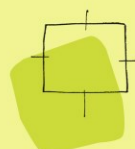


**Bestemmingsplan omgeving Hubo te
Feanwâlden**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Bestemmingsplan omgeving Hubo te Feanwâlden

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting
Regels + bijlage
Verbeelding

17 juli 2018
Projectnummer 040.00.07.40.00



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Herstructurering centrum Feanwâlden	7
2.2	Dorpsvisie voor de Koemarkt en Haadstrjitte	9
2.3	Bouwplan hoek Feintensloane/ Haadstrjitte westzijde	10
3	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	13
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Streekplan Fryslân	14
3.2.2	Provinciale Verordening Romte Fryslân	15
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Milieu en overige randvoorwaarden	17
4.1	Geluidhinder	17
4.2	Luchtkwaliteit	17
4.3	Hinder van bedrijvigheid	18
4.4	Externe veiligheid	18
4.5	Water	19
4.6	Ecologie	19
4.7	Archeologie en Cultuurhistorie	21
4.8	Bodemkwaliteit	22
4.9	Kabels en leidingen	22
4.10	M.e.r.-verantwoording	23
5	Juridische toelichting	25
6	Uitvoerbaarheid	27
6.1	Economische uitvoerbaarheid	27
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

Inleiding



Dit bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Feanwâlden - kom, vastgesteld door de raad op 2 juli 2013.

AANLEIDING

De gedeeltelijke herziening is noodzakelijk in verband met de recent gereed-gekomen herstructurering van het centrum van Feanwâlden. Als gevolg van de herstructurering zijn enkele locaties van bestemming veranderd.

In het navolgende wordt allereerst ingegaan op de ontwikkelingen in Feanwâlden die geleid hebben tot de herstructurering en de beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 wordt kort het relevante beleidskader geschetst. Daarna komen in hoofdstuk 4 de milieukundige en overige randvoorwaarden aan de orde. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische vormgeving van het plan. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

LEESWIJZER

Planbeschrijving

2

2.1

Herstructurering centrum Feanwâlden

Feanwâlden is van oorsprong een streekdorp en is ontstaan in de periode met veel 'woudvestigingen' tussen 1000 en 1200 na Christus. Het dorp heeft een belangrijke rol gespeeld in de veenontginningen in dit gebied. Na de oorspronkelijke agrarische bebouwing langs de Achterwei en de Stinswei/Haadstrjitte ontstond in de omgeving van de N.H.-Kerk een concentratie van niet-agrarische bebouwing. Deze bebouwing breidde zich verder uit langs de vaart. In het begin van de 20e eeuw is in de omgeving van de Nijewei en langs de Stinswei een buurtje ontstaan, waardoor als het ware een 'dubbeldorp' werd gevormd. In de decennia daarna heeft de bebouwing zich steeds verder uitgebreid.

Feanwâlden kende tot aan de jaren tachtig verspreid liggende winkelvoorzieningen langs de Haadstrjitte. Later vond een zekere concentratie plaats rond de Koemarkt met de bouw van een kleine supermarkt. Eind jaren tachtig heeft dit geleid tot de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen op de Koemarkt waarmee de aanzet van een commercieel dorpshart een feit werd. In 2005 is door de bouw van nieuwe winkelvoorzieningen rond de Koemarkt pas echt sprake van een commercieel dorpshart. Door de woningcorporatie werd in de vorm van een carré een nieuw winkelcentrum gebouwd rond de Koemarkt in combinatie met boven de winkels gelegen woonappartementen. Hiertoe zijn door de woningcorporatie een aantal panden aangekocht en gesaneerd. De aan de Haadstrjitte gelegen supermarkt kreeg een nieuw onderkomen aan de zuidzijde van de Koemarkt. In de plint van het appartementengebouw aan de Lysterstrjitte werden kleinere winkels gevestigd. De Hubo verhuisde naar de locatie van de supermarkt aan de Haadstrjitte. Niet alle kavels rond de Koemarkt werden echter bebouwd. In 2005 werden de eerste tekenen van de economische crisis en daarmee ook de vastgoedmarkt merkbaar.

De situatie eind 2005 was zoals weergegeven in de volgende situatietekening.



