

---

**GEMEENTE KOLLUMERLAND C.A.**

**BESTEMMINGSPLAN WESTERGEEST -  
BUMAWEI 21**

Status: Vastgesteld  
Datum: 8 mei 2014



**Rho**  
—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

**BESTEMMINGSPLAN WESTERGEEST -  
BUMAWEI 21**

**CODE 139959 / 08-05-2014**

## TOELICHTING

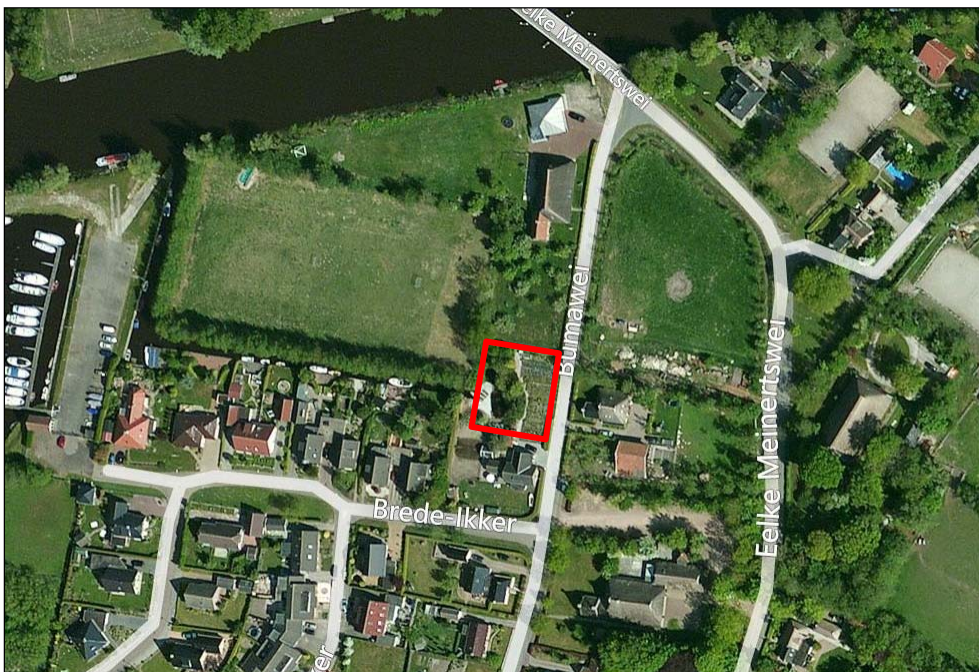
<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
<b>2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN</b>	<b>3</b>
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving van het initiatief	3
<b>3. BELEID</b>	<b>5</b>
3. 1. Rijksbeleid	5
3. 2. Provinciaal beleid	5
3. 3. Gemeentelijk beleid	6
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>8</b>
4. 1. Ecologie	8
4. 2. Archeologie	9
4. 3. Cultuurhistorie	9
4. 4. Water	10
4. 5. Milieuzonering	10
4. 6. Bodem	11
4. 7. Geluid	11
4. 8. Luchtkwaliteit	12
4. 9. Externe veiligheid	12
4. 10. Kabels en leidingen	13
4. 11. M.e.r.-beoordeling	13
<b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>14</b>
5. 1. Algemeen	14
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	14
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>15</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
6. 2. Grondexploitatie	15
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	16
<b>BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1	Toetsing locatie Bumawei te Westergeest aan Notitie invullocaties
Bijlage 2	Advies Hûs & Hiem
Bijlage 3	Wateradvies
Bijlage 4	Nota van inspraak en overleg



## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Bij de gemeente Kollumerland ca. is het verzoek ingediend om ten noorden van de woning aan de Bumawei 21 te Westergeest bouwmogelijkheden voor een woning te verkrijgen. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het verzoek. Voorwaarde hiervoor is dat de locatie voldoet aan de selectiecriteria voor een 'open plek' zoals genoemd in de Notitie invullocaties. De locatie voldoet aan de selectiecriteria. Dit blijkt uit de notitie die is opgenomen in bijlage 1. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



*Figuur 1. De ligging van het plangebied*

### 1. 2. Planologische regeling

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Westergeest (vastgesteld op 3 mei 2012). In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen', zonder bouwvlak. De beoogde bouwmogelijkheid is binnen deze bestemming niet toegestaan. De gemeente wil echter medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de bouwmogelijkheid mogelijk te maken.

