

Partiële herziening bestemmingsplan  
Twijzelerheide It Heideloantsje 16a



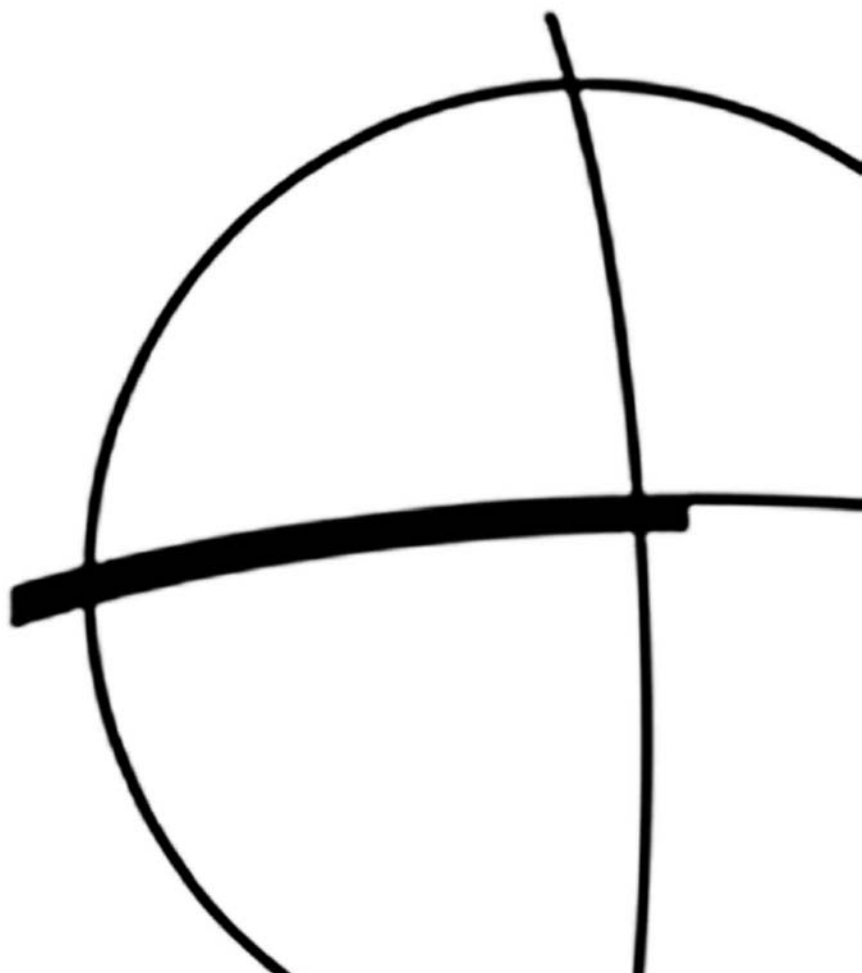
Partiële herziening bestemmingsplan  
Twijzelerheide It Heideloantsje 16a

Inhoud:

Toelichting  
Planregels  
Plankaart

5 januari 2009  
Projectnummer 005.00.12.33.00

VASTGESTELD: 5 februari 2009



Overzicht van het gebied waarop de "Partiële Herziening Bestem-  
mingsplan Twijzelerheide It Heideloantsje 16a" betrekking heeft



Gemeente Achtkarspelen

Nummer: 005.00.12.33.00.00

# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	5
1.1	Inleiding	5
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	7
2.1	Vigerend bestemmingsplan	7
2.2	Notitie Invulling open plekken	7
2.3	Woningcontingent	8
2.4	Welstand	8
<b>3</b>	<b>Beperkingen</b>	9
3.1	Wegverkeerslawaaï	9
3.2	Hinder van bedrijvigheid	9
3.3	Externe veiligheid	10
3.4	Archeologische waarden	11
3.5	Waterparagraaf	13
3.6	Bodem	14
3.7	Ecologische waarden	15
3.8	Luchtkwaliteit	16
<b>4</b>	<b>Juridische toelichting</b>	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Juridische vormgeving	20
4.3	Bestemmingen	21
<b>5</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	25

# Inleiding



## **Inleiding** <sup>1.1</sup>

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de oprichting van een woning aan It Heideloantsje 16a te Twijzelerheide mogelijk gemaakt. In de huidige situatie wordt het perceel gebruikt als grasland. Het nieuwe gebruik is gericht op wonen.