De concentratie van de winkelveorzieningen biedt de potentie tot het vormen van een echt dorpshart. Verdere uitbouw van dit centrum wordt echter bemoeilijkt door de economische crisis. De verdere ontwikkeling van de nog braakliggende kavels (aangegeven met rode stip) vindt niet plaats. Door de ligging van de Hubo wordt het nieuwe winkelcentrum niet zichtbaar vanaf de Haadstrjitte. De randzones van de Koemarkt hebben weinig uitstraling en steken schril af tegen het binnengebied/de Koemarkt.

In 2012 is door het college van de gemeente Dantumadiel het programma Feanwâlden Foarút vastgesteld. In dit programma wordt een groot aantal (ruimtelijke)projecten aangekondigd in en rond Feanwâlden. Eén van de projecten omvat een ingrijpende herstructurering van het centrumgebied.

Samen met vertegenwoordigers van het dorp, de woningcorporatie Thús Wonen, is onder regie van de gemeente een nieuw plan voor het centrum opgesteld(werkgroep centrum). Leidend was de dorpsvisie zoals een paar jaar eerder door de vereniging Plaatselijk Belang was opgesteld.

Het plangebied markeert de plaats waar twee oude wegen (de Haadstrjitte en de Feintensloane bij elkaar komen ter hoogte van de plaats waar vroeger de haven van het dorp zich bevond. Hoewel het historische smalle straatprofiel van de Haadstrjitte nu op deze plaats door nieuwbouw verruimd is, neemt het plangebied nog steeds een in historisch opzicht markante plaats in.

Nieuwe bebouwing in het plangebied zal ook in historisch opzicht haar rol moeten vervullen. Dit betekent dat met nieuwe gebouwen de hoek gemarkeerd en geaccentueerd wordt van de Haadstrjitte en de Feintensloane.

2.2

Dorpsvisie voor de Koemarkt en Haadstrjitte

De uitgangspunten, zoals deze in de dorpsvisie zijn benoemd, zijn:

- Haadstrjitte minder het karakter van een doorgaande weg;
- leefbaarheid en verkeersveiligheid vergroten;
- Shared Space als mogelijkheid;
- de bevoorrading via Feintensloane Noard/Lysterstrjitte;
- de haven weer open.

Aan de Haadstrjittezijde zou een open verbinding (sloop Hubo) moeten komen met een aantrekkelijke, uitnodigende entree, waarbij het plein van de Koemarkt samensmelt met de Haadstrjitte tot één verblijfsgebied met bankjes, bomen, een muziekkoepeel, een kunstwerk en bijvoorbeeld een jeu de boules baan in een ‘brinkachtige’ sfeer. Een ontmoetingsplek voor het winkelend publiek en de toevallige passant.

De haven als sfeerversterker en economische impuls op recreatief toeristisch vlak.

De inspanning van de werkgroep centrum heeft geleid tot het opstellen van onderstaand plan.



Voor de realisering van dit plan was het noodzakelijk om het pand van de Hubo aan te kopen en de bouwmogelijkheid van de hoekkavel Feintensloane/Haadstrjitte (oostzijde) te halveren. De aankoop en sloop van de Hubo maakt het mogelijk een nieuwe entree te maken vanaf de Haadstrjitte naar de Koemarkt en daarmee ook de zichtbaarheid van de winkels te vergroten. Ten einde de relatie met de Haadstrjitte en de Koemarkt verder te versterken, was het eveneens noodzakelijk om de hoekkavel niet meer volledig te ontwikkelen. De corporatie en de gemeente bereikten overeenstemming over de aankoop van de Hubo mede dankzij de door de provincie Fryslân toegezegde subsidie in het kader van ISV3.

Het hoekperceel Feintensloane/Haadstrjitte was eigendom van de woningcorporatie ThúsWonen. De helft van het perceel is aangekocht door de gemeente Dantumadiel en de andere helft door een particuliere ontwikkelaar. Deels wordt het perceel toegevoegd aan het openbare gebied en verliest daarmee zijn bouwvlak. Het te ontwikkelen deel behoudt uiteraard de bouwmogelijkheid. Het perceel van de Hubo wordt geheel toegevoegd aan het openbare gebied en verliest daarmee ook de bouwmogelijkheid.

