



Wijzigingsplan 't Fort 8 Hemelum

<u>Inhoud:</u>	<u>pagina</u>
Toelichting + bijlagen	4 - 18
Regels	19 - 28
Verbeelding	29

6 november 2018
Projectnummer 2018.12



Fugelleane 18
8702 CD Bolsward
T 0515 851063
M 06 34716910



Overzichtskaart



Toelichting

INHOUD

I	Algemeen	
1.1	Aanleiding en achtergrond.....	Blz. 4
1.2	Ligging plangebied.....	Blz. 4
1.3	Leeswijzer.....	Blz. 5
II	Analyse en beleid	
2.1	Planbeschrijving.....	Blz. 5
2.2	Geldende planologische situatie.....	Blz. 6
2.3	Rijksbeleid.....	Blz. 7
2.4	Provinciaal beleid.....	Blz. 8
2.5	Gemeentelijk beleid.....	Blz. 8
III	Omgevingsaspecten	
3.1	Milieu-hygiënische aspecten.....	Blz. 9
	3.1.1 Bedrijven en milieuzonering	
	3.1.2 Bodemkwaliteit	
	3.1.3 Luchtkwaliteit	
	3.1.4 Externe veiligheid	
3.2	Omgevingsaspect water.....	Blz. 12
3.3	Omgevingsaspect ecologie.....	Blz. 12
3.4	Omgevingsaspect archeologie en cultuurhistorie.....	Blz. 14
3.5	Verkeer en parkeren.....	Blz. 15
IV	Juridische planbeschrijving	
V	Uitvoerbaarheid van het plan	
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	Blz. 17
5.2	Economische uitvoerbaarheid.....	Blz. 17
	BIJLAGEN:	
	Bijlage I Watertoets 3-05-2018.....	Blz. 18

I ALGEMEEN

1.1 Aanleiding en achtergrond

De (voormalige) gemeente Nijefurd heeft door middel van een vrijstelling op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in 1999 medewerking verleend aan de vestiging van een gebouw op het perceel 't Fort 8 te Hemelum met als gebruiksfunctie theater. De gemeente heeft destijds vrijstelling verleend van de bestemmingen 'wonen' en 'agrarisch gebied'.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Súdwest-Fryslân d.d. 5 oktober 2017, heeft de raad onder meer overwogen dat met het verlenen van de vrijstelling in 1999 de bestemmingen niet gewijzigd zijn. En dat het vanuit een goede ruimtelijke ordening te rechtvaardigen is om het verzoek voor een woonbestemming op de locatie 't Fort 8 te Hemelum te honoreren. De raad heeft bepaald, dat de huidige bestemming 'Cultuur en Ontspanning' door middel van een wijzigingsplan ex. artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening omgezet mag worden naar de bestemming 'Wonen'. Dit standpunt sluit aan bij de brief van 17 februari 2017. Daarin laat de gemeente betrokkenen weten dat het theater als verblijfsobject kan worden aangemerkt en dat aan het perceel een eigen authentiek adres toegekend kan worden.

Om een woonbestemming te verkrijgen op het perceel 't Fort 8, dient de bestemming aangepast te worden. Dit kan plaatsvinden door onderhavig wijzigingsplan 't Fort 8 Hemelum.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied 't Fort 8 maakt deel uit van het buitengebied van de gemeente Súdwest-Fryslân en ligt op circa 180 meter afstand van de bebouwde kom van het dorp Hemelum. De ligging van het plangebied wordt weergegeven via figuur 1.



Figuur 1. Situering plangebied in het buitengebied. Bron: Google Maps.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een analyse gegeven van de bestaande en nieuwe situatie en ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid. Hoofdstuk 3 handelt over de verschillende omgevingsaspecten, die van invloed kunnen zijn op het plangebied en de omgeving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het juridisch kader en hoofdstuk 5 tot slot richt zich op de maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid van het plan.

