

Gemeente Oostzaan

Bestemmingsplan Klein Twiske 2015

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Augustus 2015

Kenmerk 0431-27-T03
Projectnummer 0431-27

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Beleidskaders	2
2.1. Algemeen	2
2.2. Bestemmingsplan Klein Twiske	2
3. Huidige situatie	4
3.1. Inleiding	4
3.2. Plangrenzen	5
3.3. Hogere waarden Wet geluidhinder	6
4. Nader onderzoek	7
4.1. Algemeen	7
4.2. Bodem	7
4.3. Archeologie	7
5. Watertoets	8
5.1. Algemeen	8
5.2. Oppervlaktewater	8
5.3. Riolering	10
6. Financiële uitvoerbaarheid	11
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
7.1. Inspraak	12
7.2. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	12
8. Juridische aspecten	13
8.1. Algemeen	13
8.2. Verbeelding	13
8.3. Regels	13

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Klein Twiske is op 25 februari 2013 vastgesteld. Met dit plan werd een flexibel juridisch-planologisch kader geschapen voor de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt op het terrein van het voormalige bedrijf Meyn.

Nu, ruim 2 jaar later, is de realisatie van de woonbuurt bijna gereed. De flexibele opzet van het vigerende bestemmingsplan maakt het wenselijk een meer op het beheer gericht bestemmingsplan te vervaardigen. Het voorliggende plan legt de gerealiseerde situatie vast, waarbij de gebruikelijke uitbreidingsmogelijkheden op de erven van de woningen mogelijk worden gemaakt.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



2. Beleidskaders

2.1. Algemeen

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Klein Twiske is rekening gehouden met de beleidskaders voor de ontwikkeling van het woongebied. Aangezien dit bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van de gerealiseerde situatie is een behandeling van de meeste beleidskaders niet relevant. In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan het bestemmingsplan Klein Twiske dat het belangrijkste beleidskader is voor het nu voorliggende bestemmingsplan.

2.2. Bestemmingsplan Klein Twiske

In het op 25 februari 2013 door de gemeenteraad van Oostzaan vastgestelde bestemmingsplan Klein Twiske heeft de basis gevormd voor de gerealiseerde woonwijk. In het plan komen de volgende bestemmingen voor: Groen, Verkeer - Verblijfsgebied, Water en Wonen. Aan de zijde van het Noordeinde heeft een beperkt deel van de gronden tevens de dubbelbestemming Waarde - Archeologie gekregen.

Afbeelding 2: Het bestemmingsplan Klein Twiske.



Ten behoeve van de ontwikkeling voorziet het bestemmingsplan in ruime bouwvlakken. Ter plaatse van watergangen en aan de noordzijde van het plangebied is het bouwvlak op een afstand van 4 meter van de erfgrans gesitueerd. Aan de zijde van de openbare weg bedraagt

deze afstand 1,5 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Voorts is door middel van de aanduiding maximum aantal wooneenheden het te realiseren aantal woningen geregeld. Met deze aanduiding is bovendien geregeld dat aan de westzijde van het plangebied (aansluitend op het Noordeinde) uitsluitend vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd.

3. Huidige situatie

3.1. Inleiding

Aan het begin van 2015 is de woonwijk grotendeels gerealiseerd, in aanbouw of zijn de omgevingsvergunningen verleend. Door de woningdifferentiatie is er een aantrekkelijk woongebied ontstaan met woningen in verschillende prijsklassen. De aanwezigheid van het water zorgt ervoor dat een belangrijk deel van de woningen een tuin aan het water heeft gekregen. Doordat de waterlopen zijn doorgetrokken tot aan het Noordeinde is het polderwater weer beleefbaar geworden in de kern van Oostzaan. Met name één enkele vrije kavel binnen het plangebied is nog niet ingevuld. Aan de zuidoostzijde van het gebied is een pad gerealiseerd waardoor de botenloods van de familie Schaft bereikbaar is gebleven.

Afbeelding 3: Indicatieve verkaveling van Klein Twiske eerste fase.



Inmiddels worden er tevens plannen ontwikkeld voor de realisering van de tweede fase op de gronden die behoorden bij de aan de Ringvaart gelegen voormalige bedrijfswoning. Voor die ontwikkeling zal een apart bestemmingsplan worden vervaardigd.