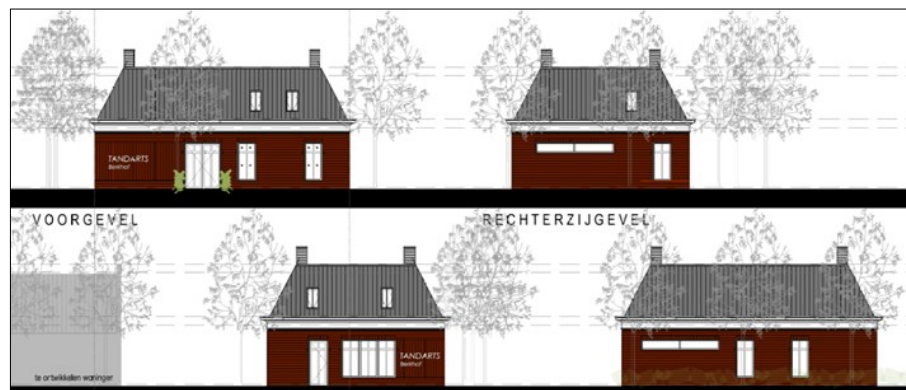
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in deze bestemmingswijziging. Hiermee wordt tevens voldaan aan de door de provincie gestelde subsidievoorwaarden in het kader van de toegekende ISV3 subsidie.

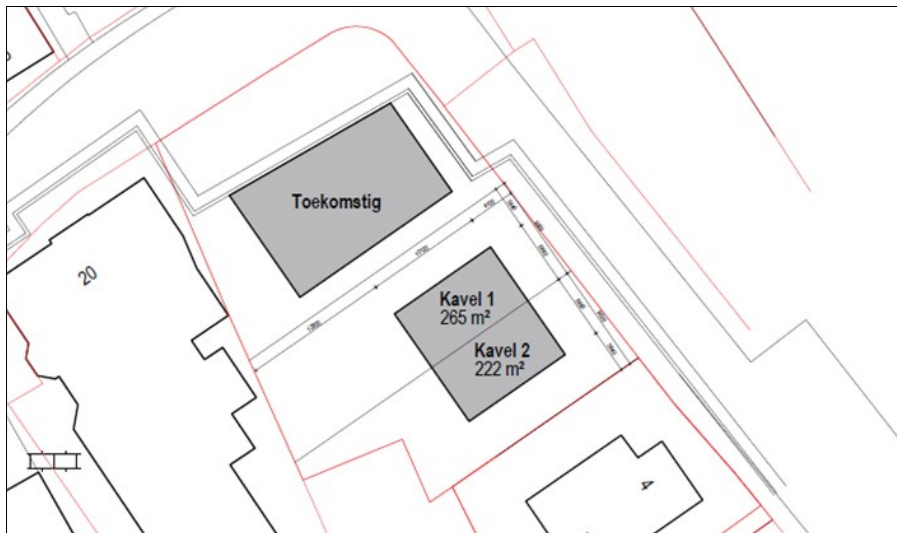
2.3

Bouwplan hoek Feintensloane / Haadstrjitte westzijde

Voor de hoekkavel Feintensloane/Haadstrjitte (westzijde) is een verzoek ingediend om in afwijking van het bestemmingsplan het bouwvlak aan te passen voor een gebouw ten behoeve van dienstverlening en de toevoeging van een bouwvlak voor twee woningen.

Navolgende tekeningen geven een impressie van hoe de toekomstige situatie eruit kan komen te zien, qua bebouwing en voor wat betreft de kavelindeling.





3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13-03-2012 is de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) van kracht geworden. Hierin is de visie van het Rijk op de ruimtelijke en mobiliteits-opgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een selectieve inzet op 13 nationale belangen. Hierbuiten hebben decentrale overheden beleidsvrijheid, omdat zij beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn. Dit bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met nationale belangen uit de SVIR, met uitzondering van nationaal belang 13 betreffende een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming die bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten geldt.

3.1.2

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerst verantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro, d.d. 07-12-2011), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 van de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vanuit het Barro in artikel 3.1.6 Bro vastgelegd; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoor- en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorg-

vuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. Toetsing aan de ladder werkt volgens drie stappen:

Stap 1

Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.