II ANALYSE en BELEID

2.1 Planbeschrijving

A. Huidige situatie.



Figuur 2: illustratie bestaande situatie. Bron: Zeldenrust VROM-advies.

B. Toekomstige situatie.

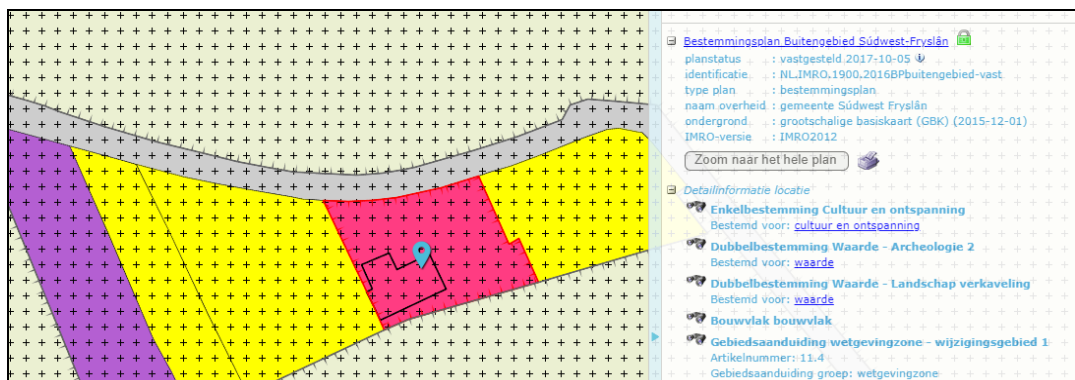
In de nieuwe situatie heeft er een splitsing plaatsgevonden tussen de percelen 't Fort 6 en 't Fort 8. Die splitsing heeft er toe geleid, dat in de nieuwe situatie sprake is van twee grote percelen conform de illustratie van figuur 3 op de volgende pagina.



Figuur 3: illustratie nieuwe eigendomssituatie 't Fort 6 en 't Fort 8 Hemelum.
Bron: P. Stellingwerf.

2.2 Geldende planologische situatie

De regels van het bestemmingsplan Buitengebied zijn van toepassing.



Figuur 4: verbeelding plangebied + directe omgeving. Bron: bestemmingsplan Buitengebied.

Wijzigingsplan 't Fort 8 te Hemelum

Op grond van het geldende bestemmingsplan rusten de volgende bestemmingen op het plangebied 't Fort 8 te Hemelum:

- a) Enkelbestemming Cultuur en Ontspanning;
- b) Dubbelbestemming Waarde – archeologie 2;
- c) Dubbelbestemming Waarde – Landschap verkaveling.

Tevens is op het plangebied de gebiedsaanduiding wetgevingzone - wijzigingsgebied 1 van toepassing. Verwezen wordt naar artikel 11.4 van het bestemmingsplan, het betreft hier de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Op grond van de wijzigingsbevoegdheid zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen, mits er geen sprake is van een onevenredige afbreuk aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

2.3 Rijksbeleid Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte” (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven.

Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid, waarbij 13 nationale belangen aan de orde zijn die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen.

Het rijk is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties dan het rijk. En beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn. De ruimtelijke verschillen in Nederland nemen toe onder invloed van urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening. Hierdoor vinden groei, stagnatie en krimp in Nederland steeds vaker gelijktijdig plaats en nemen de regionale verschillen toe. Dit laatste heeft consequenties voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen en kantoren zijn niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). De ambitie van het Rijk is, dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Conclusie

Het rijksbeleid richt zich niet specifiek op onderhavig initiatief. Geconcludeerd kan worden dat het rijksbeleid geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

2.4 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Op 13 december 2007 is het Streekplan Fryslân 'Om de kwaliteit fan de romte' vastgesteld door Provinciale Staten. Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Het Streekplan heeft met de invoering van de Wro de status van structuurvisie gekregen en is in die hoedanigheid richtinggevend voor het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Centraal in dit streekplan staat de doelstelling 'ruimtelijke kwaliteit'. De provincie wil hiermee benadrukken dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde aan de omgeving wordt toegevoegd.