### **1. 3. Leeswijzer**

Het bestemmingsplan is als volgt opgezet. In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de diverse bestemmingen. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op het aspect grondexploitatie.

## **2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN**

De huidige situatie en ontwikkeling worden beschreven in dit hoofdstuk. Dit omdat de huidige situatie de basis is voor de inpassing van de ontwikkeling. De ontwikkeling zelf is het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan.

### **2. 1. Huidige situatie**

Het plangebied ligt in het noorden van Westergeest. Het ligt op een overgang van een moderne, organisch vormgegeven woonwijk naar een ouder, ruim opgezet bebouwingslint aan de Bumawei. Het bebouwingslint aan de Bumawei bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. In het zuidoostelijk deel zijn enkele half-vrijstaande woningen aanwezig. Nabij het plangebied bestaat dit lint uit voormalige agrarische bebouwing die nu een woonbestemming heeft. Dit deel van het lint is ruimer van opzet dan het zuidelijk deel. Ten zuidoosten is een multifunctioneel centrum aanwezig. Achter de locatie ligt een kavel grasland die is omzoomd door een bossingel. De omgeving kan worden aangemerkt als een zacht overgangsgebied van de dorpskern naar het buitengebied. Deze ruimte en groene inrichting vormt een belangrijke kwaliteit van de omgeving en het straatbeeld. Op figuur 1, in paragraaf 1.1, is een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving weergegeven.

Het plangebied is ingericht als moestuin en functioneert als tuin bij de woning aan de Bumawei 21. Langs de weg staat een hoge ligusterhaag. Aan de noordzijde sluit de locatie aan op een grote voortuin bij een woonboerderij. Deze tuin is ingericht als boomgaard.

### **2. 2. Beschrijving van het initiatief**

Het plangebied wordt voorzien van een bouwvlak, waardoor een bouwmogelijkheid voor een nieuwe woning ontstaat. Het bouwvlak wordt centraal op de kavel gepositioneerd. Hierdoor blijft er een zichtrelatie met de boerderij ten noorden van het plangebied. Bovendien liggen de meeste woningen in het lint op het midden van de kavel.

Een mogelijke situatie van de woning in het plangebied is weergegeven in figuur 2.



*Figuur 2. Mogelijke toekomstige situatie*

Het gaat om een woning met één bouwlaag met kap. Op deze wijze is de invulling passend binnen het straatbeeld en wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden van de omliggende bebouwing.

Bijbehorende bouwwerken moeten minimaal 3 meter achter de naar de weg gekeerde gevel van de woning worden gebouwd. Hiermee blijft het voorerf gevrijwaard van bebouwing.

Functioneel sluit een woning hier ook goed aan bij de omgeving. In de omgeving van het plangebied komen namelijk vooral woningen voor.

#### **Verkeer en parkeren**

Het plangebied ligt aan het woonlint van de Bumawei. De locatie kan direct worden ontsloten op de Bumawei. Parkeren gebeurt op eigen terrein.



### **3. BELEID**

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de relevante beleidskaders, waarmee bij het opstellen van dit bestemmingsplan rekening is gehouden. De beleidskaders kunnen bovendien leiden tot uitgangspunten en/of een toetsingskader voor de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

#### **3. 1. Rijksbeleid**

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

##### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en aangevuld op 1 oktober 2012. Het Barro stelt niet alleen regels over de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Het plangebied raakt geen van de rijksbelangen. Er zijn dan ook geen rijksbelangen in het geding.

#### **3. 2. Provinciaal beleid**

##### **Streekplan Fryslân 2007**

In het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Naast de kwaliteit van de ruimte staat de wisselwerking tussen steden en platteland centraal. De provincie zet in op een concentratie van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland.

##### **Verordening Romte Fryslân**

In de Verordening Romte Fryslân (vastgesteld op 9 maart 2011) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden doorvertaald.

