

Wijzigingsplan De Tuije 3A te Garyp

TOELICHTING

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Begrenzing en ligging plangebied	3
1.3 Geldende bestemmingsplan / moederplan	3
1.4 Bestaande en toekomstige situatie	4
2. Beleidskader	4
2.1 Provinciaal beleid	4
2.2 Gemeentelijk beleid	4
3. Overige omgevingsaspecten	5
4. Juridische toelichting	6
5. Uitvoerbaarheid	6
5.1 Zienswijzen	6

Bijlagen:

TOELICHTING

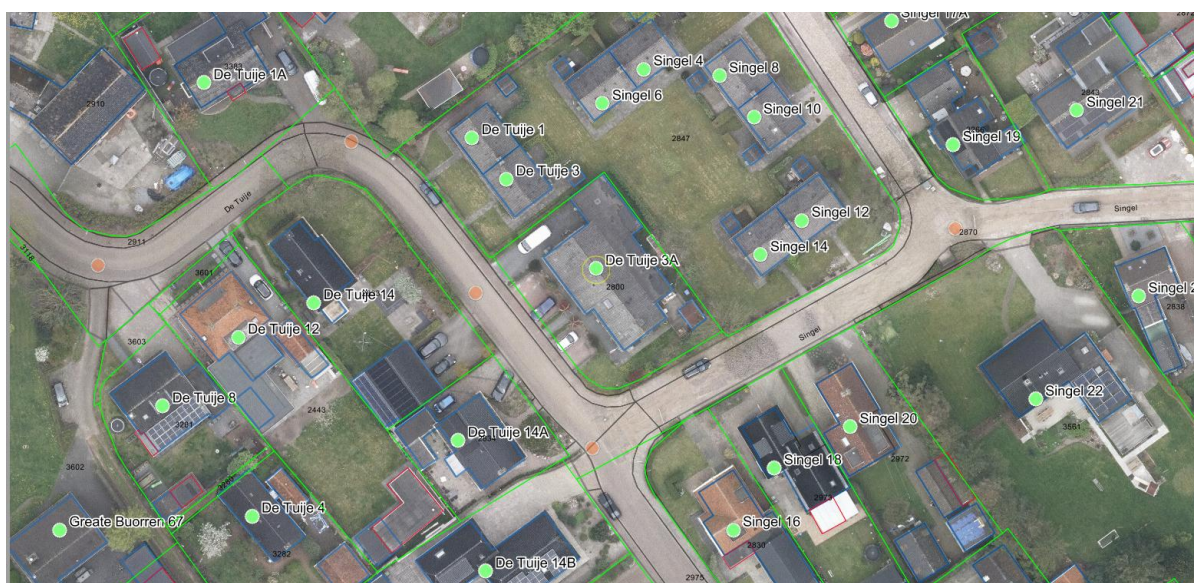
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is een verzoek binnengekomen voor het wijzigen van de bestemming op het perceel De Tuije 3a te Garyp. Het pand werd gebruikt als een fysiotherapiepraktijk. Deze houdt er nu mee op. De initiatiefnemer wil van het leegstaande pand een (huur)woning maken.

1.2 Begrenzing en ligging plangebied

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel de Tuije 3A te Garyp, gemeente TIETSJERKSTERADIEL, sectie C, perceelnummer 2800.



1.3 Geldend bestemmingsplan/ moederplan

Het perceel De Tuije 3A te Garyp valt onder het bestemmingsplan "Garyp 2013"¹ en het perceel heeft daarin de bestemming 'Maatschappelijk-Medisch'.



¹ Het bestemmingsplan Garyp 2013 (moederplan) is in te zien via deze link:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0737.03BPI-vq01/t_NL.IMRO.0737.03BPI-vq01.pdf

1.4 Bestaande en toekomstige situatie

Het wijzigingsplan heeft betrekking op een wijziging van de bestemming van perceel 2800 van De Tuije 3A te Garyp. Deze heeft nu de bestemming 'maatschappelijk – medisch' en zal de bestemming 'wonen' krijgen. De fysiotherapiepraktijk zal ophouden te bestaan en zal vervolgens een reguliere woning (woonhuis) worden.

Definitie woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden c.q. een daarmee gelijk te stellen samenhangende groep van personen.