Verordening Romte Fryslân 2014

Op 25 juni 2014 is de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld, die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Met de verordening heeft de provincie willen bereiken niet meer te regelen, dan strikt noodzakelijk is. In dit geval wordt de functie van een bestaand pand gewijzigd van cultuur naar wonen. Omdat aan de woningvoorraad 1 woning toegevoegd wordt, is daarmee voldaan aan het gestelde in artikel 3.1.1 van de verordening.

Conclusie

Onderhavig plan past binnen de kaders en het gedachtegoed van het Streekplan Fryslân.

2.5 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Súdwest-Fryslân.

Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 .

Woonvisie Súdwest-Fryslân 2017 - 2022

Het beleid is erop gericht er voor te zorgen dat de woningvoorraad aansluit op de woningbehoefte. De uitdaging ligt in het 'opvangen ' van de nog groeiende woningbehoefte en, tegelijkertijd, het anticiperen op de dalende woningbehoefte en veranderde woonwensen door demografische veranderingen. Het beleid moet verder een bijdrage leveren aan het verduurzamen van de bestaande en de nieuwe woningvoorraad.

Op basis van cijfers van de provincie Fryslân verwacht de gemeente dat er de komende jaren een behoefte zal ontstaan van ongeveer 1500 extra woningen (particuliere voorraad en sociale huurvoorraad), dus een uitbreiding met gemiddeld 150 per jaar.

Afspraken met provincie (februari 2018)

In de lijn van de woonvisie, heeft de gemeente samen met de gemeente De Fryske Marren met de provincie afspraken gemaakt over de programmering van de nieuwbouw van woningen. Daaruit blijkt dat de twee gemeenten voor de komende jaren tot 2026 een bouwruimte toegewezen hebben gekregen van 2500 woningen. 1000 woningen in de Fryske Marren en 1500 woningen in Súdwest-Fryslân. Speerpunten waar de gemeenten zich bij de uitvoering op gaan richten, zijn het veranderende zorglandschap en de verduurzaming van de woningvoorraad.

III OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Milieu-hygiënische aspecten.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient nagegaan te worden welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering voor dit initiatief kunnen vormen. En of het initiatief een beperking voor de omgeving op kan leveren.

In dit verband dient aandacht te worden besteed aan:

- Bedrijven en milieuzonering;
- Bodemkwaliteit;
- Luchtkwaliteit;
- Externe veiligheid.

3.1.1. Bedrijven en milieuzonering

Systematiek VNG-brochure

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter).

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn dan ook de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'.

Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een indicatieve afstand van 100 meter kan worden teruggebracht tot 50 meter en een indicatieve afstand van 30 meter kan worden teruggebracht tot 10 meter.

Omgevingstype nabij 't Fort

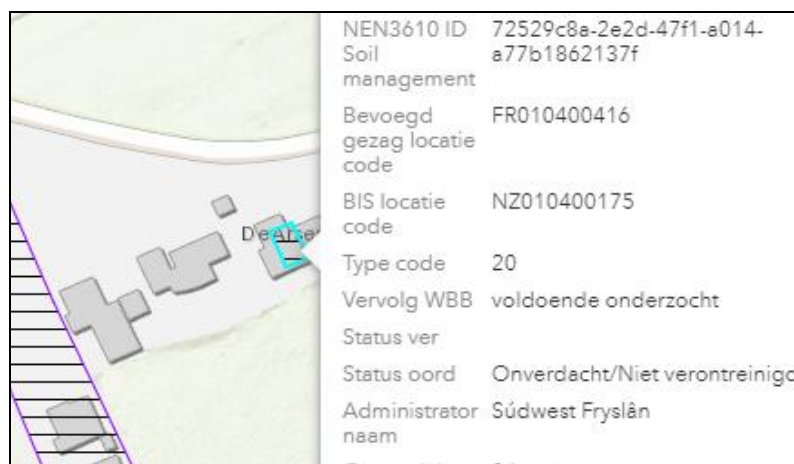
Het plangebied is gelegen aan een pad dat in principe alleen wordt gebruikt door de bewoners van 't Fort. Van wegverkeerslawaaï is geen sprake. Met verwijzing naar figuur 4 hebben de naastgelegen percelen beiden een woonbestemming. Een bestemming 'bedrijf' waar categorie 1 en 2 zijn toegestaan rust op een perceel op een afstand van 45 meter van het plangebied. Op ruim 180 meter afstand is een agrarisch bedrijf gevestigd. In dit geval kan van een 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' gesproken worden.