In de verordening is geregeld dat mogelijkheden voor woningbouw in overeenstemming moeten zijn met een woonplan, dat de instemming heeft van de provincie. Het plan is in overeenstemming met het woonplan. De locatie ligt namelijk binnen het bestaande stedelijke gebied.

Wel is in de verordening bepaald dat een woningbouwproject met meer dan 11 woningen binnen bestaand bebouwd gebied in overeenstemming moet zijn met een goedgekeurd gemeentelijk Woonplan. In dit geval wordt slechts één woning toegevoegd. Het plan is in overeenstemming met de regels uit de verordening.

### **3. 3. Gemeentelijk beleid**

#### **Notitie invullocaties**

De Notitie invullocaties is in oktober 2002 vastgesteld. Hierin zijn aan de hand van een aantal selectiecriteria een aantal open plekken in de bebouwde kom van dorpen geselecteerd, die in aanmerking komen voor eventuele woningbouw. Onder een 'open plek' wordt verstaan: 'een grotendeels onbebouwde ruimte tussen bestaande bebouwing, waarop in beginsel geen bouwmogelijkheid rust, in eigendom van een particulier of van de overheid'.

Het plangebied in de notitie niet geselecteerd als open plek. Daarom moet voor de afweging voor het verlenen van medewerking een toetst aan de selectiecriteria worden gedaan. Het betreft de volgende selectiecriteria:

1. de locatie ligt binnen een 30 km/uur-zone;
2. de bebouwing past binnen het straatbeeld, rekening houdend met cultuur-historische waarden van de omliggende bebouwing;
3. waardevolle doorzichten naar het omliggende landelijke gebied blijven in tact, evenals waardevolle zichtrelaties binnen de dorpskern;
4. waterstructuren en groenelementen worden zoveel mogelijk in stand gehouden;
5. het bebouwen van de open plek belemmert toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van een dorp niet;
6. de open plek is vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaaï inpasbaar;
7. de open plek ligt niet binnen de hinderzone van een bedrijf;
8. de grond waarop gebouwd wordt is niet vervuild of is door sanering geschikt te maken voor woningbouw;
9. voor de invulling van een open plek kan meegelift worden op de bestaande (ondergrondse) infrastructuur.

Er is een notitie opgesteld waarin het voornemen aan deze selectiecriteria is getoetst. De conclusie is dat wordt voldaan aan alle criteria. De notitie is opgenomen als bijlage 1.

Hûs & Hiem hebben de notitie beoordeeld (zie bijlage 2). Hûs & Hiem spreekt de voorkeur uit voor optie 1 van de notitie in bijlage 1. Dit bestemmingsplan maakt optie 1 mogelijk, hoewel het bouwvlak wel meer naar het midden van het perceel is verschoven.

**Woonplan Gemeente Kollumerland c.a.**

Het Woonplan 2012-2016 van de gemeente Kollumerland c.a. hanteert het uitgangspunt van de Notitie Regionale woningbouwafspraken, waarbij alle NOFA-gemeenten gebruik kunnen maken van de mogelijkheid om plafondloos te bouwen. Dit houdt in dat de binnenstedelijke plannen niet zijn gebonden aan een maximum capaciteit. Binnen bestaand stedelijk gebied vallen alle ruimtelijke plannen die het mogelijk maken dat door herstructurering en/of transformatie extra woningen kunnen worden gebouwd, onder de afspraak 'plafondloos bouwen' (PVR).

## **4. OMGEVINGSASPECTEN**

Voor het plangebied en omgeving kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden een rol spelen. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

### **4. 1. Ecologie**

#### **Normstelling en beleid**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

#### Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

#### Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

#### **Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

##### Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Lauwersmeer'. Dit gebied ligt op een afstand van circa 6 kilometer vanaf het plangebied. Gezien de aard van de ingreep en deze relatief grote afstand is er geen negatief effect op dit gebied.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gebieden die deel uit maken van de EHS. Er is dan ook geen negatief effect op de EHS.