2. Beleidskader

2.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Provincie Fryslân 'De romte diele'

Op 23 september 2020 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Fryslân 'De romte diele' vastgesteld. Met deze Omgevingsvisie beoogt de provincie richting te geven aan de activiteiten voor de komende jaren, door middel van het bepalen van doelen voor de bestaande kwaliteit van de leefomgeving en doelen voor de aanpak van de opgaven leefbaar, vitaal & bereikbaar, energietransitie, klimaat-adaptatie en het versterken van de biodiversiteit. Voor het leefbaar en vitaal houden dienen er voldoende woningen, voorzieningen en bedrijvigheid te zijn en blijven.

Verordening Romte

In de Verordening Romte Fryslân 2014 zijn de provinciale ruimtelijke belangen in regels vastgelegd. Dit betreft onder meer regels ten aanzien van de bouw van woningen in het landelijk gebied. Omdat er geen sprake is van toename van het aantal woningen, maar het bestaande pand planologisch wijzigt van een bedrijfswoning naar een woonbestemming, is er geen strijd met de provinciale verordening.

2.2 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Het perceel de Tuije 3A te Garyp heeft in het geldende bestemmingsplan "Garyp 2013" de bestemming 'Maatschappelijk – Medisch' en is bestemd voor gebouwen ten behoeve van medische en sociaal & medische voorzieningen en bedrijfswoningen en de daarbij behorende gebouwen en overkappingen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Op basis van het bestemmingsplan is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ([artikel 14.4.1](#)) om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'wonen – A1'.

Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. De te bouwen woningen in overeenstemming zijn met het, op moment van wijziging, vigerende gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid met in achtneming van de aanwezige, juridisch geregelde woningbouwcapaciteit.
2. De geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.
3. Rekening wordt gehouden met de structuur en het karakter van de omgeving (dorpskern, dorpsuitlopers of landelijk gebied) en de oppervlakte, de ligging en de afmetingen van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen.

Structuurvisie 'Finster op Romte' (2010 - 2020)

In januari 2010 is de Structuurvisie 'Finster op Romte' door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie geeft de toekomstvisie weer van Tytsjerksteradiel tot het jaar 2020.

Het beleid voor de inrichting van de gemeente is gebieds- en kernengericht. Er wordt voornamelijk voorzien in ontwikkelingsruimte voor de kernen Burgum, Hurdegaryp en Gytsjerk/Oentsjerk. Burgum is en blijft de hoofdkern. Verder wordt in de structuurvisie onderscheid gemaakt in drie verschillende type kernen met een verschillende aanpak. De combinatie van de beide kernen Gytsjerk en Oentsjerk behoren met Hurdegaryp en Burgum tot de grote kernen in de gemeente. In deze dorpen worden het wonen, werken en voorzieningen geconcentreerd. Bundeling van deze functies maakt het voor ondernemers aantrekkelijker zich in Tytsjerksteradiel te vestigen. Anderzijds biedt het een

geconcentreerd groot draagvlak aan voorzieningen, waardoor het aanbod en het kwaliteitsniveau hoog kunnen blijven. De ingrepen en uitbreidingen zijn vanuit deze bundelingsgedachte o.a. gericht op Gytsjerk/Oentsjerk. Oentsjerk maakt met Gytsjerk deel uit van het gebied "Midden en hart Trynwâlden". In dit gebied vindt bundeling van wonen, werken en voorzieningen plaats.

Deze Structuurvisie is nog steeds van kracht nu de nieuwe visie, te weten de Omgevingsvisie Tytsjerksteradiel 2021-2050, nog niet in werking is getreden.

Woonvisie Gemeente Tytsjerksteradiel 2019-2024 (vastgesteld juli 2019)

De Woonvisie is een visiedocument dat naast de wettelijke basis voor prestatieafspraken ook als basis dient voor o.a. de duurzaamheidsagenda, de woningbouwprogrammering (die separaat wordt vastgesteld door het college) en de Omgevingsvisie. Daarnaast ligt de Woonvisie ten grondslag aan het afwegingskader waarmee ruimtelijke initiatieven getoetst worden op behoefte en kwaliteit.

De Woonvisie geeft vijf speerpunten voor de komende jaren, te weten;

1. Investeren in onze bestaande voorraad
2. Zorgvuldige inzet op nieuwbouw
3. Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen
4. Wonen met zorg
5. Streven naar leefbare dorpen

De functiewijziging van de detailhandel en bedrijfswoning naar wonen draagt bij aan punt één van de vijf speerpunten; investeren de bestaande voorraad woningen. Zodoende sluit deze ontwikkeling aan op de woonvisie. In de gemeentelijke woonvisie is opgenomen dat er ruimte moet zijn voor een transformatie opgave, het omzetten van panden met een andere functie naar wonen. Hierdoor kan leegstand of rotte kiezels binnen de kernen worden voorkomen. Inzet is ook om woningbouw te realiseren binnen de kernen of waar dit niet mogelijk is, aansluitend aan de kernen. Voorgenomen initiatief voldoet aan zowel deze transformatieopgave als het invullen van de kernen in tegenstelling tot uitbreiding van kernen.