Het voorliggende plan herzielt een gedeelte van het bestemmingsplan Twijzelerheide van de gemeente Achtkarspelen. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 5 juni 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 augustus 2008.

HERZIENING

Het plangebied van het voorliggende postzegelplan omvat het perceel aan It Heideloantsje, bekend als kadastrale gemeente Kooten, sectie D, nummer 5610. Het plangebied is weergegeven op de afbeelding opgenomen voorin de toelichting. Tevens is bijgaand een afbeelding opgenomen die de feitelijke weergave van het plangebied laat zien.

PLANGEBIED

In hoofdstuk 2 zal aandacht worden besteed aan de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 komen de beperkingen; de milieukundige en andere randvoorwaarden aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt de juridische toelichting opgenomen.

LEESWIJZER



Plangebied It Heideloantsje te Twijzelerheide  
(bron: Google Earth d.d. 21 augustus 2008)

# Planbeschrijving

# 2

## **Vigerend bestemmingsplan** <sup>2.1</sup>

De gronden zijn gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Twijzelerheide, vastgesteld door de gemeenteraad op 5 juni 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 augustus 2008. Het perceel It Heideloantsje 16a is daarin voorzien van de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Het perceel is bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Het onderhavige perceel is thans in gebruik als grasland. Om het realiseren van een woning op het perceel aan It Heideloantsje 16a mogelijk te maken wordt de bestemming 'Agrarische doeleinden' gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Middels een partiële herziening van het bestemmingsplan Twijzelerheide wordt de bestemmingswijziging mogelijk gemaakt.

## **Notitie Invulling open plekken** <sup>2.2</sup>

De in juli 1997 verschenen notitie Open plekken-inventarisatie omvat een inventarisatie van alle open plekken binnen de gemeente Achtkarspelen. De open plekken moeten aan de volgende definitie voldoen: *'een onbebouwde en volgens het geldende bestemmingsplan ook niet te bebouwen ruimte tussen bestaande woonbebouwing in de dorpskernen waarop ten hoogste twee vrijstaande woningen (of één dubbele woning) kunnen (kan) worden gebouwd om zodoende de aanwezige gevelrij sluitend te maken.'*

In de gemeentelijke notitie Invulling open-plekken - Selectie (vastgesteld op 29 oktober 1998) zijn de nog onbebouwde plekken in de bebouwde kommen geïnventariseerd en stedenbouwkundig beoordeeld op bebouwingmogelijkheden. Dit heeft geleid tot een selectie van open plekken die onder bepaalde voorwaarden bebouwd zouden kunnen worden. Voor Twijzelerheide is onder andere de locatie naast It Heideloantsje 16 geselecteerd. Het verzoek tot het bouwen van een woning aan It Heideloantsje 16a is in overeenstemming met de notitie Invulling op plekken van de gemeente Achtkarspelen.

## **W o n i n g c o n t i n g e n t** <sup>2.3</sup>

Gedeputeerde Staten hebben de gemeenten van Fryslân gevraagd een woonplan op te stellen, waarin het beleid ten aanzien van de bestaande woningvoorraad en de nieuwbouw voor de komende 10 jaar wordt weergegeven. De gemeenteraad van Achtkarspelen heeft op 28 februari 2002 een woonplan vastgesteld. Voor Twijzelerheide zijn in totaal 28 contingenten voor de periode 2000-2010 gereserveerd. Voor invulling van open plekken zijn in totaal 4 contingenten gereserveerd. Van deze beschikbare contingenten zijn er inmiddels drie woningen gerealiseerd. Voor de geplande woning aan It Heideloantsje 16a is woningcontingent beschikbaar.

