

Gerechtelijke uitspraak bestemmingsplan Hurdegaryp, Rijkssstraatweg 12A
(voormalige locatie Wijnia, ontwikkellocatie woningbouw)

[Besluitdocument](#)

[Toelichting](#)

[Aangepaste regels](#)

[Aangepaste verbeelding](#)

Besluitdocument

Raadsbesluit

Gemeente Tytsjerksteradiel
Raadsvergadering d.d. 17 mei 2018, agendapunt 7

De Raad van de gemeente Tytsjerksteradiel:

overwegende dat:

- de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling) op 14 februari 2018 een tussenuitspraak heeft gedaan met betrekking tot het beroep tegen het op 18 mei 2017 vastgestelde bestemmingsplan "Hurdegaryp, Rijksstraatweg 12A (voormalige locatie Wijnia ontwikkellocatie woningbouw)".
- de Afdeling concludeert dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ten aanzien van het onderdeel drainage en sloot niet is onderbouwd dat er een publiekrechtelijke regeling is die de instandhouding en het onderhoud na eigendomsoverdracht waarborgt;
- met deze uitspraak de raad wordt opgedragen een planregeling vast te stellen waarin de instandhouding en het onderhoud van de door de raad noodzakelijk geachte drainage en de sloot ten zuiden van het plangebied als voorwaardelijk verplichting is opgenomen voor de realisering van de nieuwe woningen, dan wel alsnog te onderbouwen dat de instandhouding en het onderhoud van deze voorzieningen anderszins publiekrechtelijk zijn verzekerd.

gelezen het voorstel van het College d.d. april 2018;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening;

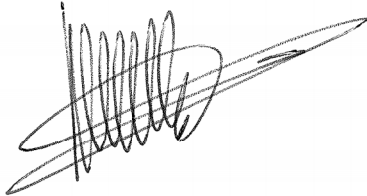
BESLUIT:

1. Overeenkomstig de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, het gebrek in het raadsbesluit van 18 mei 2017, waarbij het bestemmingsplan "Hurdegaryp, Rijksstraatweg 12A (voormalige locatie Wijnia ontwikkellocatie woningbouw)" is vastgesteld (identificatienummer NL.IMRO.0737.13BPIII-vg01), te herstellen door de regels en toelichting van het bestemmingsplan te wijzigen en aan te vullen voor zover deze geel zijn gemarkeerd in bestemmingsplan "Hurdegaryp, Rijksstraatweg 12A (voormalige locatie Wijnia ontwikkellocatie woningbouw)" identificatienummer NL.IMRO.0737.13BPIII-vg02).
2. Met in achtneming van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, het overige van het vastgestelde bestemmingsplan (identificatienummer NL.IMRO.0737.13BPIII-vg01) onverkort in stand te laten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente
Tytsjerksteradiel van 17 mei 2018.

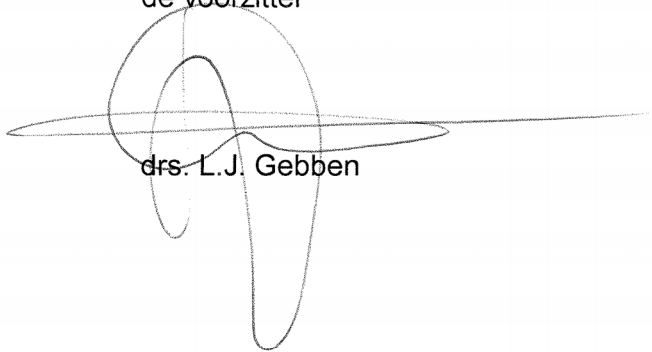
De Raad voornoemd,
de griffier

R.M. Koster

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of vertical, wavy lines followed by a horizontal stroke.

de voorzitter

drs. L.J. Gebben

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'G' shape with a horizontal line extending to the right.