3.2. Plangrenzen

Het feit dat de tweede fase aan dient te sluiten op de gerealiseerde woonwijk betekent dat de begrenzing van het voorliggende plangebied enigszins is aangepast. Zo zal de groenstrook langs de watergang niet meer in het bestemmingsplan worden opgenomen omdat deze in de tweede fase een andere bestemming dient te krijgen. Ook ter plaatse van de aansluiting van beide fasen zal de plangrens worden aangepast aan de te realiseren kavelgrenzen.

Met betrekking tot de begrenzing van het bestemmingsplan dient nog het volgende te worden opgemerkt. Na de vaststelling van het bestemmingsplan Klein Twiske heeft de gemeente het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Helaas is bij de vaststelling niet geconstateerd dat de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied ten onrechte enkele strookjes grond behorende bij het woongebied heeft overschreden. De betreffende strookjes behoorden tot het voormalige bedrijfsterrein en behoorden dus ook tot het exploitatiegebied van Klein Twiske. Daarom waren zij ook opgenomen in het bestemmingsplan Klein Twiske. Het nu voorliggende bestemmingsplan herstelt deze vergissing.

Onderstaande afbeelding toont de begrenzing van dit conserverende bestemmingsplan (rood). De blauwe lijn geeft de begrenzing van het oude bestemmingsplan (ter plaatse van de tweede fase Klein Twiske). Voorts geeft de gele lijn aan welke strookjes grond per ongeluk in het bestemmingsplan Buitengebied zijn opgenomen. Aan de zijde van de Jollenmakersweg is de begrenzing enigszins aangepast om de voortuinen van enkele gerealiseerde woningen goed in te passen (groen) alsmede aansluiting op de kavelgrens bij de bestaande botenloods. Tot slot is in aan de zijde van de Ringvaart het plangebied aangepast aan de werkelijke situatie.

Afbeelding 4: Begrenzing bestemmingsplan Klein Twiske 2015 (rood).



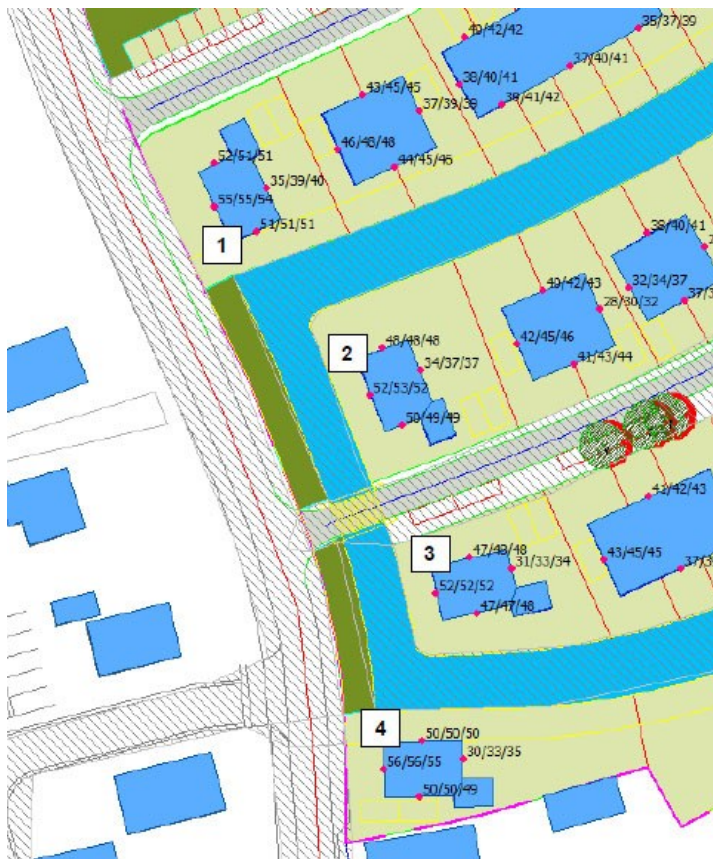
3.3. Hogere waarden Wet geluidhinder

Voor 4 woningen die langs het Noordeinde zijn gesitueerd is ten tijde van de vaststellingsprocedure van het vigerende bestemmingsplan een hogere waardenprocedure Wet geluidhinder gevoerd. Burgemeester en wethouders hebben op 4 december 2012 hogere waarden vastgesteld.