##### Soortenbescherming

Als gevolg van de bouw van de woning worden geen sloten gedempt, bomen gekapt of gebouwen gesloopt. Deze werkzaamheden hebben doorgaans een risico tot het verstoren van soorten. Het plangebied is momenteel in gebruik als moestuin. Het plangebied wordt daarom als ernstig verstoord aangemerkt en is daardoor niet een aantrekkelijk leefgebied voor (beschermde) soorten. Ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling lijkt het dan ook niet waarschijnlijk dat er negatieve invloed op (beschermde) soorten optreedt.

Bij uitvoering van de werkzaamheden bestaat altijd het risico dat eventueel broedende vogels verstoord worden. Vanuit de Flora- en faunawet is verstoring van broedende vogels verboden, en hiervoor kan ook geen ontheffing worden verkregen. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen. Bij start van de werkzaamheden in het broedseizoen wordt eerst door een gekwalificeerd persoon vastgesteld dat er geen nesten in het hierdoor verstoorde gedeelte van het plangebied aanwezig zijn. Er treedt daarom geen negatief effect op voor beschermde soorten.

#### **4. 2. Archeologie**

##### **Normstelling en beleid**

Voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is de Monumentenwet van toepassing. De kern van de Monumentenwet 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). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Voor archeologische terreinen, rijksmonumenten en beschermde dorps- en stadsgezichten die wettelijk zijn beschermd op grond van de Monumentenwet hoeft voor het bestemmingsplan geen aanvullende regeling te worden getroffen.

De provincie heeft in dit kader de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) opgesteld. Op deze kaart worden voor de perioden Steentijd - Bronstijd en IJzertijd - Middeleeuwen adviezen gegeven over eventueel te verrichten onderzoeken.

##### **Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

Volgens de FAMKE kunnen in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn uit de periode IJzertijd - Middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000 m<sup>2</sup> een historisch en karterend onderzoek te verrichten. Voor de periode Steentijd - Bronstijd kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2500 m<sup>2</sup> een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren.

De bodemverstoring als gevolg van de woning is kleiner dan de genoemde oppervlaktes. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

#### **4. 3. Cultuurhistorie**

##### **Normstelling en beleid**

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening moet in bestemmingsplannen aandacht worden besteedt aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten in het bestemmingsplan worden beschermd.

### **Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

In het plangebied komen geen cultuurhistorische objecten voor. De zichtlijnen naar de noordelijk gelegen boerderij worden gehandhaafd. Door toevoeging van een woning met een lage gootlijn wordt het bebouwingsbeeld in stand gehouden. Dit aspect is dan ook niet relevant voor dit bestemmingsplan.

## **4. 4. Water**

### **Normstelling en beleid**

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets wordt gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van wetterskip Fryslân.

### **Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

Het beoogde voornemen heeft beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt toe met circa 150 m<sup>2</sup>. Het waterschap heeft aangegeven dat voor verhardingstoenames tot 200 m<sup>2</sup> er geen compensatieverplichting geldt. Regenwater dat op de verharding valt wordt afgevoerd naar de omgeving. Het plan heeft geen invloed op gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen of boezemkades.

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Na het doorlopen van een aantal standaardvragen is gebleken dat voor het plan de normale procedure moet worden doorlopen. Het waterschap heeft een wateradvies gegeven (zie bijlage 3). Met de adviezen die het waterschap in haar wateradvies noemt, wordt bij de uitvoering van het plan rekening gehouden.

## **4. 5. Milieuzonering**

### **Normstelling en beleid**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

### **Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

Ten zuidoosten van het plangebied is een multifunctioneel centrum aanwezig. Hier zijn diverse functies uit milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Hiervoor adviseert de VNG een afstand van 30 meter ten opzichte van milieugevoelige functies. Aan deze afstand wordt voldaan.

Verder vinden in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijfsactiviteiten plaats. Het betreft een woongebied. De locatie ligt dus niet binnen de hinderzone van een bedrijf. Ook veroorzaakt de woning zelf geen hinder voor zijn omgeving.

## **4. 6. Bodem**

### **Normstelling en beleid**

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing. In de wet is geregeld dat indien ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

### **Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

Het plangebied heeft in de huidige situatie ook al een woonfunctie. Het betreft een (moes)tuin bij een woning. Het gebruik verandert dus niet.