## **W e l s t a n d** <sup>2.4</sup>

Het perceel aan het Heideloantsje 16a valt in het welstandsgebied 4, behorende bij de gemeentelijke welstandsnota. Het gebied heeft betrekking op de aanwezige lintbebouwing. De hoofdgebouwen staan overwegend in een historisch gegroeide rooilijn. Het gaat vooral om vrijstaande bebouwing, in de vorm van één bouwlaag met een duidelijke kap. Gebouwen zijn kantig opgezet en er is een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte.



# B e p e r k i n g e n 3

## **W e g v e r k e e r s l a w a a i** <sup>3.1</sup>

Binnen het plangebied beperkt het thema geluidhinder zich (voor zover het om ruimtelijke ordening gaat) tot lawaai van het wegverkeer en van bedrijven. De bedrijfshinder komt in de volgende paragraaf aan de orde. Regelgeving rond wegverkeerslawaai is - evenals industrielawaai - onderdeel van de Wet geluidhinder. In deze wet is bepaald dat elke weg een zone heeft waarbinnen onderzoek naar de geluidbelasting aan de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige functies moet plaatsvinden. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 m uit de as van de meest nabije rijstrook 48 dB of minder bedraagt.

Op de wegen binnen de bebouwde kom van Twijzelerheide geldt een verkeersregime van 30 km/uur. Binnen het plangebied wordt een geluidsgevoelig object zijnde een woning, opgericht. Het plangebied grenst aan It Heideloantsje. De weg ligt binnen de bebouwde kom van Twijzelerheide en daarmee geldt er een maximum snelheid van 30 km/uur. Er is sprake van de uitzonderingsregel. Akoestisch onderzoek binnen het plangebied hoeft derhalve niet plaats te vinden. Impliciet wordt voor 30 km-zone aangenomen dat daar geen sprake is van geluidhinder van wegverkeer.

## **H i n d e r v a n b e d r i j v i g h e i d** <sup>3.2</sup>

Via de milieuwetgeving wordt hinder in woonsituaties, zoals lawaai van bedrijven, zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en instellingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer dan wel voldoen aan de bepalingen van een Algemene maatregel van bestuur (Amvb) van de Wet milieubeheer. De aanwezigheid van de bestaande bedrijvigheid in het dorp is aanvaardbaar op grond van de thans verleende milieuvergunningen. Deze vergunningen bieden ook de garantie dat problemen tussen bedrijvigheid en het wonen in de toekomst in voldoende mate zijn afgedekt.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven en instellingen waarvan de woonfunctie geprojecteerd binnen het plangebied hinder kan ondervinden. De hinder van bedrijven levert geen beperking op ten aanzien van de geplande activiteiten binnen het plangebied.

## **Externe veiligheid** <sup>3.3</sup>

In het vierde Nationale Milieubeleidsplan (NMP4) zijn de lijnen uitgezet voor vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenaamde risicobenadering.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

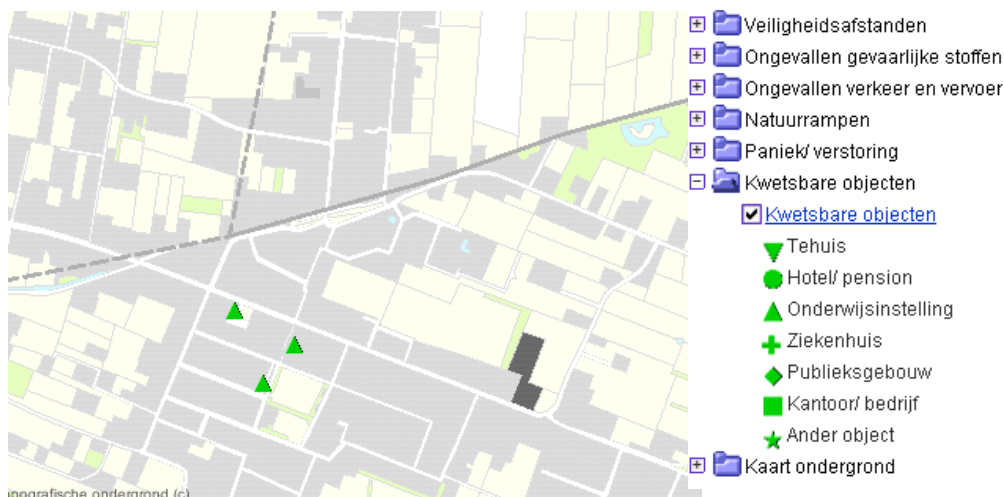
- **plaatsgebonden risico:** risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof is betrokken;
- **groepsrisico:** cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