Het gaat daarbij om de volgende hogere waarden die voor de toepassing van dit bestemmingsplan van kracht blijven:

- woning 1: 55 dB;
- woning 2: 53 dB;
- woning 3: 52 dB;
- woning 4: 56 dB.

Afbeelding 5: De woningen waarvoor een hogere waarde is verleend.



4. Nader onderzoek

4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1.(onder f.) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (AWB, artikel 3.2). Aangezien het voorliggende bestemmingsplan een conserverend karakter heeft en slechts ondergeschikte ontwikkelingen toestaat die ook reeds mogelijk zijn in het vigerende bestemmingsplan is er geen nader onderzoek vereist.

Uitzondering vormt het bodemonderzoek en het archeologisch onderzoek dat hieronder wordt beschreven.

4.2. Bodem

Naar aanleiding van geconstateerde verontreinigingen is tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan Klein Twiske een saneringsplan opgesteld. Na de vaststelling van het bestemmingsplan Klein Twiske en na afronding van de sanering is een evaluatierapport opgesteld en aan het bevoegd gezag Wbb (Provincie Noord-Holland) gezonden. Het bevoegd gezag heeft op 19 december 2013 een beschikking¹ voor fase 1 afgegeven.

De definitieve beschikking (fase 2) dient binnen 1,5 jaar na de beschikking voor fase 1 te worden afgegeven. Dit zal gebeuren zodra de woningen zijn gerealiseerd, rondom de woningen 35 cm teeltaarde (c.q. zand) is aangebracht, de bestrating is aangelegd en dergelijke. Hiertoe zal na het gereed komen van de werkzaamheden een evaluatierapport naar de Provincie Noord-Holland worden verzonden (naar verwachting 4^e kwartaal 2015). Door middel van de aangebrachte teeltaarde (c.q. zand) zal een leeflaag van 1 meter zijn gerealiseerd.

4.3. Archeologie

Het bebouwingslint geldt als “archeologisch waardevol gebied”. In overleg met de gemeentelijke archeoloog is voor de ontwikkeling van Klein Twiske een programma van eisen (PvE) opgesteld voor een inventariserend onderzoek door middel van een proefsleuf ten zuiden van het pand Noordeinde 66.

Na het uitgevoerde onderzoek heeft de grond geen archeologische waarde meer. De gemeentelijke archeoloog heeft aangegeven dat er geen archeologische belemmeringen zijn en het plangebied is vrijgegeven voor de beoogde ontwikkeling. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie wordt dan ook niet meer opgenomen in dit bestemmingsplan.

¹ Provincie Noord-Holland, kenmerk 287712/288709, 19 december 2013.

5. Watertoets

5.1. Algemeen

In de toelichting van een bestemmingsplan dient volgens artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Aangezien het Besluit ruimtelijke ordening beheersverordeningen gelijk stelt aan bestemmingsplannen, geldt deze verplichting derhalve ook voor deze beheersverordening. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven in het bestemmingsplan. Als principe geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en voor het watersysteem de drie-staps-strategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd. In de waterparagraaf kan worden ingegaan op de resultaten van het overleg.

Zowel in het landelijk beleid (Nationaal Bestuursakkoord Water), als in het Provinciaal beleid heeft het water een belangrijke plaats binnen de Ruimtelijke Ordening gekregen.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft bij het uitbrengen van haar rapportage de term Watertoets geïntroduceerd. Het Rijk heeft vervolgens een handreiking voor de invulling van de Watertoets afgerond. De Watertoets wordt in deze handreiking beschreven als een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De toets is gebaseerd op vigerend beleid. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincies en gemeenten. Hiertoe behoren in elk geval structuurvisies, inpassingsplannen en bestemmingsplannen. De grootste winst van de Watertoets als procesinstrument ligt bij de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid en informatievoorziening.

Onderstaand wordt een beschrijving gegeven van de wateraspecten binnen het plangebied Klein Twiske.