3. Overige omgevingsaspecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het college in de besluitvorming omtrent het wijzigingsplan na te gaan of, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de bestemming gerechtvaardigd is. Hierboven is al op verschillende ruimtelijke aspecten ingegaan; hieronder worden de overige omgevingsaspecten nagelopen.

Verkeersaspecten en parkeren

Om de woning op het perceel aan De Tuije 3A te Garyp te bereiken moet gebruik worden gemaakt van de bestaande weg. De maatschappelijk – medische bestemming heeft een grotere verkeer aantrekkende werking dan een woonbestemming. Er bestaat daarom geen aanleiding aan te nemen dat de verkeersintensiteit toeneemt. Daarnaast is op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid.

Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet in ieder geval een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing. Hierin is geregeld dat als ter plaatse van een projectgebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen er sprake is van een saneringsgeval. Voor te ontgraven en eventueel buiten een projectgebied af te voeren gronden kan op basis van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) een milieuhygiënische verklaring van de gronden noodzakelijk zijn (en deze is met bodemonderzoek te verkrijgen). Dit is echter sterk afhankelijk van de toepassingslocatie.

Voorliggend bestemmingswijziging voorziet het plangebied in een functiewijziging van 'Maatschappelijk-Medisch' naar 'Wonen'. 'Wonen' is een gevoelige functie. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de gewenste bestemming. De kwaliteit van de bodem wordt bepaald door de diffuse bodemkwaliteit. Deze is vastgelegd in de door de gemeente vastgestelde bodemkwaliteitskaart. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodemkwaliteit op deze locatie al voldoet aan de klasse 'wonen'. De diffuse bodemkwaliteit is dus vergelijkbaar met de bodemkwaliteit (zoals vastgelegd in de BKK). Er zijn geen belemmeringen voor het toekomstige gebruik. Binnen de inrichting is volgens geraadpleegde bronnen (Nazca, bodemloket, BKK) geen sprake van uitvoering van verdachte activiteit(en) of toekomstige uitvoering van verdachte activiteiten.

Geluidhinder

Het omzetten van het perceel van Maatschappelijk - Medisch naar Wonen geeft een nieuwe geluidgevoelige bestemming. Daarmee ontstaat een beschermingsniveau voor geluid van omliggende bedrijven en wegen.

Vanuit de Bedrijven en Milieuzonering 2009 ontstaat er een richtafstand van 30m. Deze wordt gemeten vanaf de (nieuwe) woning naar de bestaande bedrijfsbestemmingen (max categorie 2). Deze wordt nergens overschreden.

De woning ligt ook buiten de wettelijke zone wanneer er gekeken wordt naar de wegen buiten de bebouwde kom (Waldwei en N913). De wegen binnen de bebouwde kom (De Singel en De Tuije) zijn 30km/uur wegen. Hiervoor geldt er geen Wgh (Wet geluidhinder) - regiem. In het kader van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving moet er nog wel bepaald worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Met de rekenmethode SRM I is er een indicatieve berekening (500mvt/etm) gemaakt. De geluidsbelasting komt daarmee uit op rond de 50 dB. Dit is acceptabel omdat er uitgegaan wordt van een maximaal binnen niveau van 33 dB en een geluidwering gevel van 20 dB.

Bouwbesluit 2012 geeft voldoende borging voor een acceptabel woon- en leefklimaat.

Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit (2007) zijn normen opgenomen voor de kwaliteit van de buitenlucht. Deze normen hebben betrekking op de concentraties in de buitenlucht van een aantal luchtverontreinigende stoffen. Het betreft de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofdioxide, fijn stof (PM10 en PM2,5), lood, koolmonoxide en benzeen. Deze wetgeving vloeit voort uit normen voor luchtkwaliteit die door de Europese Unie zijn gesteld.

Om aan deze Europese normen te voldoen zijn in Nederland extra maatregelen nodig, met name voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). De Nederlandse overheid heeft hiervoor het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) opgesteld. Projecten die van dit NSL deel uit maken hoeven niet afzonderlijk aan de wettelijke normen te worden getoetst. De bouw van een nieuwe woning vormt geen NSL-project, zodat een afzonderlijke toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beginsel vereist is.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet worden aangetoond dat bij de uitvoering van dat plan:

- De wettelijke grenswaarden voor de genoemde stoffen niet worden overschreden, dan wel
- Bij een beperkte toename van de concentratie van één of meer van de genoemde stoffen door een met het project samenhangende maatregel/effect de luchtkwaliteit per saldo verbetert, dan wel
- Het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen.