Stap 2

Indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Stap 3

Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan komt overeen met de provinciale en gemeentelijke beleidslijnen voor het wonen aangezien met dit bestemmingsplan een herstructurering in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. De twee nieuwe woningen worden gerealiseerd in het kader van de herstructurering centrumgebied.

Het planvoornemen voldoet gelet op voorgaande aan stap 1 en 2 van de ladder. Hierom hoeft niet meer aan de derde stap te worden getoetst. Dit bestemmingsplan voldoet aan de Ladder duurzame verstedelijking.

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Streekplan Fryslân

Op 13 december 2006 heeft de provincie Fryslân het Streekplan Fryslân 'Om de kwaliteit fan de romte' vastgesteld. Dit integraal-ruimtelijke beleidsplan heeft betrekking op de periode 2006 tot 2016.

Centraal in het nieuwe streekplan staat het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. Bij een duurzame ontwikkeling wordt voorzien in de behoeften van de

huidige generatie, zonder daarbij de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen.

3.2.2

Provinciale Verordening Romte Fryslân

Per 1 augustus 2014 is de Verordening Romte Fryslân 2014 in werking getreden. In de verordening worden die onderwerpen uit het Streekplan geregeld waarvan de juridische doorwerking en borging in ruimtelijke plannen van gemeenten noodzakelijk is. Het onderliggende beleid staat in het Streekplan en enkele andere provinciale plannen. Dit betekent dat bij de interpretatie en toepassing van bepaalde artikelen in concrete situaties, soms teruggegrepen moet worden op dit provinciale beleid.

Het plan past binnen het beleid, zoals dat is vastgesteld door de provincie. De provincie levert ook een bijdrage aan het plan in het kader van ISV3.

CONCLUSIE

3.3

Gemeentelijk beleid

Zoals hiervoor (in paragraaf 2.2) is aangegeven, past het plan in de dorpsvisie voor de Koemarkt en de Haadstrjitte. De gemeente staat achter het plan en investeert er in door aankoop van grond en inrichting van de openbare ruimte.

Milieu en overige randvoorwaarden



4.1

Geluidhinder

Met betrekking tot geluidhinder vanwege wegverkeer kan worden vastgesteld dat het plangebied binnen een 30 km/uur-zone is gelegen. Daardoor is er volgens de Wet geluidhinder geen sprake van een zone en behoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd. Er worden twee woningen toegevoegd en voor het overige is in de regels van het plan aangegeven dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. De inrichting van de weg is in overeenstemming met het feitelijk gebruik als verblijfsgebied met een verkeerssnelheid van 30 km/uur. Er is ook daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van akoestisch onderzoek. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het plan uitvoerbaar.

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van het spoor of binnen de zone van het zuidelijk van het spoor gelegen industrieterrein. Voor wat betreft het aspecten geluidhinder mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.2

Luchtkwaliteit

Vanwege de Wet milieubeheer (Wm) is het nodig om de verandering in luchtkwaliteit die een ruimtelijke ontwikkeling veroorzaakt te beoordelen. Ontwikkelingen die een verslechtering van minder dan 3% veroorzaken, zijn 'niet in betekenende mate' van invloed op de luchtkwaliteit en daarmee als nibm-project vrijgesteld van verdere toetsing.

Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.401 voertuigbewegingen (van auto's) per weekdagemaal leidt. Gezien de aard en schaal van het planvoornemen zal geen sprake zijn van een dusdanige toename van het aantal verkeersbewegingen. Het plan heeft een niet in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit in het gebied en kan worden beschouwd als een nibm-plan. Toetsing aan de wettelijk gestelde eisen wat betreft luchtkwaliteit kan achterwege blijven. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