BEVI

Beide vormen van calamiteitenrisico zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) omgezet in normen die uitgangspunt zijn voor het ruimtelijke en het milieubeleid. Het BEVI geeft grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en een 'oriënterende' waarde voor het groepsrisico.

RISICBRONNEN

Alle risicovolle bedrijven in Achtkarspelen zijn opgenomen in het Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen. Uit dit register blijkt dat binnen het plangebied geen risicobronnen voorkomen. Ook vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de directe omgeving van het plangebied.



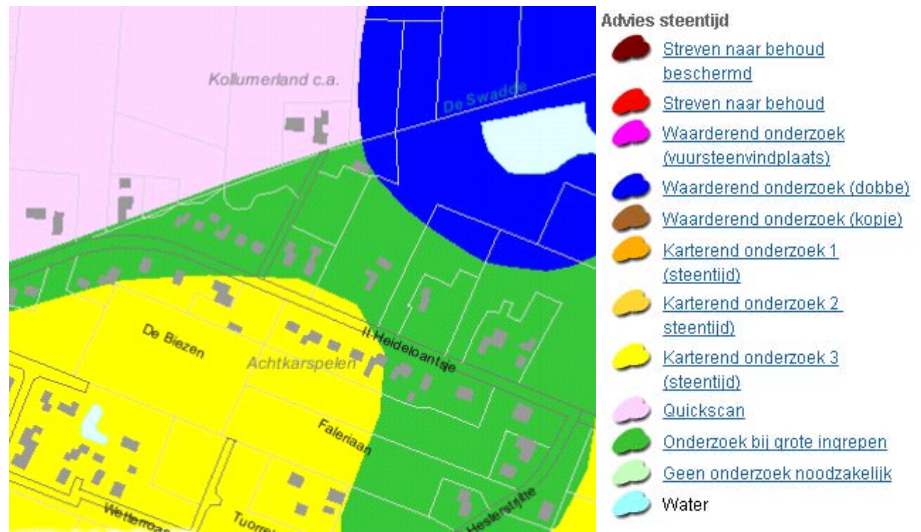
Bron: Provincie Fryslân, 22 augustus 2008

## Archeologische waarden <sup>3.4</sup>

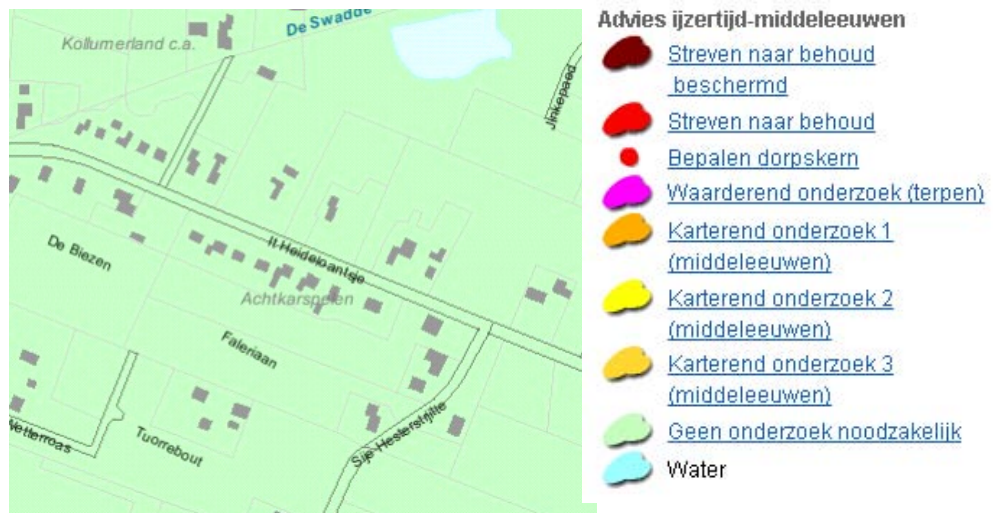
Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Dit verdrag is vervolgens vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een vaste positie gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen dan wel een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Mede in verband met de doorvoering van Europees beleid heeft de provincie Fryslân een cultuurhistorische advieskaart uitgebracht die onder meer informatie biedt over te verwachten archeologische waarden. Deze informatie is weergegeven op FAMKE, de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra.