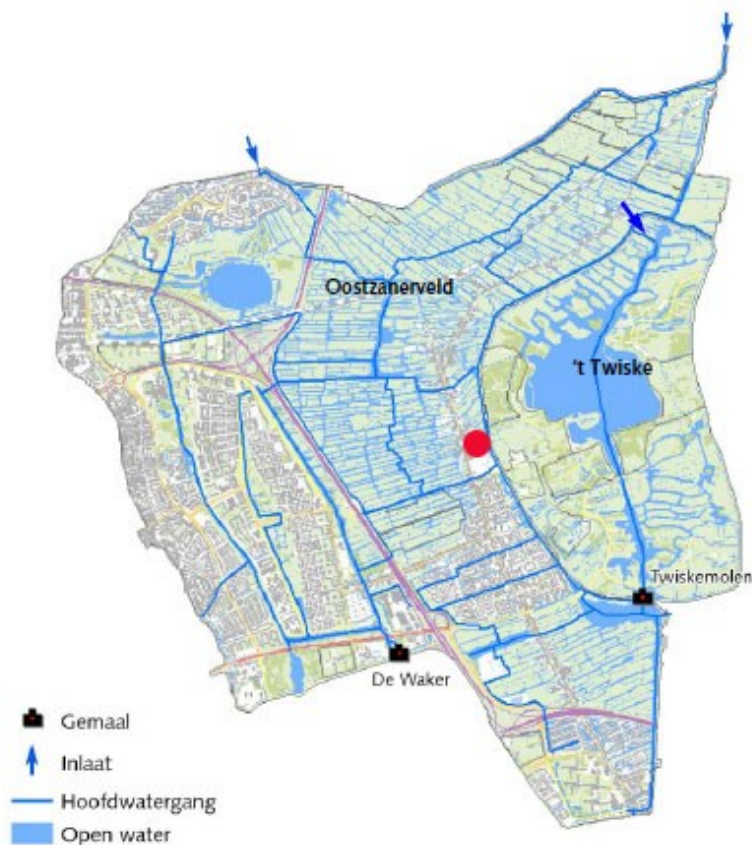
5.2. Oppervlaktewater

Het stedelijke gebied van Oostzaan is omgeven door een uitgestrekt waterrijk veenweidegebied. De gemeente beslaat delen van de polder Oostzaan en polder 't Twiske. In de polder Oostzaan liggen ook nog een deel van de stedelijke gebieden Zaanstad en Amsterdam-Noord. De oostkant van polder 't Twiske hoort bij de gemeente Landsmeer. In de polders is relatief veel openwater aanwezig.

De afwatering van de polder Oostzaan vindt plaats via het gemaal De Waker naar het Noordzeekanaal. Het water uit Oostzaan wordt via drie doorgangen onder de snelweg A8 naar het gemaal gevoerd. Door de locatie van gemaal de Waker is de stroomrichting in de polder van landelijk naar stedelijk gebied (van schoon naar vies). De belangrijkste inlaat van de polder ligt

in de noordoosthoek en komt vanuit de ringvaart van de Wijde Wormer. In de zomerperiode wordt water ingelaten voor peilaanvulling en doorstroming. Langs de rand van de polder Oostzaan is een aantal relatief kleine uitlaten aanwezig naar de aangrenzende polders, zoals de Wijde Wormer en Landsmeer.

Afbeelding 6: Het watersysteem van Oostzaan (locatie is aangegeven met rode cirkel).



In de oude situatie (bedrijfsterrein) was nagenoeg het gehele plangebied verhard. In de nieuwe situatie is een deel van het plangebied onverhard (tuinen, erven en groenvoorzieningen). De verhardingen die worden toegepast, zullen (met uitzondering van de dakvlakken) waterdoorlatend zijn.

Bovendien is een tweetal sloten gegraven, waardoor enerzijds de historische waterbeleving weer naar het bebouwingslint is gebracht, en anderzijds de waterbergende capaciteit is vergroot.

Het plangebied is langs de Ringvaart gesitueerd. Door de waterpartijen die in het plangebied zijn gerealiseerd wordt het regenwater afgevoerd op de Ringvaart en stroomt via de Roemersloot af in de richting van De Waker.