Het betreft in deze gevallen projecten die geen deel uitmaken van het Nationaal Samenwerkingsprogramma ter bevordering van de luchtkwaliteit in Nederland. Aangetoond zal moeten worden dat de oprichting van de derde stal geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit in en rondom het projectgebied en of als gevolg daarvan een overschrijding van de in de wet opgenomen grenswaarden plaatsvindt. Gezien de actuele situatie in Nederland, is met name de beoordeling van fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) van belang. De overige in de wet genoemde stoffen zijn in verband met aard van de activiteiten niet relevant.

Archeologie

Op grond van de Wet op Archeologische Monumentenzorg moet bij nieuwe ontwikkelingen rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Gemeenten hebben sinds de inwerkingtreding van deze wet de verantwoordelijkheid om waardevolle archeologische locaties niet te (laten) verstoren. Belangrijk instrument is het op een juiste wijze opnemen van archeologie in bestemmingsplannen en de vergunningverlening. In de Verordening Romte is de verplichting opgenomen om archeologische waarden af te wegen in ruimtelijke plannen (art. 2.2.1).

Op grond van de Monumentenwet 1988 moeten gemeenten bij de vaststelling van een wijzigingsplan rekening houden met archeologische waarden en verwachtingen (art. 38a). In verband hiermee is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd.

De provincie Fryslân heeft het initiatief genomen om, zoveel mogelijk in samenwerking met het rijk en de gemeenten, het bodemarchief zo goed mogelijk in kaart te brengen. Dit gebeurt op de FAMKE: Friese Archeologische Monumentenkaart Extra. De FAMKE is in de eerste plaats gebaseerd op twee bestaande landelijke kaarten: de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Daarnaast houdt de FAMKE rekening met de kans dat de mogelijk aanwezige archeologische resten verstoord zijn. Aan de andere kant houdt de FAMKE ook rekening met de omvang van de bodemingreep. Dit alles bij elkaar is vertaald in provincie dekkende kaarten die aangeven hoe er het beste met het bodemarchief kan worden omgegaan.

De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, één voor de periode steentijd - bronstijd en één voor de periode ijzertijd - middeleeuwen. Voor de beide percelen houdt dit het volgende in:

Advies periode steentijd - bronstijd: onderzoek bij grote ingrepen

Van deze gebieden wordt vermoed, op basis van eerder onderzoek dat eventuele aanwezige archeologische resten uit de steentijd al ernstig verstoord zijn. Voor de meeste kleine ingrepen is hier dan ook geen verder onderzoek noodzakelijk. Diepere sporen en vondsten kunnen evenwel nog intact zijn. Een uitzondering maken wij daarom voor zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Voor dergelijke grote ingrepen adviseert de provincie een karterend proefsleuvenonderzoek. Aanbevolen wordt om hiervoor contact op te nemen met de provinciaal archeoloog.

Advies periode IJzertijd - Middeleeuwen: Karterend onderzoek 3

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of

resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

Het perceel heeft een kleinere oppervlakte dan hiervoor aangegeven. Bovendien gaat het hier om een bestemmingswijziging naar een woonfunctie van beide percelen binnen de bestaande bebouwing. Gelet op het voorgaande is nader archeologisch onderzoek dan ook niet nodig.

Natuur

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuw Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. De Wet natuurbescherming staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur. Het voorziet in duidelijke en eenvoudige regels ter bescherming van waardevolle natuur en in minder administratieve lasten.

Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. Bovendien sluit het instrumentarium van de Wet natuurbescherming aan op het huidige omgevingsrecht en de toekomstige Omgevingswet.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten. Als het werk zo kan worden ingericht dat er geen schade wordt toegebracht aan beschermde soorten, hoeft er vooraf niets geregeld te worden.

Met het voorliggende wijzigingsplan krijgt het perceel 2800 een woonfunctie. Perceel 2800 van De Tuije 3A zal geen grote verbouwingen ondergaan. De bestemming wordt simpelweg alleen veranderd. Gelet hierop is het niet aannemelijk dat met het voorliggende wijzigingsplan schade aan beschermde dieren of planten wordt aangericht.