FAMKE



Fragment FAMKE: periode steentijd-bronstijd



Fragment FAMKE: periode ijzertijd-middeleeuwen

Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangegeven voor 'karterend onderzoek 3' en 'onderzoek bij grote ingrepen'. De provincie beveelt bij een 'karterend onderzoek 3' aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m<sup>2</sup> een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal drie boringen per hectare worden gezet, met een minimum van drie boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.

De provincie geeft aan dat er sprake is van een noodzaak tot archeologisch onderzoek bij 'onderzoek bij grote ingrepen' indien de ontwikkeling meer bedraagt dan 2,5 hectare. In het plan zijn ingrepen van deze omvang niet aan de orde. Voor het bestemmingsplan bestaat dan ook geen noodzaak voor een archeologisch onderzoek.

## **Waterparagraaf** 3.5

Op grond van artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

In het nationale waterbeleid, vastgelegd in onder meer de Vierde Nota Waterhuishouding (1998), de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn water staat het duurzaam omgaan met water centraal: het waarborgen van voldoende veiligheid en het zo klein mogelijk houden van de kans op wateroverlast. Dit moet mede gezien worden in het kader van de problematiek met betrekking tot ontwikkelingen als klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Hiervoor is de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' maatgevend. Kort gezegd betekent dit dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

NATIONAAL BELEID

Uitgangspunten in dit verband zijn:

- geen afwenteling van problemen naar andere compartimenten in ruimte en in tijd;
- zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken;
- beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de waterkwaliteit. Hierbij staat de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' centraal. Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- voorkomen van verspreiding van verontreinigingen;
- benutten van schoon water.

Het beleidsdoel duurzaam omgaan met water dient niet alleen in waterbeheerplannen te worden uitgewerkt, maar er dient ook in de ruimtelijke ordening, waaronder de bestemmingsplannen, rekening mee te worden gehouden.

Bij mail van 30 juli 2008 is er overleg geweest met dhr. J. Hager van het Wetterskip. Uit de mail blijkt dat er geen aanvullende opmerking zijn gemaakt ten aanzien van het onderhavige plan.

## B o d e m <sup>3.6</sup>

In 2003 en 2004 is, in het kader van het project "Landsdekkend Beeld Bodemverontreiniging", voor nagenoeg de hele provincie Fryslân een inventarisatie uitgevoerd van bodemlocaties waarvan op basis van historische gegevens het vermoeden bestond dat er mogelijk sprake van bodemverontreiniging zou zijn. De zogenoemde "verdachte" locaties. Uit de informatie van de "Signaleringskaart (mogelijke) bodemverontreiniging" van de provincie Fryslân blijkt niet dat er binnen het plangebied of in de directe omgeving ervan bodemverontreinigingen voorkomen.

De gemeentelijke bodemkwaliteitskaart ( zie de website van de gemeente Achtkarspelen) geeft aan dat in het kader van dit bestemmingsplan een bodemonderzoek niet noodzakelijk is.



Bron: Provincie Fryslân d.d. 25 augustus 2008

## **Ecologische waarden** <sup>3.7</sup>

In aanvulling op de bestemmingsplanprocedure moet in het kader van de Flora- en faunawet voor elke ruimtelijke ingreep worden onderzocht wat de effecten zijn op de natuurwaarden. Vervolgens moet worden beoordeeld of deze effecten acceptabel zijn.