Uit historisch kaartmateriaal (1900 - heden) blijkt dat de locatie onderdeel van de tuin van het noordelijk gelegen agrarisch bedrijf was. In de jaren '70 van de vorige eeuw zijn de gronden bij de agrarische percelen achter het lint aan de Bumawei getrokken, ter bereikbaarheid van deze percelen. Tot de jaren '90 van de vorige eeuw heeft de locatie een agrarische functie gehad. In deze periode zijn de woningen aan de Brede-Ikker ontwikkeld. De locatie heeft in die periode de huidige woonfunctie gekregen.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor de locatie mogelijk is vervuild. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning wordt een verkennend bodemonderzoek gevraagd. Hiermee wordt gewaarborgd dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.

## **4. 7. Geluid**

### **Normstelling en beleid**

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

#### **Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

Alle wegen binnen Westergeest, dus ook de Bumawei, zijn ingericht als 30 km/uur-zone. Het plangebied ligt dan ook niet binnen een geluidszone van een weg. Akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

### **4. 8. Luchtkwaliteit**

#### **Normstelling en beleid**

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn-stof (PM<sub>10</sub>) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m<sup>2</sup>;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

#### **Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

In het plangebied wordt één woning ontwikkeld. Dit voldoet aan de regeling niet in betekenende mate bijdragen. Het plan is derhalve vrijgesteld van toetsing.

### **4. 9. Externe veiligheid**

#### **Normstelling en beleid**

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 vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).



**Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

Het plangebied ligt niet binnen de invloedzone van risicovolle inrichtingen en gasleidingen. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Er gelden dan ook geen belemmeringen vanuit externe veiligheid.

**4. 10. Kabels en leidingen****Normstelling en beleid**

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouw mogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden.

**Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

In de omgeving van het plangebied liggen geen kabels en leidingen die een belemmering vormen voor het plangebied.

**4. 11. M.e.r.-beoordeling****Normstelling en beleid**

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

**Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

In bijlage D van het *Besluit m.e.r.* (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Hiervoor geldt een drempelwaarde van 100 hectare en/of 2000 woningen. In dit geval is er sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling van één woning.

Het plangebied ligt niet in een gevoelig gebied. Er treden er geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

## **5. JURIDISCHE PLANOPZET**

### **5. 1. Algemeen**

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

### **5. 2. Toelichting op de bestemmingen**

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

#### **Tuin**

Het voorste deel van het erf valt onder deze bestemming. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Op deze wijze wordt het terrein voor de voorgevel van de woning gevrijwaard van bebouwing.

#### **Wonen**

De woning heeft deze bestemming gekregen. Deze bestemming is afgestemd op het bestemmingsplan Westergeest. De woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maatvoering voor de woning is in de regels opgenomen. Ondergeschikte bebouwing moet binnen de daarvoor op de verbeelding opgenomen aanduiding worden gebouwd.

## **6. UITVOERBAARHEID**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

### **6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

#### **Overleg en inspraak**

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt biedt de gemeente deze partijen de mogelijkheid reacties op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en opgestuurd naar de overlegpartners.

De ingekomen reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in de Nota van Inspraak en Overleg. Deze nota is opgenomen in bijlage 4. De ingekomen reacties geven geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

#### **Ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 januari tot en met 12 maart 2014 ter inzage gelegen. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld op zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

#### **Vaststelling**

Op 8 mei 2014 is het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld. Het besluit en de daarbij behorende stukken zijn als los onderdeel bij het (digitale) bestemmingsplan gevoegd. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

### **6. 2. Grondexploitatie**

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woning. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in

beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn. Dit kan bijvoorbeeld door overeenkomsten en als het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten. Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal geregeld is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, beslist de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld.

### **6. 3. Economische uitvoerbaarheid**

Het gaat om een particulier initiatief. De gemeente heeft hier geen financiële bemoeienis mee. De initiatiefnemer gaat de bouwkaavel verkopen. De kosten voor de initiatiefnemer betreffen derhalve alleen de plankosten. De initiatiefnemer heeft hier geld voor gereserveerd. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.