4.3

Hinder van bedrijvigheid

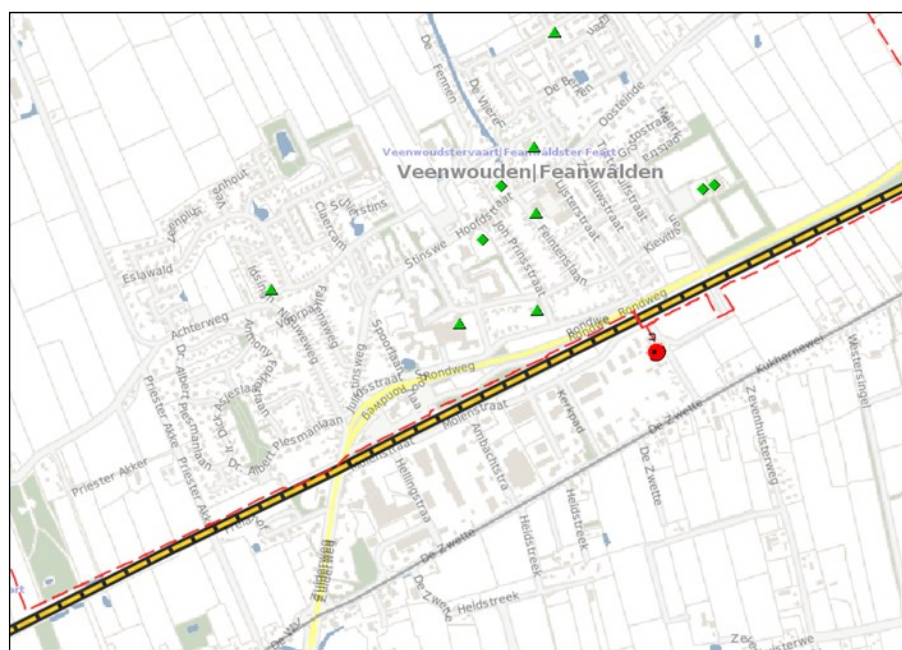
Rond het plangebied zijn een aantal detailhandelsbedrijven gevestigd. Deze vallen in milieucategorie 1 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Dat wil zeggen dat deze bedrijven uit milieuoogpunt toelaatbaar zijn tussen of naast woningen (met een richtafstand ten opzichte van woningen van 10 meter). De uitvoering van het plan wordt niet gehinderd door aanwezigheid van bedrijvigheid.

4.4

Externe veiligheid

Voor het inventariseren van risicovolle inrichtingen nabij het plangebied is de Risicokaart geraadpleegd (zie navolgende figuur). Op de Risicokaart zijn de spoorbaan en de parallel daaraan lopende gasleiding aangeduid als risicobronnen. Tevens is een gasontvangstation aan de Feintensloane als risicobron aangegeven. Alle risicobronnen liggen buiten het plangebied. De kwetsbare objecten zijn op de risicokaart aangeduid met groene symbolen (onder meer gerekend scholen tehuizen, kantoren, publieke gebouwen).

Vanwege de grote afstand tussen het plangebied en de risicobronnen zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.



4.5

Water

Omdat het plangebied in de huidige situatie hoofdzakelijk is verhard, is er geen sprake van een toevoeging van verhard oppervlak. Er heeft voorafgaande aan het overleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het waterschap. Wetterskip Fryslân is in het kader van het overleg ex art. 3.1.1 Bro en overeenkomstig de doelstelling en het proces van de Watertoets op de hoogte gebracht.

4.6

Ecologie

Het plangebied dat ter weerszijden van de Feintensloane is gesitueerd, is onlangs in het kader van het inrichtingsplan van de koemarkt na sloop van diverse panden, opnieuw vormgegeven. Daarbij heeft het plangebied een compleet nieuwe vormgeving gekregen. Deze inrichting heeft een tijdelijk karakter, in afwachting van de verdere bouwkundige ontwikkeling van de locatie, zoals die nu in onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt.

Het gebied ten oosten van de Feintensloane (foto 1) is daarbij tot een overwegend stenige pleinruimte gevormd met enkele groenaccenten in de vorm van heggen en bomen.

Het gebied ten westen van de Feintensloane (foto 2) is als sober plantsoen ingericht. Dit gebied bestaat hoofdzakelijk uit gazon.

Door de vormgeving van de inrichting en de relatief hoge gebruiksintensiteit van beide locaties is de natuurwaarde nu en op langere termijn gering en is een ecologische quickscan van het plangebied niet zinvol. De uitvoering van het plan wordt niet belemmerd door ecologische waarden.

Wel geldt dat van de vogels alle soorten beschermd zijn (uitgezonderd exoten). Er geldt een verbod op het verstoren van vogels tijdens het broedseizoen, dat globaal van 15 maart tot 15 juli loopt. Als werkzaamheden buiten het broedseizoen aanvangen en in het broedseizoen continu doorgaan, is geen ontheffing nodig.