Woonbestemming 't Fort 8 geen beperking voor omgeving

Feit is dat andere woningen het referentiepunt zijn voor wat betreft de genoemde bedrijven in de omgeving. Met andere woorden, een woonbestemming toekennen aan het perceel 't Fort 8 levert geen beperkingen op voor de bedrijven in de omgeving. En voor wat betreft de woonomgeving levert de functiewijziging naar wonen voor de kwaliteit van wonen en leven een verbetering op, aangezien met de voormalige functie theater meer verkeersbewegingen annex waren.

3.1.2. Bodemkwaliteit

Bij een bestemmingswijziging dient in het algemeen nader onderzoek te worden gedaan naar de geschiktheid van de bodem. In de nota Bodembeheer Zuidwest Fryslân is geregeld dat nader onderzoek achterwege kan blijven, indien de bodemkwaliteitskaart voldoende inzicht geeft in de bodemgesteldheid.



Figuur 5: illustratie bodemkwaliteitskaart locatie 't Fort 8 Hemelum.

De bodemkwaliteitskaart (figuur 5) toont aan dat de locatie 't Fort 8 voldoende onderzocht is en dat de bodem onverdacht en niet verontreinigd is. Op grond van artikel 3.8 van de Nota Bodembeheer kan derhalve vrijstelling worden verleend voor een bodemonderzoek.

3.1.3. Luchtkwaliteit

Algemeen

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit aangepakt moeten worden. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit, hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Toetsing

Het aantal verkeersbewegingen annex met de woonbestemming zal in het kader van luchtkwaliteit beperkt zijn. Ten opzichte van de 'oude' situatie toen de locatie in gebruik was als theater, zal het aantal verkeersbewegingen zelfs afnemen. Vaststaat dat het plan in ieder geval 'niet in betekenende mate' bij zal dragen aan de concentratie van stikstof en fijnstof in de buitenlucht. Uit een oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de beoogde wijziging van de bestemming.

3.1.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen zoals brandstof, LPG, vuurwerk en munitie. Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- a. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- b. het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- c. het gebruik van luchthavens.

Op ruim een halve kilometer afstand aan de Nijbuorren 23 te Hemelum is een LPG - station met een vergunde jaar-doorzet van 500 – 1000 m³ gevestigd. De vaste afstanden die grofweg de contour voor het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar weergeven gemeten vanaf het vulpunt, bedraagt in dit geval 40 meter. Tevens is de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico onverkort van toepassing binnen het invloedsgebied van 150 meter vanaf het vulpunt of het reservoir.

Conclusie

Aangezien het plangebied op ruim een halve kilometer afstand gelegen is, zal de externe veiligheid geen beperkingen opleveren voor onderhavig plan.

3.2 Omgevingsaspect water

De watertoets procedure is een vast onderdeel en is het instrument dat zorgt dat de waterbelangen in de planvorming voldoende aandacht krijgen. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

De Watertoets is d.d. 3 mei 2018 uitgevoerd. Met verwijzing naar **bijlage I** heeft Wetterskip Fryslân schriftelijk meegedeeld dat het wijzigingsplan geen waterschapsbelang raakt.