Om de uitvoerbaarheid van dit plan te toetsen is een ecologische inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in het projectgebied. Tevens is gekeken naar effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het projectgebied is hiertoe op 13 oktober 2008 bezocht door de heer ing. D.J. Venema (ecoloog, BügelHajema Adviseurs).

### Soortbescherming

Uit combinatie van de informatie op de website van Het Natuurloket<sup>1</sup> (km-hok 199-584, d.d. 13 oktober 2008) en het bovengenoemde veldbezoek blijkt dat alleen licht beschermde soorten, zoals huisspitsmuis en gewone pad, en zwaarder beschermde vogels in en direct rond het projectgebied voor zullen komen. Vogels zullen onder anderen in het aangrenzende opgaand groen tot broeden komen. Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd.

De volgens Het Natuurloket binnen het betreffende kilometerhok waargenomen reptiel betreft ringslang. In de direct omliggende kilometerhokken zijn volgens Het Natuurloket geen waarnemingen van ringslang bekend. Het is dan ook niet waarschijnlijk dat het hier een vaste populatie betreft. Ringslang is een soort van moerassen, natte graslanden, laagveengebieden en broekbossen. Het plangebied bestaat uit een relatief droog grasperceel, dat deels wordt ingesloten door bebouwing en opgaand groen. Ringslang wordt dan ook niet binnen het projectgebied verwacht.

De aanwezige licht beschermde soorten (tabel 1) worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen bij ruimtelijke ontwikkelingen in de vrijstellingsregeling. Ten aanzien van vogels dient er gedurende de werkzaamheden rekening gehouden te worden met het broedseizoen. Met betrekking tot broedvogels kan men er in dit plangebied van uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen

---

<sup>1</sup> Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF ([www.natuurloket.nl](http://www.natuurloket.nl)).

wordt gewerkt of de werkzaamheden ruim voor het broedseizoen worden begonnen en continu voortduren. Als werkzaamheden voor het broedseizoen worden gestart en continu voortduren, zullen broedvogels een rustigere broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt. In het plangebied is voor geen enkele vogelsoort de goede staat van instandhouding in het geding.

#### G e b i e d s b e s c h e r m i n g

Het projectgebied ligt niet in of nabij een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen gebied hieruit is het Natura 2000-gebied 'Grote Wielen', welke gelegen is op ruim tien kilometer afstand van het projectgebied. De Kuikhornstervaart/Nieuwe Vaart is het meest nabij gelegen gebied uit de Ecologische Hoofdstructuur en ligt op ongeveer twee kilometer afstand van het projectgebied.

Beschermd gebieden liggen, gezien de aard van de ingrepen, op een ruim voldoende afstand. Er zijn hierdoor geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkelingen te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De voorgenomen activiteit is ook niet in strijd met het Streekplan Fryslân en het 'nee, tenzij'-beleid uit de Nota Ruimte voor de Ecologische Hoofdstructuur.

#### C o n c l u s i e

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat het gebied een beperkte natuurwaarde kent. Een vooronderzoek in het kader van de flora- en faunawet is hier dan ook niet noodzakelijk. Verder is naar voren gekomen dat er geen oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plan is hierdoor op deze punten uitvoerbaar.

## **L u c h t k w a l i t e i t** <sup>3.8</sup>

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).



Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. De uitvoeringsregelingen zullen naar verwachting begin 2008 gereed zijn.

NSL/NIBM

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. 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. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, moeten nog worden vastgelegd in de AMvB-nibm.

Eenzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is er nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Deze interim-periode zal naar verwachting voor geheel 2008 gelden. Tijdens deze periode geldt dat nieuwe projecten moeten voldoen aan de grenswaarden.