Foto 1

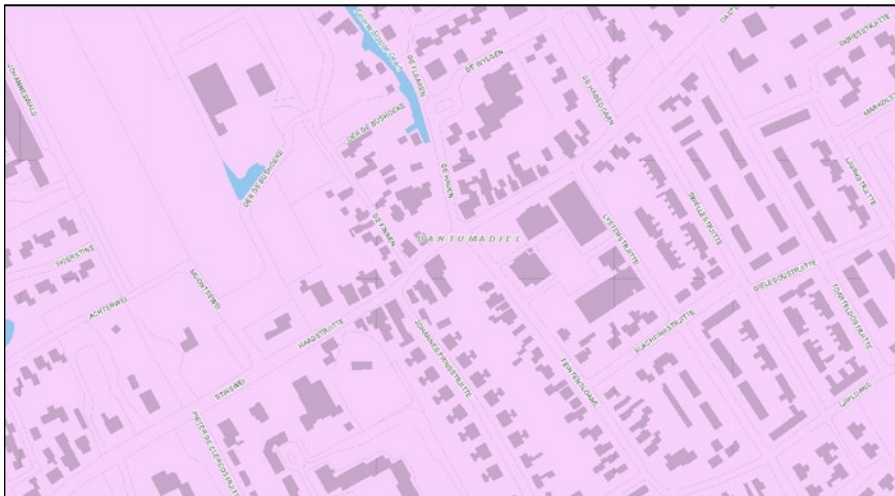


Foto 2

4.7

Archeologie en Cultuurhistorie

In onderstaande figuur is de cultuurhistorische advieskaart van de provincie Fryslân weergegeven (FAMKE, de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra). Voor wat betreft de periode steentijd-bronstijd beveelt de provincie aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een quickscan te verrichten. Een quickscan (roze gekleurd op de navolgende afbeelding) is een extensief booronderzoek waarmee duidelijk gemaakt wordt of het steentijd bodemarchief intact is.



Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen is het advies voor het rood aangegeven gebied 'streven naar behoud'.



Het plangebied ligt daar net binnen. Van deze terreinen is bekend dat zij waardevolle archeologische resten uit de periode bronstijd en later bevatten. Afgeraden wordt om in deze gebieden ingrepen te verrichten die het bodemarchief verstoren. Om dit te voorkomen is in dit plan de dubbelbestemming

‘Waarde - Archeologie’ opgenomen. Voor het gebied ten zuiden van het rood gekleurde deel (oranje gekleurd) luidt het advies Karterend onderzoek 3. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroegmiddeleeuwse ontginningen.

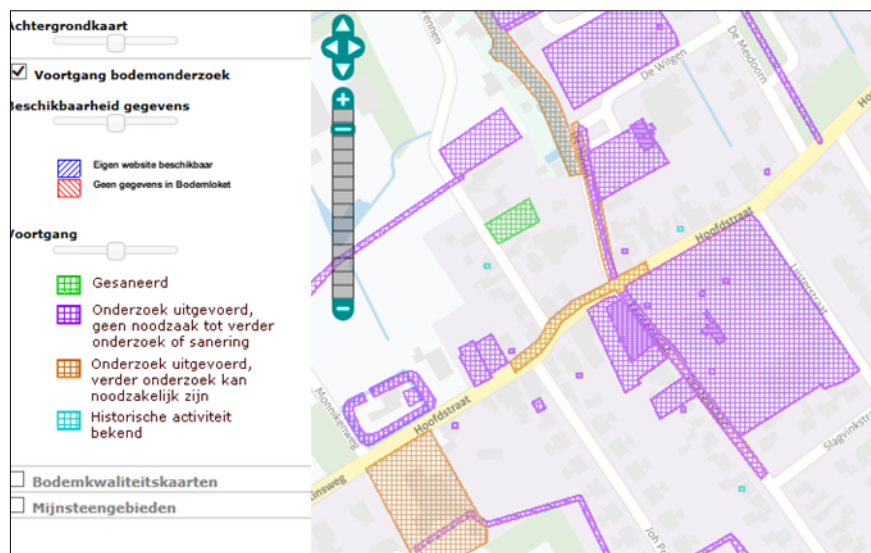
Door middel van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie wordt de archeologische verwachtingswaarde gerespecteerd. Voor het overige wordt de uitvoering van het plan niet belemmerd.