5.3. Riolering

In de kern Oostzaan ligt overwegend gemengde vrijverval riolering. Het rioolstelsel is vrij gecompliceerd en er zijn veel overstorten naar het oppervlaktewater. Om beter inzicht te krijgen in het werkelijke functioneren van het rioolstelsel van Oostzaan, is in het kader van het BRP/GRP een monitoringsplan voor een aantal riooloverstorten uitgewerkt. Ongelijkmatige verzakking van kunststof rioolleidingen vormt een probleem, in de lagere delen bezinkt vuil.

In het kader van het project zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop de riolering zou worden aangelegd. Daarbij zou ten minste het niveau van een verbeterd gescheiden stelsel worden gerealiseerd. Al het afvalwater (zonder regenwater) wordt onder vrijverval afgevoerd naar het aanwezige DWA-riool. Het schone regenwater (regenwater afkomstig van: dakvlakken, drainage, wegen met intensiteit van minder dan 1.000 voertuigen per etmaal) wordt naar het oppervlaktewater afgevoerd via een schoon regenwaterriool en/of goten. Het schone regenwater is nooit rechtstreeks op de riolering aangesloten, maar stroomt eerst bovengronds af naar de straat. Dit betekent dat 100% is afgekoppeld.

Het nu voorliggende plan legt uitsluitend de huidige situatie vast. De aanleg en ontwikkeling heeft plaatsgevonden binnen de afspraken die met het Hoogheemraadschap zijn gemaakt.

6. Financiële uitvoerbaarheid

Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Voor zover nieuwe bebouwing mogelijk is, betreft dat het realiseren van enkele vrije kavels en/of het realiseren van erfbebouwing bij de woningen. Tussen de gemeente, de oorspronkelijke grondeigenaar en de initiatiefnemer van Klein Twiske is in het kader van de ontwikkeling een Realisatie-overeenkomst (ROK) gesloten.

Geconcludeerd kan worden dat de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte kleinschalige ontwikkelingen geen financiële gevolgen hebben voor de gemeente Oostzaan.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Inspraak

Het bestemmingsplan heeft een overwegend consoliderend karakter. Het biedt de mogelijkheid tot het ontwikkelen van kleinschalige erfbouw. Daarbij is aangesloten op de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kom. Nu dit bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke afweging met zich meebrengt is besloten het bestemmingsplan geen inspraakprocedure te laten doorlopen. Tijdens de vaststellingsprocedure kunnen door belanghebbenden zienswijzen worden ingediend.

7.2. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

Voor het wettelijke vooroverleg zijn in beginsel twee belangrijke overlegpartners aan te wijzen voor deze locatie: de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

De provincie heeft aangegeven dat binnen het Bestaand Bebouwd Gebied in beginsel geen vooroverleg nodig is. Met het hoogheemraadschap heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden. Het project heeft geen belangrijke gevolgen voor de waterhuishouding omdat bij de ontwikkeling van Klein Twiske per saldo het verhard oppervlak is beperkt (ten opzichte van de oude situatie) en bovendien oppervlaktewater wordt toegevoegd. Het voorliggende plan legt slechts de bestaande situatie vast. De nog te ontwikkelen bebouwing (enkele vrije kavels en erfbouw) kunnen worden gerealiseerd volgens de afspraken die met het HHNK in het kader van Klein Twiske zijn gemaakt.

Beide overlegpartners zijn in de gelegenheid gesteld te reageren.

De provincie Noord-Holland heeft aangegeven dat het kan instemmen met het plan. Het HHNK heeft niet gereageerd.

8. Juridische aspecten

8.1. Algemeen

Het bestemmingsplan Klein Twiske 2015 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten die is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

8.2. Verbeelding

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende plan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat één kaartblad (genummerd 0431-27-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de verbeelding opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

8.3. Regels

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmings-, uitwerkings- en wijzigingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012).

De gemeente Oostzaan genoemde standaarden en richtlijnen vertaald in het voorliggende bestemmingsplan.