3.3 Omgevingsaspect ecologie

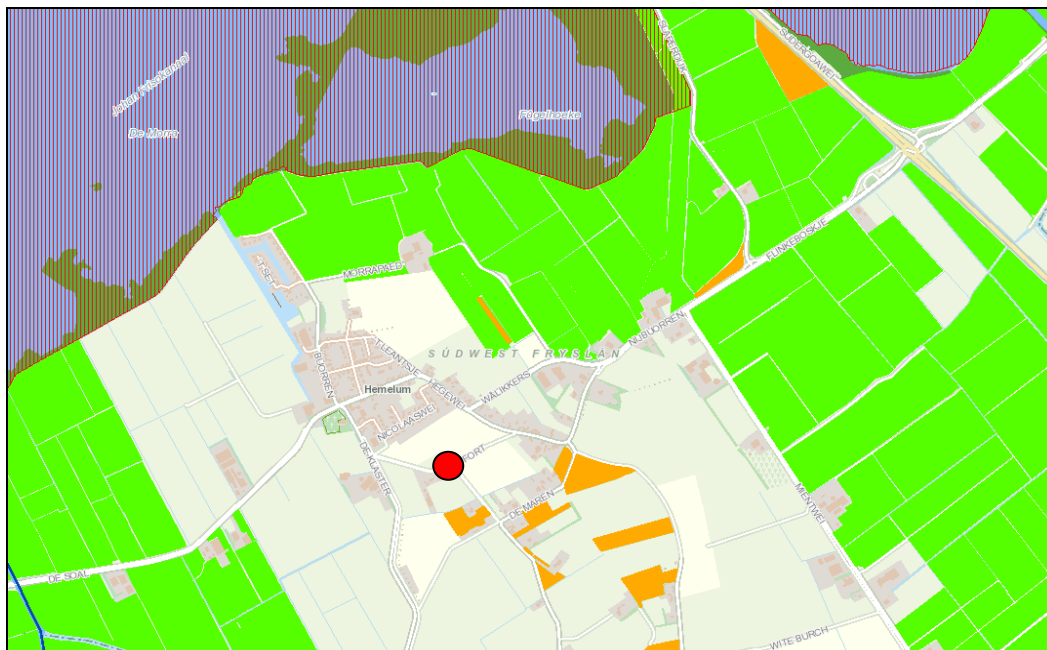
Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijn gebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd natuurgebied. Met verwijzing naar figuur 6 op de volgende pagina zijn er in de omgeving van het plangebied percelen die deel uitmaken van de EHS en het ganzenfoerageergebied. De Morra en de Fûgelhoeke maken deel uit van het Natura 2000-gebied de Fluessen. Conclusie is dat het plan geen negatief effect heeft op de beschermde (natuur)gebieden.



Figuur 6: plangebied rode stip. Geel = EHS; Groen = Ganzenfoerageergebied; Paars = Natura 2000 gebied Fluessen e.o. Bron: <https://fryslan.maps.arcgis.com>.

Soortenbescherming

Feit is dat het plangebied deel uit maakt van een gebied waar verschillende functies al gevestigd zijn. Een niet agrarisch bedrijf, een agrarisch bedrijf, de nieuwe rondweg en het dorp Hemelum liggen op korte afstand van het plangebied. Tot voor kort maakte ook het theater deel uit van dit gebied. Een gebied derhalve waar met de genoemde functies sprake is van reuring en enige verstoring van de openheid en rust.

Het theater heeft jaren als podium gediend voor verschillende activiteiten. De activiteiten hadden een publiek aantrekkende werking. Zowel de bezoekers als degene die de uitvoeringen verzorgden waren verantwoordelijk voor de nodige verkeersbewegingen. Dat is verleden tijd nu de bestemming theater wordt gewijzigd naar wonen. Met deze voorgenomen functiewijziging zal het aantal verkeersbewegingen naar het plangebied aanzienlijk verminderen. Hetgeen juist positief van invloed zal zijn op de omgeving en de flora en fauna.

