van het open karakter en de kenmerkende verkavelingsstructuur van het veenweidegebied opgenomen. Deze bestemming is op het hele plangebied van toepassing.

De bescherming vindt plaats door middel van een vergunningstelsel voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, zoals het veranderen van de verkavelingsstructuur en het aanbrengen van grotere oppervlakten met opgaande beplanting.

6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Economisch

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling heeft betrekking op een particulier initiatief. De aanleiding hiervoor is het ontstane risico voor het zorgbedrijf als gevolg van bezuinigingen van de overheid. Door het mogelijk maken van het gewenste programma kan de aanvrager hierop inspelen. De uitvoeringskosten worden gedragen door de initiatiefnemer, die hiervoor de financiële middelen heeft.

Grondexploitatie

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van een overeenkomst. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan worden bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen is de grondexploitatieregeling van toepassing, tenzij het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn, of de aard of omvang van de kosten gering is (bagatelregeling). Dit laatste is hier het geval. De gemeenteraad besluit bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen grondexploitatieplan vast te stellen.

6.2 Maatschappelijk

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure:

Het voorontwerp bestemmingsplan is voor inspraak ter inzage gelegd. Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan vindt het overleg met diensten van Rijk en Provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaats. De resultaten hiervan worden in dit bestemmingsplan verwerkt.

Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage aangeboden voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door een ieder. Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan. Na de ter inzage legging besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het plan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7 Inspraak en overleg