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

1. Inleidende regels;

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2). Deze regels zijn in beginsel gelijk aan die in het bestemmingsplan Klein Twiske omdat de bestemmingen Groen, Verkeer - Verblijfsgebied en Water in beginsel ongewijzigd blijven. De wijzigingen binnen het plangebied hebben betrekking op het uitgegeven gronden. Voor deze gronden gelden de bestemmingen Tuin en Wonen, waarvoor enerzijds aansluiting is gezocht bij het bestemmingsplan Klein Twiske, anderzijds bij het bestemmingsplan Kom. Kleine aanpassingen naar aanleiding van een nieuwere versie van bijvoorbeeld de SVBP-2012 zijn doorgevoerd.

2. Bestemmingsregels;

De Bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: Groen (artikel 3), Tuin (artikel 4), Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 5), Water (artikel 6), Wonen (artikel 7) en. De belangrijkste aspecten worden hieronder apart toegelicht.

De wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplannen hebben voornamelijk betrekking op de bestemmingen Tuin en Wonen, alsmede op de vormgeving van het bouwvlak. De gerealiseerde woningen krijgen een bouwvlak dat strak om het hoofdgebouw is getrokken. Daardoor komen alle bijbehorende bouwwerken binnen het te bebouwen erf te liggen. Aan de voorzijde (en soms aan de zijkant bij hoekwoningen) beperkt de bestemming Tuin de bebouwingsmogelijkheden. Inmiddels gerealiseerde bergingen en entreeportalen zijn in de voortuin toegestaan.

Bij de vrije kavels is een iets andere systematiek toegepast. Bij de vrije kavels is het bouwvlak in beginsel bepaald door de gerealiseerde voorgevel of 1,5 meter uit de voorste perceelsgrens, 4 meter uit de achtererfgrens en 2,5 meter uit de zijperceelsgrenzen. Om te voorkomen dat in een later stadium het gehele bouwvlak wordt volgebouwd is een bebouwingspercentage aangegeven. Dit percentage is bepaald door iedere kavel een zelfde bouwbaarheid te geven, met inachtneming van specifieke zaken zoals ligging, kavelgrootte en dergelijke.

Artikel 3 - Groen

De openbare groenstroken en bermen binnen het plangebied hebben de bestemming "Groen". Daarbinnen zijn bijvoorbeeld ook water- en speelvoorzieningen toegestaan. De bestemming is gelijk aan die in het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 4 - Tuin

De bestemming Tuin is gegeven aan het naar de openbare weg gerichte deel van het bij woningen behorende perceel. In principe mogen op deze gronden uitsluitend vergunningvrije bouwwerken worden gerealiseerd. Uitzondering is er gemaakt voor aanwezige bergingen en entrees. Bergingen en entreeportalen die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan reeds in de voortuin aanwezig zijn, zijn gelegaliseerd.

Artikel 5 - Verkeer - Verblijfsgebied

Alle openbare ruimten (30 km/uur gebied) hebben in dit plan de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" gekregen, dat wil zeggen voor activiteiten die betrekking hebben op het verplaatsen en (in de openlucht) verblijven van personen en die veelal plaatsvinden in straten, woonerven en op pleinen, daaronder begrepen parkeerplaatsen, groen- en watervoorzieningen, alsmede nutsvoorzieningen. In principe zijn uitsluitend vergunningvrije bouwwerken toegestaan. De bestemming is gelijk aan die in het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 6 - Water

Het binnen het plangebied gesitueerde oppervlaktewater heeft de bestemming "Water" gekregen. De op de plankaart voor "Water" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor de

waterhuishouding, met de daarbij behorende oevers. De bestemming is gelijk aan die in het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 7 - Wonen

Binnen deze bestemming zijn alleen grondgebonden woningen toegestaan. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. De goothoogte en de bouwhoogte van de woningen is vastgelegd. Bijbehorende bouwwerken (aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) worden op deze wijze buiten het bouwvlak gerealiseerd. Uitzondering vormen de vrije kavels waar ook binnen het bouwvlak ruimte is.

Dakkapellen worden in het plan niet geregeld omdat daarop de Welstandsnota van toepassing is of omdat zij vergunningsvrij gerealiseerd kunnen worden.