In alle redelijkheid kan worden gesteld dat deze functionele wijziging te rechtvaardigen is ook in relatie tot het algemeen belang. Het algemeen belang dat baat heeft bij een woonbestemming op onderhavige locatie. Van schade aan natuurlijke waarden zal geen sprake zijn. Sterker nog, de functiewijziging zal positief bijdragen aan de omgeving.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

3.4 Omgevingsaspect archeologie en cultuurhistorie

a. Archeologie

Op Europese schaal heeft Nederland zich verbonden aan het zogenaamde 'Verdrag van Malta'. Dit Verdrag is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan.

Op Nederlandse schaal is de belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed per 1 juli 2016 de Erfgoedwet. De kern van deze wet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex-situ).

Het plangebied maakt deel uit van een gebied waar volgens de provinciale archeologische kaart Famke archeologische resten te verwachten zijn. Vanwege deze verwachting is in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Waarde-archeologie-2' opgenomen. In dit plan zal deze bestemming ook worden opgenomen.

Toetsing

Aangezien in onderhavig geval geen sprake is van bodemingrepen, is nader onderzoek niet nodig.

b. Cultuurhistorie

Sinds januari 2012 hebben gemeenten op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de opdracht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Rekening houden met cultuurhistorie impliceert dat bekend moet zijn wat er voor waarden aanwezig zijn. Dit betekent dat naast archeologie, ook een beschrijving moet worden gegeven van de historische (steden)bouwkunde en historische geografie. Door cultuurhistorie een plek te geven in procedures op het gebied van ruimtelijke ordening wordt bereikt dat de aandacht niet uitsluitend uitgaat naar individuele objecten (de aangewezen monumenten), maar juist de samenhang tussen gebouwen en hun omgeving.

Het bestaande pad 't Fort is bij de inventarisatie van de cultuurhistorische paden aangeduid als 'puinreed en rijwielpad'. Op circa 200 afstand van het plangebied is in de middeleeuwen het Klooster Hemelum gevestigd geweest. Tevens is er sprake van een esvormige verkaveling.

Toetsing

Aangezien er ruimtelijk geen aanpassingen plaatsvinden, kan een nadere beschouwing in dezen achter wege blijven.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor dit initiatief.

3.5 Verkeer en parkeren

a. Verkeer

Het plangebied is gelegen aan 't Fort, een pad dat gelegen is in het landelijk gebied en alleen wordt gebruikt voor het bestemmingsverkeer (bewoners). Door de functie theater te wijzigen naar wonen, zal van een toename van het bestemmingsverkeer geen sprake zijn.

b. Parkeren

Voor de nieuwe bestemming wonen is er op het eigen terrein voldoende parkeerruimte.

Conclusie

Verkeerstechnisch zijn geen belemmeringen te verwachten.

IV JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Voor wat betreft de opzet van het wijzigingsplan 't Fort 8 Hemelum is het wenselijk om aan te sluiten bij de opzet en systematiek van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Súdwest-Fryslân. Dit kan door de geldende bestemming 'Cultuur en Ontspanning' te vervangen door de bestemming 'Wonen' (artikel 29 bestemmingsplan buitengebied).

V UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

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

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan dient gedurende 6 weken in ontwerp ter visie gelegd te worden. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen. Binnen 8 weken na afloop van de termijn van 6 weken moeten burgemeester en wethouders een besluit nemen omtrent deze planwijziging. Tegen dit besluit staat rechtstreeks beroep open bij de Raad van State.

Omwonenden in de omgeving zijn reeds van de wijziging van de bestemming op de hoogte gebracht. Uit de reacties blijkt dat de omgeving is ingenomen met het feit dat het perceel 't Fort 8 een woonbestemming krijgt.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer. Voor wat betreft mogelijke planschade zal de gemeente initiatiefnemer een overeenkomst doen toekomen, op grond waarvan de gemeente eventuele planschade op initiatiefnemer kan verhalen.