INTERIMPERIODE

Het kabinet is voornemens om gedurende de interim-periode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal  $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) als 'niet in betekenende mate te beschouwen' en deze vast te leggen in de AMvB-nibm. Een verslechtering van de luchtkwaliteit van 1% of minder sluit goed aan bij de uitspraken van de Raad van State. Voor de komende jaren wordt door het MNP een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel  $\text{PM}_{10}$  als  $\text{NO}_2$  met circa  $0,4\text{-}0,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$  per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Uitgaande van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden, acht het kabinet projecten die 1% aan de bestaande concentraties toevoegen aanvaardbaar. De reden hiervoor is dat deze 1% binnen een jaar gecompenseerd zal worden door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

In het plangebied wordt een woning gerealiseerd. Hiervan kan worden vastgesteld dat er binnen de toegestane norm van 1% verslechtering wordt gebleven. Het plan zal slechts een zeer geringe invloed hebben op de luchtkwaliteit in het gebied. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

# Juridische toelichting

# 4

## **Inleiding** <sup>4.1</sup>

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de procedure zijn de volgende fasen te onderscheiden:

### Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

Ten aanzien van het onderhavige bestemmingsplan is de inspraak en het overleg reeds gevoerd. De geplande ontwikkeling is reeds opgenomen in de notitie Invulling open plekken –selectie-. In het kader van deze notitie heeft de inspraak plaatsgevonden, het plan heeft vanaf 02-10-1997 vier weken ter inzage gelegen. Ook is het plan voor overleg naar de Commissie van Overleg gezonden. Op 29-10-1998 is het plan door de gemeenteraad vastgesteld.

### Vaststellingsprocedure

Na aankondiging in de Staatscourant, in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke website wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

### Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM inspectie een zienswijze

hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingplan ter inzage gelegd.

## **Juridische vormgeving** 4.2

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bij of krachtens wet kunnen bestemmingen worden voorgeschreven;
3. bij of krachtens wet kunnen regels worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en ontheffingsbepalingen.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

In aansluiting op de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro), op 1 juli 2008 en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008), gepland op 1 juli 2009, is bij het opstellen van het bestemmingsplan de nieuwe wet- en regelgeving toegepast.

Dit houdt onder andere in dat in de Wet ruimtelijke ordening de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling is neergelegd, zodat deze niet meer opgenomen hoeft te worden in de planregels. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen. Deze bepaling wordt niet meer opgenomen in de planregels.

De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit ondermeer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. Ook schrijft de SVBP2008 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten.

In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de planregels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het bestemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke wijze van opstellen.

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, berm, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

In de planregels zijn criteria opgenomen die als toetsingskader dienen bij de in het plan opgenomen nadere eisen en ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden. Het gaat dan met name om kwalitatieve criteria als de woon-situatie (o.a. privacy), de milieusituatie (o.a. hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking), de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid (o.a. voorkomen van onoverzichtelijke, onherkenbare en niet sociaal controleerbare ruimtelijke situaties), de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het straat- en bebouwingsbeeld. Bij dit laatste criterium moet worden gedacht aan een goede verhouding tussen bouwmassa en openbare ruimte, een goede hoogte/breedte-verhouding tussen bebouwing onderling, een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is. Afhankelijk van de betreffende ontheffingsbepaling, wijzigingsbevoegdheid of nadere eis zijn één of meer van deze criteria opgenomen.

Middels een algemene ontheffingsbevoegdheid wordt ten behoeve van mindervaliden en zorgbehoefte extra mogelijkheden voor de bouw van aan- en uitbouwen/woningaanpassing geboden. Zo kan men langer in de woning blijven wonen. Wel dient de behoefte aan extra woonruimte voldoende aannemelijk te worden gemaakt. Voorwaarde is verder dat men op grond van een wettelijke regeling (nu WVG) in aanmerking komt voor een financiële bijdrage. Ook kan worden gedacht aan een verklaring van een arts van de GGD.

ADDITIONELE  
VOORZIENINGEN

CRITERIA BIJ NADERE EIS,  
ONTHEFFING EN WIJZIGING

WONINGAANPASSING

## **B e s t e m m i n g e n** <sup>4.3</sup>

In deze paragraaf is in het kort aangegeven welke doeleinden per bestemming worden nagestreefd. Bovendien is aangegeven op welke gronden de onderscheiden bestemmingen van toepassing zijn.

In het bestemmingsplan is voorzien in twee bestemmingen, te weten:

- Tuin;
- Wonen.

TUIN De voor "Tuin" bestemde gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden mogen, met uitzondering van erkers, geen gebouwen worden gebouwd. Ook mogen er (met uitzondering van vlaggenmasten en vergunningvrije bouwwerken) geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Dit betekent dat er uitsluitend bouwvergunningvrije bouwwerken mogen worden opgericht. Dit houdt ondermeer in dat er uitsluitend erf- en terreinafscheidingen mogen worden geplaatst van ten hoogste 1 m.

WONEN De bestemming "Wonen" omvat het grootste gedeelte van het plangebied en is gericht op het wonen. Aan huis verbonden beroepen of bedrijven zijn in de bestemming begrepen. De bebouwingsbepalingen zijn gericht op het behoud van het bestaande bebouwingsbeeld. Hoofdgebouwen dienen binnen het in het bestemmingsvlak aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Het maximale aantal woningen bedraagt ten hoogste het in het bouwvlak aangegeven aantal.

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen worden opgericht tot een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> (voor percelen van meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt de maximale oppervlakte bijgebouwen en aan- en uitbouwen 100 m<sup>2</sup>), waarbij overigens niet meer dan 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden (het bouwvlak daarbij niet meegerekend). Voor percelen van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bestaat de mogelijkheid om middels ontheffing een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen op te richten. Deze ontheffing is opgenomen om het verschil in bouwmogelijkheden aan de randen van de dorpen te overbruggen (overgang naar het buitengebied). Degene wiens perceel valt in het bestemmingsplan 'Buitengebied' mag in de regel een grotere oppervlakte aan bijgebouwen realiseren dan de buurman die qua bestemmingsplan in het dorp woont. De ontheffing geldt voor alle percelen van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>.

De gemeente acht een duidelijk onderscheid tussen hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen wenselijk. Naast het maximaliseren van de oppervlakte blijkt de ondergeschiktheid vooral uit de hoogte van de gebouwen. In de planregels is dan ook vastgelegd dat de hoogte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw ten minste 1 m lager dient te zijn dan de hoogte van het hoofdgebouw. Om dit onderscheid verder te benadrukken mogen de bijgebouwen en aan- en uitbouwen

uitsluitend worden opgericht op de gronden achter de aan de wegzijde grenzende gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan. In het plan is dit benadrukt door de gronden, die niet mogen worden bebouwd, van de bestemming "Tuin" te voorzien. Om de gebruiksmogelijkheden van de vrijstaande bijgebouwen te optimaliseren zijn deze niet gebonden aan een maximum oppervlakte per gebouw. Daar waar middels een ontheffing een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> is toegestaan, mag de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen.

Het is uitdrukkelijk in de bestemming verboden om de vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning en voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf en/of daarvoor benodigde opslagruimte. De regeling voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf is gericht op een oppervlakte van ten hoogste 30% van de begane grond-oppervlakte van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen (tot een maximum van 45 m<sup>2</sup>). Alleen het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik, dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer, is toegestaan. Detailhandel is uitsluitend toegestaan voor zover ondergeschikt aan en voortvloeiende uit het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik. Horecabedrijven en seksinrichtingen zijn niet toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'.

# Economische uitvoerbaarheid



In het kader van de Grexwet dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit is anders indien de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. De gemeenteraad moet wel expliciet besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is.

Dit is hier het geval. De kosten van het plan zijn onder andere anderszins verzekerd door het sluiten van een exploitatieovereenkomst. Naast het afsluiten van deze exploitatieovereenkomst ten aanzien van de kosten voor het aanleggen van voorzieningen (riolering, inrit) wordt de economische uitvoerbaarheid ook nog op andere manieren verzekerd. Er worden leges geheven voor de herziening van het bestemmingsplan conform de door de raad vastgestelde tarieventabel en er is reeds een planschadeovereenkomst afgesloten die het risico van eventuele planschade bij de aanvrager neerlegt.

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid is de conclusie dan ook dat deze voldoende anderszins verzekerd is om geen exploitatieplan vast te stellen. Bij de vaststelling van het plan zal de gemeenteraad worden gevraagd om te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.