Externe veiligheid

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen), transportroutes waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (thans de circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en binnenkort het Besluit externe veiligheid transportroutes met bijbehorend Basisnet) en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd (Besluit en Regeling externe veiligheid buisleidingen). De belangrijkste risicomaten zijn het plaatsgebonden risico (grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten) en het groepsrisico (oriëntatiewaarde, waaraan moet worden getoetst bij ontwikkelingen in het invloedsgebied).

Er zijn in de directe omgeving geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen aanwezig of transportroutes waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Tevens is het pand al in gebruik voor wonen. Externe veiligheid speelt daarmee, voor het onderhavige plan, geen rol.

Zie verder paragraaf 5.9 van de toelichting van het bestemmingsplan "Garyp 2013".

Water

Ten behoeve van het aspect water is de digitale watertoets ingevuld (www.dewatertoets.nl). Omdat het enkel om een functiewijziging gaat heeft het plan geen invloed op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor is volgens de watertoets bij deze functiewijziging geen waterschapsbelang betrokken. Dit betekent dat er verder geen contact met Wetterskip Fryslân nodig is. Door ruimtelijke

ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Milieuzonering

In het kader van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en de bescherming van de woon- en leefkwaliteit is het van belang om inzicht te krijgen in relevante milieuhinderaspecten. Milieuzonering is hiervoor een geschikt instrument. Het instrument bestaat uit het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende (bijvoorbeeld een agrarisch bedrijf) en milieugevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen). Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld scholen).

Met het voorliggende wijzigingsplan krijgt het perceel van de Tuije 3A een woonfunctie. De omgeving van de Tuije kenmerkt zich als een woongebied met af en toe een ander functie. Zo is aan de haaks gelegen straat de Mounehoek een bedrijf gevestigd met bedrijfsbestemming categorie 2. Hier is een bakkerij in gevestigd. In de directe omgeving van dit bouwbedrijf zijn reeds woningen aanwezig. Enkele huizen verderop is er een detailhandel met de enkelbestemming detailhandel - 3.

Invloed omgeving

Er bevinden zich in de directe omgeving geen andere percelen die van invloed zijn op de beoogde woonbestemming. De beoogde woonbestemming beperkt omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsactiviteiten. Ook ondervindt de woning op het gebied van de aspecten geluid, geur en luchtkwaliteit geen hinder van omliggende bedrijven, waardoor sprake zou kunnen zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van de overige ruimtelijke aspecten zijn geen belemmeringen geconstateerd, die een wijziging van bedrijfs- naar woonbestemming in de weg staan. In de bedrijfswoning werd al gewoond en de nieuwe bestemming zal niet leiden tot een gebruik wat meer overlast biedt voor de omgeving dan een bedrijfsbestemming.

Voor de verdere algemene ruimtelijke onderzoeken wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan "Garyp 2013" (moederplan).

4. Juridische toelichting

Algemeen

Op de locatie waar het nieuwe bouwvlak wordt gesitueerd is het bestemmingsplan "Garyp 2013" van de gemeente Tytsjerksteradiel van kracht (vastgesteld maart 2013). Het plangebied heeft de enkelbestemming "Maatschappelijk – Medisch"

Verbeelding

Dit wijzigingsplan gaat vergezeld met een verbeelding. Deze verbeelding vervangt de in het vigerend bestemmingsplan Garyp 2013 opgenomen verbeelding. Op de verbeelding is het perceel De Tuije 3A aangegeven. Voor de ondergrond van de plankaart is gebruik gemaakt van de meest actuele Basiskaart van Nederland (BGT), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. Na het onherroepelijk worden van dit wijzigingsplan maakt de verbeelding deel uit van het bestemmingsplan "Garyp 2013".

Regels

Op het wijzigingsplan zijn de regels van het moederplan van toepassing. De bestemmingen die op dit wijzigingsplan van toepassing zijn, zijn in de regels opgenomen. Deze bevatten dezelfde bepalingen als de regels van het bestemmingsplan "Garyp 2013".

5. Uitvoerbaarheid

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In dit geval is een exploitatieplan of –overeenkomst niet nodig omdat het bestaande bebouwing betreft waarvan enkel de gebruiksfunctie wijzigt. Er zijn op dat gebied geen exploitatiekosten voor de gemeente.

Planschade

De benodigde grond is in eigendom van de aanvrager. Tussen de aanvrager en gemeente is, met inachtneming van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, een overeenkomst gesloten met betrekking tot verhaal van eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en hoeft geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

5.1 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Vanaf 27 september heeft het ontwerpplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.