Op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden. Uit de CHK 2 blijkt dat in het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

4.8

Bodemkwaliteit

Bij het raadplegen van de Bodemadvieskaart van het bodemloket blijkt dat in Feanwâlden verschillende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Ook ter plaatse van het plangebied is bodemonderzoek uitgevoerd (zie navolgende figuur). De conclusie van het onderzoek luidde dat er geen noodzaak is tot verder onderzoek of sanering.



4.9

Kabels en leidingen

Naast de gebruikelijke huisaansluitingen voor nutsvoorzieningen zijn in en in de directe omgeving van het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die planologische bescherming behoeven en waar rekening mee gehouden moet

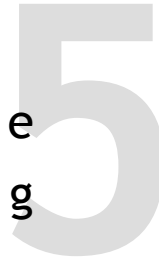
worden in dit bestemmingsplan. Wel ligt er een straalpad over het plangebied. Ter bescherming hiervan is een vrijwaringszone - straalpad opgenomen in het bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte van bouwwerken bedraagt in deze zone 15 meter.

4.10

M.e.r.-verantwoording

De m.e.r.-beoordeling houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. (Besluit milieueffectrapportage) en anderzijds de hiervoor beschreven onderzoeken. De activiteiten die in het plangebied worden beoogd, overschrijden geen drempelwaarden in de D-lijst van het Besluit m.e.r. Voor het bestemmingsplan geldt daarom de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De milieueffecten zijn in voorgaande paragrafen voldoende onderzocht en beoordeeld. Op grond hiervan kan in alle redelijkheid worden vastgesteld dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen onaanvaardbare gevolgen voor het milieu zullen hebben. Een m.e.r.-procedure is dan ook niet noodzakelijk.

Juridische toelichting



Voorliggend bestemmingsplan is zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving en de bijbehorende verbeelding is aangesloten op de regeling Ruimtelijke Standaarden ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichting zoals deze per 1 januari 2010 van kracht is.

De hoofstukindeling van de regels is op een standaardwijze opgesteld. In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') zijn de algemene artikelen opgenomen die voor het gehele bestemmingsplan van belang zijn. In artikel 1 ('Begrippen') zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen die niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. In artikel 2 ('Wijze van Meten') is ten behoeve van eenduidigheid en rechtszekerheid vastgelegd op welke wijze maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden. In hoofdstuk 2 ('Bestemmingsregels') zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden van de gronden aangegeven. Er is sprake van de enkelbestemmingen 'Centrum' (artikel 3), 'Tuin' (artikel 4), 'Verkeer - Verblijf' (artikel 5) en 'Wonen' (artikel 6). Tevens is sprake van één dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (artikel 7). In hoofdstuk 3 ('Algemene regels') staan verder die artikelen benoemd die in het algemeen voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de specifieke bestemmingsregels. Tot slot is in hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') de in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht en de SVBP2012 opgenomen.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

De kosten van dit bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken worden door de initiatiefnemers gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. Deze kunnen worden gedekt uit de legesheffing. Realisatie van plannen in het plangebied en herinrichting van het terrein vindt hoofdzakelijk plaats op particulier initiatief. De gemeente hoeft hiervoor geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

Door het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. Diegenen die schade lijden door de bestemmingsplanherziening, omdat hun onroerend goed in waarde vermindert, kunnen de schade verhalen (voor zover deze redelijkerwijs niet voor de aanvrager behoort te blijven) wanneer dit boven de 2% van de waarde van het onroerend goed uitkomt. De mogelijke kosten die samenhangen met een tegemoetkoming in de planschade worden door de initiatiefnemer van dit bestemmingsplan gedragen. Hiervoor is tussen gemeente en initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst gesloten.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex. art. 3.1.1. Bro wordt dit bestemmingsplan aan verschillende maatschappelijke instanties aangeboden die daarmee in de gelegenheid worden gesteld om een overlegreactie op het plan in te dienen. De resultaten hiervan komen te zijner tijd in deze paragraaf aan de orde. Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegd.