

PARTIELE EN CORRECTIEVE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED MARUM



**PARTIELE EN CORRECTIEVE HERZIENING
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED MARUM**

CODE 134201 / 28-05-14

GEMEENTE MARUM 134201 / 28-05-14
PARTIELE EN CORRECTIEVE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED
MARUM

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	2
1. 3. Bij het plan behorende stukken	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. VIGERENDE PLAN MARUM MET BESLUITVORMING	3
3. UITGANGSPUNTEN	4
4. JURIDISCHE PLANOPZET	9
4. 1. Opzet	9
4. 2. Verantwoording keuzes van bestemmingen	9
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN GRONDEXPLOITATIE	12
5. 1. Economische uitvoerbaarheid	12
5. 2. Grondexploitatie	12

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Bij besluit van 1 maart 2010 stelde de gemeenteraad van Marum voor het hele gebied buiten de kernen het bestemmingsplan Buitengebied vast.

Ten gevolge van de Wet ruimtelijke ordening 2008 is voor een bestemmingsplan geen goedkeuring vereist. Wel kunnen Gedeputeerde Staten een reactieve aanwijzing geven, als een gemeente niet of niet volledig aan een provinciale zienswijze tegemoet komt. Dat is in dit geval gebeurd; de provincie Groningen heeft in april 2010 zo'n aanwijzing gegeven. De reactieve aanwijzing had betrekking op de regeling voor de woonbestemmingen, de regeling voor kuilvoerplaten en sleuf-silo's buiten bouwpercelen, de afstemming op de nieuwbouwruijnte en de uitbreidingsmogelijkheden voor niet-agrarische functies.

Bij het vaststellen van een reactieve aanwijzing worden de omstreden delen van een bestemmingsplan buiten werking gesteld. Oogmerk is om planonderdelen in overeenstemming met het provinciale beleid te brengen.

Gedeputeerde Staten hebben op 28 juni 2011 besloten hun reactieve aanwijzing gedeeltelijk in te trekken. Dit voor wat betreft de percelen met de bestemming "wonen" die onder het eerdere bestemmingsplan voor het buitengebied ook een woonbestemming hadden. Voor dit deel blijft het vigerende plan gelden.

De gemeente Marum heeft daarop zijn visie naar voren gebracht, waarna uiteindelijk de Raad van State een eindbeslissing heeft genomen (10 oktober 2012).

De reactieve aanwijzing heeft betrekking op ongeveer 100 percelen.

Als door de Raad van State en eerder door de provincie bij reactieve aanwijzing is besloten over de inhoud van een bestemmingsplan, zijn gemeenteraden verplicht om hun bestemmingsplan daarop aan te passen. Door middel van een zogenaamde correctieve herziening wordt aan deze wettelijke plicht voldaan. Daarnaast wordt in deze herziening een aantal kleinere ontwikkelingen meegenomen.

Verder is er tussen de vaststelling van het bestemmingsplan en het actuele moment een aantal nieuwe ontwikkelingen opgetreden en er zijn twee herzieningen van de Omgevingsverordening Groningen vastgesteld: die van 2011, betrekking hebbend op de regeling voor intensieve veehouderijbedrijven, en die van 2013 waarin een flink aantal inhoudelijk aspecten is herzien. Ook zijn er in de afgelopen 3,5 jaar een aantal maatschappelijke ontwikkelingen opgetreden.

De gemeente Marum kiest ervoor om deze zaken, voor zover ze doorwerken op het hele buitengebied, niet in de voorliggende herziening mee te nemen. Een toekomstige, integrale herziening is hiervoor een beter middel.

De voorliggende herziening heeft daarom naar de bestuurlijke gevolgen een beperkt bereik: enerzijds de noodzakelijke aanpassingen aan de uitspraken van de Raad van State en de provincie Groningen, anderzijds een aantal kleinere ontwikkelingen. Deze laatste worden meegenomen om het plan zo goed mogelijk op de actuele situatie te laten aansluiten.

Ten slotte worden in deze herziening de gevolgen van het nieuwe archeologiebeleid verwerkt. De gemeenteraad van Marum neemt daarover in het najaar van 2013 een besluit.

1. 2. Plangebied

Het plangebied betreft niet het hele buitengebied, maar richt zich op de percelen die ten gevolge van de uitspraak van de Raad van State een nieuwe regeling behoeven. Daarna bepaalt een aantal merendeels perceelsgebonden zaken het plangebied.

Het archeologiebeleid leidt er verder toe dat de begrenzing van de herziening ook wordt bepaald door de gebieden met archeologische verwachtingswaarden.

1. 3. Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- Een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven.
- Regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. De planregels zijn in het systeem van het vigerende plan (2010) opgesteld.
- Deze toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden.

De toelichting is beknopt gehouden en dient ter motivering van het beleid voor deze herziening. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1. 4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgezet:

Hoofdstuk 2: Het vigerende plan met een weergave van het besluiten van de Raad van State en de provincie Groningen.

Hoofdstuk 3: Uitgangspunten voor de herziening.

Hoofdstuk 4: Toelichting op de gehanteerde bestemmingsregeling.

Hoofdstuk 5: Een beschrijving van de uitvoerbaarheid van deze herziening.

2. VIGERENDE PLAN MARUM MET BESLUITVORMING

Het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Marum werd met ingang van 13 november 2009 ter inzage gelegd. Tijdens de hierop volgende periode van zes weken is door (onder meer) de provincie Groningen een zienswijze ingediend. Bij besluit van 1 maart 2010 is het bestemmingsplan door de raad van de gemeente Marum vastgesteld.

Op een viertal punten werd de zienswijze van de provincie door de raad niet (volledig) overgenomen. Op deze onderdelen hebben Gedeputeerde Staten bij besluit van 20 april 2010 een reactieve aanwijzing gegeven. Het betrof:

- De realisering van kuilvoerplaten en sleufsilos buiten de agrarische bouwblokken.
- De voorwaarden waaronder functiewijziging en vervangende nieuwbouw van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (de zogenaamde VAB) mogelijk is.
- De uitbreidingsmogelijkheden van niet-agrarische bedrijven met meer dan 20%.
- De verantwoording dat de toename van de woningvoorraad binnen de toegewezen nieuwbouwruiimte past.

Bij besluit van 28 juni 2011 hebben Gedeputeerde Staten besloten hun aanwijzingsbesluit van 20 april 2010 gedeeltelijk in te trekken. Dit betrof met name de percelen met een bestemming "Wonen" die onder het eerdere bestemmingsplan voor het buitengebied ook een woonbestemming hadden. Voor deze percelen is het vastgestelde bestemmingsplan daarmee in stand gebleven.

Bij uitspraak van 19 oktober 2011 heeft de Raad van State de reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten niet in stand gelaten voor zover betrof de ontwikkelingsmogelijkheid voor niet-agrarische bedrijven (tot 50%). Omdat deze regeling daarmee geen deel zou uitmaken van een geldende regeling, heeft de gemeenteraad van Marum daartegen beroep aangetekend. Ook de door de provincie aangegeven regeling met betrekking tot sleufsilos/kuilvoerplaten werd door de Raad van State ongegrond verklaard.

Op de overige punten (ontbreken sloopverbod in bestemming Wonen met mogelijke consequenties voor cultuurhistorisch waardevolle hoofdvormen en de afstemming op de nieuwbouwruiimte bij een woonfunctie in vrijkomende agrarische bedrijven onder afstemming op de Omgevingsverordening) werd de provincie in het gelijk gesteld. Wat betreft de regeling voor de woonpercelen: deze zijn vanwege het ontbreken van een voldoende inventarisatie over een mogelijk cultuurhistorisch waardevolle hoofdvorm niet gehandhaafd.

Bij uitspraak van 10 oktober 2012 besliste de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan, inclusief de hiervoor genoemde regeling voor niet-agrarische bedrijven. Ten aanzien van het beleid voor niet-agrarische bedrijvigheid oordeelde de Raad van State dat de in het plan opgenomen regeling (met een uitbreiding via een maatwerkbenadering, die rekening houdt met de landschappelijke waarden en een goede landschappelijke inpassing) voldoende rekening houdt met de provinciale Omgevingsverordening.

De overige aspecten waren reeds beslist bij uitspraak van oktober 2011.

3. UITGANGSPUNTEN

Algemeen

Centraal uitgangspunt is deze herziening te richten op het aanpassen van het bestemmingsplan aan de reactieve aanwijzing van de provincie (rekening houdend met de uitspraak van de Raad van State), alsmede een aantal actualisaties door te voeren en omissies te herstellen.

Deze aanpassingen worden ingevoegd in het bestemmingsplan 2010 dat voor de overige relevante delen, waaronder de aan het plan ten grondslag liggende onderzoeken, blijft gehandhaafd.

Pingoruïnes: reeds partieel geregeld.

Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan Buitengebied (02-11-2011), waarin gevraagd werd om een (beschermende) regeling voor cultuurhistorische elementen in de vorm van pingoruïnes heeft de gemeenteraad van Marum bij besluit van 8 februari 2012 een aanpassing van het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Dit in verband met de plaatselijke aanwezigheid van dergelijke pingoruïnes. Gelet op de afdoende regeling voor deze elementen wordt deze niet opnieuw in de voorliggende herziening meegenomen.

Aanpassingen aan reactieve aanwijzing

Ten aanzien van de zaken die in de procedure van het bestemmingsplan aan de orde zijn gekomen wordt de volgende insteek gekozen:

1. Wat betreft de realisering van kuilvoerplaten en sleufsilos buiten de agrarische bouwblokken geeft de provincie aan deze óp de agrarische bouwblokken te realiseren. Dit in verband met de concentratie van agrarische activiteiten op de bouwpercelen zelf.
Bij uitspraak van de Raad van State van 19 oktober 2011 is het bestemmingsplan op dit onderdeel in stand gelaten.
Opgemerkt wordt dat in de nieuwe Omgevingsverordening (2013) onder voorwaarden van een goede landschapsanalyse met maatregelen voeder- en mestvoorzieningen buiten bouwpercelen mogen worden gerealiseerd.
2. Karakteristieke verschijningsvorm: de voorwaarden waaronder functiewijziging en vervangende nieuwbouw van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (de zogenaamde VAB) mogelijk is.
In het vigerende bestemmingsplan was bepaald dat verschillende (agrarische) bestemmingen kunnen worden gewijzigd in een bestemming Wonen. De woning moet dan in de nieuwe situatie in de voormalige bedrijfswoning, zodat daarmee de verschijningsvorm is gewaarborgd.
Echter, ook voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die in het verleden een functieverandering naar wonen heeft ondergaan, valt onder deze bestemming, zonder dat een mogelijk kenmerkende verschijningsvorm is beschermd.
De provincie heeft bijgevolg een reactieve aanwijzing voor een 100-tal woonpercelen gegeven.

Als gevolg hiervan heeft de gemeente een inventarisatie gedaan van de betreffende percelen en samen met Stichting Libau en het stedenbouwkundig adviesbureau een afweging gedaan of en waar er in deze gevallen sprake is van een karakteristieke verschijningsvorm.

Bij de keuze is een viertal aspecten beoordeeld. Dit zijn de identiteit, de vorm, de uniciteit en de staat. De bescherming is gericht op het behoud van de karakteristieke hoofdvorm. Daarom is in eerste instantie gelet op panden die een relatief gave contour hebben. Dat wil zeggen, dat de hoofdvorm intact is en dat deze niet door aan- en uitbouwen of door dakkapellen is gewijzigd. Uit die panden zijn de unieke exemplaren gekozen. Onder uniciteit wordt hier verstaan, de samenhang tussen hoofdvorm, gevelindeling, detaillering en materialisering. Panden die jonger zijn dan 35 jaar worden niet als cultuurhistorisch waardevol pand beschermd. Deze panden vertegenwoordigen in beperkte mate een historische waarde. Ze dienen zichzelf eerst te bewijzen. Ook panden die recent gereconstrueerd zijn worden gezien als recente vormen van architectuur.

Op basis van de beoordeling is een hierop afgestemde juridische regeling opgesteld. Een keuzedocument met de individuele beoordeling is als bijlage 2 aan de planregels toegevoegd.

Voor de juridische regeling bij deze herziening is gekozen voor de aanduiding "cultuurhistorisch waardevol" waarbij de contour van de waardevolle hoofdvorm wordt vastgelegd. Voor de panden die niet een zodanige karakteristieke waarde is toegekend, blijft de reguliere woonbestemming gelden.

3. De uitbreidingsmogelijkheden van niet-agrarische bedrijven met meer dan 20%.

Het gaat hier om het beperken van de uitbreidingsruimte voor niet-agrarische bedrijven tot 20% van de aanwezige bedrijfsvloeroppervlakte (peildatum: 17 juni 2009, zijnde de datum van vaststellen van de Omgevingsverordening). Een grotere uitbreiding is provinciaal wel toegestaan, mits daarover van tevoren bestuursafspraken tussen gemeente en provincie zijn gemaakt.

De Raad van State oordeelde dat de regeling in het bestemmingsplan gehandhaafd kon blijven. Dit omdat de gemeente in voorkomend geval via een maatwerkbenadering een goede landschappelijke inpassing kan waarborgen. Dat blijft ook voor de toekomst het uitgangspunt. Dit onderwerp maakt geen deel uit van deze herziening.

4. Afstemming bestemmingsplan-nieuwbouwruiimte: de verantwoording dat de toename van de woningvoorraad binnen de toegekende nieuwbouwruiimte past zou in het kader van het bestemmingsplan moeten plaatsvinden. De Raad van State oordeelde dat de provincie op dit onderdeel een terecht standpunt heeft ingenomen.

Hierover kan allereerst worden opgemerkt dat hiermee 1 woning in het vrijkomend agrarische bedrijfsgebouw mogelijk is. In geval van meerdere woningen volgt een aparte afweging.

In dat verband het volgende. De gemeenteraad heeft bij besluit van 1 maart 2010 de *Woonvisie Marum 2009-2015* opgesteld. Het woonbeleid voor de periode 2009-2015 heeft de gemeente daarin uitgezet. Daarin wordt ook ingegaan op de woonfunctie in het buitengebied. Die komt vooral tot uiting in (agrarische) bedrijfswoningen en woningen op ruime percelen (in een groene setting), alsmede op een woonfunctie in een vrijkomend bedrijfsgebouw.

In de woonvisie is een woningbouwprogramma opgenomen voor de periode 2009-2015 naar locatie en type woningen. Afgezien van bedrijfswoningen (die buiten de reguliere nieuwbouwruiimte) vallen, wordt in het buitengebied niet voorzien in een toename van het aantal woningen. Ook in de regeling van de bestemming Wonen in deze herziening is daarmee rekening gehouden. Deze partiële/correctieve herziening leent zich niet voor een afweging van de woningbouwcapaciteit waaronder de afweging met nieuwbouwcapaciteiten in relatie tot de andere bestemmingsplannen van de gemeente.

Mocht een vrijkomend agrarisch pand zich lenen voor de huisvesting van meer dan 1 woning, dan zal dit via een aparte procedure - met inachtnaam van het woonbeleid uit de woonvisie - worden afgewogen.

Overige aanpassingen

De volgende uitgangspunten worden voor deze herziening aangehouden:

1. Archeologie

De gemeenten in het Westerkwartier hebben gezamenlijk een onderzoek gedaan naar de archeologische (verwachtings)waarden in het gebied (*Archeologie en Cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Marum, Leek, Zuidhorn, Vestigia, Amersfoort, 28-03-2013*).

In het onderzoek wordt geconstateerd dat zich op het grondgebied van de gemeente Marum zich slechts 11 terreinen bevinden die voorkomen op de AMK (de Archeologische Monumentenkaart). Hieronder vallen geen wettelijk beschermde archeologische monumenten. Omdat het grondgebied grotendeels buiten het voormalige maritieme kustgebied ligt, zijn (huis)terpen in de minderheid. Opvallend noemt het onderzoek het relatief grote aantal borgen, wat te maken heeft met een vrij systematische opname van deze locaties op de monumentenkaart op basis van de literatuur.

Daarnaast is er in bepaalde gevallen sprake van gebieden met archeologische verwachtingswaarden.

Op grond van onderzoek naar de ontstaansgeschiedenis van het landschap zijn een archeologische verwachtingenkaart en een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt. Deze kaarten resulteren in gebiedsgebonden toevoegingen (dubbelbestemmingen Waarde Archeologie) vanuit het element 'archeologie'.

2. Aanlegvergunningen / aanpassingen planregels

In het bestemmingsplan zoals dat in 2010 is vastgesteld, is een stelsel van aanlegvergunningen opgenomen. Kritische activiteiten ten opzichte van de hoofdfunctie kunnen daarmee worden afgewogen. In dat stelsel van aanlegvergunningen zitten enkele omissies die in deze herziening zijn aangevuld.

Voorts zijn enkele omissies in de redactie van de overige planregels hersteld.

3. Perceelsgebonden aanpassingen

Binnen het plan wordt aantal perceelsgebonden aanpassingen opgenomen. Uitgangspunt is deze zodanig te regelen dat aanwezige situaties worden gelegaliseerd. Voor het overige worden de binnen de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden.

Het betreft met name de volgende onderwerpen:

- regeling van een aantal kleinschalige bedrijfsactiviteiten die vanuit huis worden uitgeoefend en zijn aan te merken als bedrijf aan huis. Uitgangspunt is dat deze, mits kleinschalig van aard, inpasbaar zijn;
- regeling van enkele (kleinschalige) agrarische bedrijven die ten onrechte niet als zodanig waren bestemd. Uitgangspunt is de actuele situatie middels een bouwvlak-op-maat te bestemmen;
- regeling aantallen woningen per bouwstrook: daar waar meerdere woningen in één bouwstrook aanwezig zijn, wordt het aantal toelaatbare woningen daarop afgestemd. In enkele gevallen moet de woonbestemming hierop aangepast worden. Uitgangspunt is geen toename van het aantal nieuw te bouwen (burger)woningen in het buitengebied;
- regeling voor het beleid bed and breakfast: de Westerkwartiergemeenten ontwikkelen gemeenschappelijk recreatiebeleid. Onderdeel daarvan is het onder voorwaarden toestaan van bed and breakfast in vrijstaande bijgebouwen bij woningen. De gebouwen die het betreffen moeten voldoen aan het bouwbesluit, waar de brandveiligheidseisen onderdeel van uitmaken;
- regeling incidentele zaken: dit onder afstemming op de feitelijke situatie.

In het volgende hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de opgenomen wijzigingen.

4. Regeling gasleiding NV Nederlandse Gasunie

Binnen deze herziening is in een regeling voorzien voor een gasleiding die loopt van De Scheiding (de westelijke gemeentegrens) naar het gasbewerkingsstation aan de Leidijk en vandaar via de Kloosterweg langs de Leidijk richting de gemeenten Grootegast.

Gebleken is dat deze gasleiding van De Scheiding naar de Leidijk volgens de Risico kaart van de provincie Groningen geen plaatsgebonden risicocontour kent.

Het Steunpunt Externe Veiligheid Groningen heeft in het rapport, Samen Sterk, Samen Veilig, 20 maart 2014, een onderbouwing/ berekening gemaakt ten behoeve van de plaatsgebonden risicocontour. In het rapport staat de volgende conclusie opgenomen:

Gelet op zeer beperkte aantal bestemmingen binnen het invloedsgebied van de buisleidingen, is het aanwezige groepsrisico nihil. Het bestemmingsplan maakt tevens geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk binnen het invloedsgebied van de aanwezige buisleidingen. Hiermee is geen sprake van een toename van het groepsrisico.

4. JURIDISCHE PLANOPZET

4. 1. Opzet

De herziening bestaat uit een verbeelding waarop de gewijzigde gronden zijn begrensd en van een actuele bestemmingsregeling zijn voorzien. Verder zijn in de planregels de nieuwe elementen ingevoegd die voortvloeien uit de uitgangspunten van hoofdstuk 3. Tezamen met de eerdere rechtsgeldige regeling ontstaat daarmee een complete set van regelingen voor het totale bestemmingsplan Buitengebied.

4. 2. Verantwoording keuzes van bestemmingen

De volgende wijzigingen zijn in deze herziening meegenomen.

Locatie/adres:	Wijziging:
<i>Woonfuncties</i>	
Keuningsweg 22	Perceel A-AB3 krijgt een aanduiding ter regeling van de aanwezige zorgboerderij. Functie zorgboerderij is in artikel 1 van de begripsomschrijvingen toegevoegd
Bareveld 4	Vergroting van de woonfunctie
Boelewijk 1-9	Vanwege de feitelijke aanwezigheid van 5 woningen is de aanduiding op de verbeelding daarop afgestemd met verwijzing in de planregels
Nieuweweg 46-48-50	Ter regeling van de aanwezige situatie is de aanduiding voor 3 woningen op de verbeelding opgenomen met verwijzing in de planregels
Jonkersweg 3	Ter regeling van de aanwezige situatie is de aanduiding voor 2 woningen op de verbeelding opgenomen met verwijzing in de planregels
Jonkersvaart 76	Vergroting van de woonfunctie
Nieuweweg 59a/61/Molenweg 1, 3, 5	Ter regeling van de aanwezige situatie is de aanduiding voor 6 woningen op de verbeelding opgenomen met verwijzing in de planregels en is voorts de begrenzing van het bestemmingsvlak aangepast (conform de begrenzingenkaart buitengebied, behorend bij POV, april 2010)
Boerakkerweg 16, 18, 20	Ter regeling van de aanwezige situatie is de aanduiding voor 3 woningen op de verbeelding opgenomen met verwijzing in de planregels
Bakkerom 12, 14, 16	Ter regeling van de aanwezige situatie is de aanduiding voor 3 woningen op de verbeelding opgenomen met verwijzing in de planregels

't Pad 21	Een plan met vervangende nieuwbouw ter plaatse van een afgebroken boerderij is verwerkt middels een woonbestemming op de verbeelding
Willemstad 2	Ter regeling van de aanwezige situatie is het bestemmingsvlak vergroot
<i>Agrarische functies</i>	
Westerweg 37, Noordwijk	Het betreft hier een (kleinschalig) agrarisch bedrijf. De woonbestemming is op de verbeelding vervangen door een agrarisch bouwblok, afgestemd op de perceelsituatie (bestemming A-AB-1)
Haarsterweg 37	Het betreft hier een (middelschalig) agrarisch bedrijf. De woonbestemming is op de verbeelding vervangen door een agrarisch bouwblok, afgestemd op de perceelsituatie (bestemming A-AB-2)
Houtwal 38	Toevoeging aanduiding 'bedrijf aan huis' ten behoeve van verkoop van eigen gekweekt fruit en groente en rustpunt.
Noorderweg 30	Het betreft hier een agrarisch bedrijf dat weer in functie is getreden. De woonbestemming is op de verbeelding vervangen door een agrarisch bouwblok, afgestemd op de bedrijfsomvang van het agrarisch bedrijf.
<i>Wonen / bedrijvigheid aan huis</i>	
Postdijk 3	De aanwezigheid van een (kleinschalig) lasbedrijf is nu geregeld binnen de aanduiding "bedrijf aan huis" op de verbeelding
Houtwal 44	Aanwezige functie gastouderopvang is nu geregeld binnen de aanduiding "bedrijf aan huis" op de verbeelding
Jonkersvaart 31	Aanwezige functie gastouderopvang is nu geregeld binnen de aanduiding "bedrijf aan huis" op de verbeelding
Jonkersvaart 37	Aanwezige functie is nu geregeld binnen de aanduiding "bedrijf aan huis" op de verbeelding
Nuis, Oudeweg 17a	Aanwezige functie erfgoedlogies is nu geregeld binnen de aanduiding "bedrijf aan huis" op de verbeelding
Roordaweg 2	Aanwezige functie familiefiets/-verhuurbedrijf is nu geregeld binnen de aanduiding "bedrijf aan huis" op de verbeelding
Jonkersvaart 72	Aanwezige functie metaalbewerking/lasbedrijf is nu geregeld binnen de aanduiding "bedrijf aan huis" op de verbeelding
<i>Bed and breakfast</i> Gemeentebreed	Toevoegen afwijkingsregeling ten behoeve van bed and breakfast

<i>Overige functies</i>	
Halbe Wiersmaweg 11	Vervangende nieuwbouw heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsvlak in noordelijkwestelijke richting; de verbeelding is hierop aan gepast
Jonkersvaart 76	Perceelsaanpassing vanwege tuinvergroting is verwerkt op verbeelding
Haarsterweg 36	Door de feitelijke afwezigheid van een bedrijfswoning, is dit aangeduid op de verbeelding
Haarsterweg 36	Toevoegen aan woonbestemming met ruimte voor kleinschalig kamperen
Oosterweg 12, Noordwijk	Aanwezige functie is bestemd met grenscorrectie
Niebert, Roordaweg 3	Vergroting van camping de Akkerhoeve ten behoeve van kwaliteitsverbetering
<i>Waarde archeologie</i>	Toegevoegd op basis van het archeologisch beleid

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN GRONDEXPLOITATIE

5. 1. Economische uitvoerbaarheid

Het aantonen van de economische uitvoerbaarheid van het plan door middel van een cijfermatige opzet, is voor dit bestemmingsplan niet aan de orde. Het onderhavige plan is immers primair afgestemd op de uitspraken in het kader van de procedure over de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2010. Deze partiële en correctieve herziening is daarmee economisch uitvoerbaar.

5. 2. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieverordening in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten of eigen gronduitgifte, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

De onderhavige herziening heeft een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie als uitgangspunt geldt en met inachtneming van de actuele bouw- en gebruiksregels wordt vastgelegd. In het plangebied worden slechts beperkte bouwmogelijkheden geboden, welke kunnen worden aangemerkt als aangewezen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het betreft particulier initiatief, waaraan in de meeste gevallen geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze kosten worden door middel van leges gedekt.

Ten aanzien van de door dit bestemmingsplan nieuw mogelijk gemaakte bouwplannen is in de Wro en het Bro vanaf 1 november 2010 een regeling opgenomen, waardoor bij relatief beperkte bouwmogelijkheden kan worden afgeweken van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen. In uitzonderingsgevallen is het mogelijk om als gemeenteraad af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien de te verhalen kosten niet in verhouding staan tot de kosten verbonden aan het maken van een exploitatieplan. Het gaat dan om situaties waarbij de verhaalbare kosten lager zijn dan € 10.000,-, er geen fysieke werken als kostenpost worden opgevoerd maar alleen apparaatkosten of waarbij de verhaalbare kosten alleen betrekking hebben op aansluiting op de openbare ruimte of aansluiting op nutsvoorzieningen (artikel 6.2.1a Bro). Gezien de inhoud van deze herziening, zal de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

===