Aan huis verbonden beroepen/bedrijven zijn bij recht toegestaan. Onder de specifieke gebruiksregels zijn de voorwaarden aan de uitoefening daarvan opgenomen. Overigens is in de Inleidende bepalingen het begrip "aan huis verbonden beroep/bedrijf" (artikel 1.7) gedefinieerd.

Daarin is een belangrijke rol toegekend aan de vrije beroepen. Door de kamer van koophandel wordt onder een 'vrije beroepsbeoefenaar' verstaan: 'iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek-, academisch-, dan wel HBO-niveau liggen'.

In de praktijk is het onderscheid moeilijk aan te geven. Voor de uitvoeringspraktijk van de kamers van koophandel is de volgende lijst samengesteld van personen die als vrije beroepsbeoefenaar gelden. Dit zijn: advocaat, accountant-administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, logopedist, medisch specialist, notaris, oefentherapeut Cesar/Mensendieck, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, (al dan niet beëdigd) tolkvertaler, tuin- en landschapsarchitect en verloskundige.

Een beroep dat niet in deze opsomming voorkomt, geldt in beginsel niet als 'vrij beroep', tenzij de onderneming/beroepsbeoefenaar anders aan kan tonen.

In de jurisprudentie is uitgemaakt, dat de uitoefening van vrije beroepen in overeenstemming is met de functie "woondoeleinden". Dit is rechtstreeks toegestaan. Voor bovengenoemde activiteiten is dus geen procedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht noodzakelijk, zolang deze activiteiten plaatsvinden *in de woning* (dus niet in de bijgebouwen) en voldoen aan het criterium dat het betrokken pand in overwegende mate zijn woonfunctie blijft behouden.

Aan huisverbonden bedrijven worden gelijkgesteld met bovengenoemde beroepen voor zover deze behoren tot type A uit het Activiteiten besluit. Daarvoor dient het onderstaande ter toelichting.

Het Activiteitenbesluit bevat algemene milieuregels voor bedrijven. Bedrijven die vallen onder het regime van het Activiteitenbesluit hebben vaak geen vergunning voor het oprichten of veranderen van een milieu-inrichting nodig. Het Activiteitenbesluit heet officieel het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer'. In de systematiek vallen alle Wet milieubeheer bedrijven onder de algemene regels uit het Activiteitenbesluit, tenzij ze zijn uitgezonderd.

In het Activiteitenbesluit worden bedrijven op gedeeld in drie categorieën:

- Type A: Bedrijven waarvan de activiteiten weinig invloed hebben op het milieu vallen onder het licht regime. Bedrijven die onder deze categorie vallen zijn onder andere kantoren, banken, diverse zorginstellingen, huisartsen en peuterspeelzalen.
- Type B: Onder meer bedrijven die onder de oude 8.40 amvb's vallen en bedrijven uit onder andere de metaalelektro-industrie, tandheelkundige laboratoria, zeefdrukkerijen en een deel van de afvalverwerkende bedrijven
- Type C: Bedrijven waarvoor de vergunningplicht blijft gelden of waarop een landbouw amvb van toepassing is. Een uitzondering zijn de IPPC-bedrijven; zij vallen niet onder het Activiteitenbesluit.

3. Algemene regels;

In artikel 8 is conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening een antidubbeltelbepaling opgenomen. Deze regel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. In de algemene bouwregels (artikel 9) is bepaald dat bouwwerken (of delen daarvan) voor zover deze ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan legaal aanwezig waren, dan wel legaal gebouwd mochten worden volgens een verleende omgevingsvergunning, worden geacht te voldoen aan de regels van dit bestemmingsplan. Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat gerealiseerde bebouwing door de regels van het plan onder het overgangsrecht zouden komen te vallen. Verder zijn in dit hoofdstuk algemene afwijkingsregels (artikel 10) opgenomen. Deze staan bijvoorbeeld de vergroting van de toegestane maatvoering toe met 10% (10.1). Om de flexibiliteit van het bestemmingsplan te vergroten is bovendien een regel opgenomen die het mogelijk maakt om ten behoeve van een goede uitvoering van de verbeelding af te wijken tot een maximum van 2 meter (10.2).

4. Overgangs- en slotregels;

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 11). In artikel 12 is de gebruikelijke slotregel overgenomen.