Toelichting

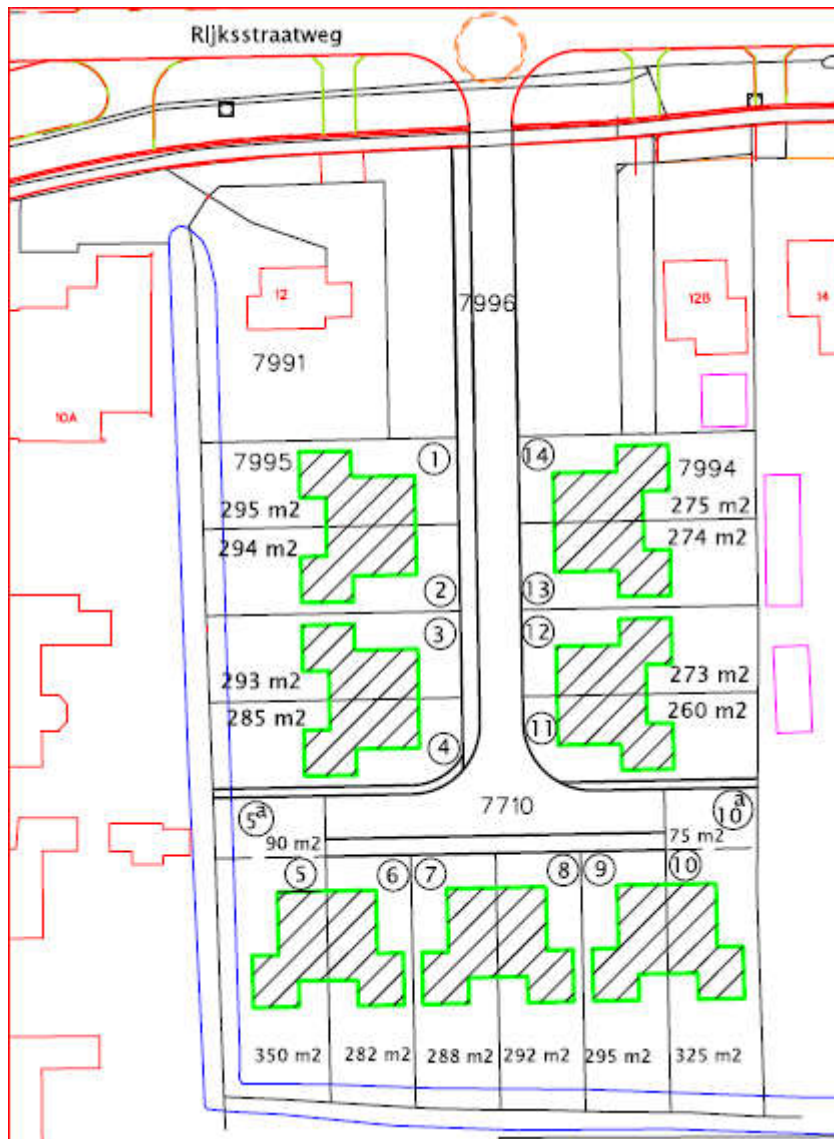
Toelichting bestemmingsplan Hurdegaryp,
Rijksstraatweg 12 A (voormalige locatie
Wijnia ontwikkellocatie woningbouw)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1 Aanleiding

Op de locatie Rijksstraatweg 12A te Hurdegaryp was voorheen garage Wijnia gevestigd. Het bedrijfsgebouw staat sinds enige jaren leeg. In het bestemmingsplan 'Hurdegaryp 2010' is al een woningbouwplan voor de betreffende locatie opgenomen. Dit plan, voor de bouw van 13 woningen, is echter niet tot ontwikkeling gekomen. Er is nu medewerking gevraagd aan de ontwikkeling van de locatie voor de bouw van 14 woningen.

2 Plangebied



Verkavelingsplan

3 Planinhoud

Het plan voorziet in de realisatie van 14 twee-onder-één-kap woningen.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

Richtinggevend voor de inhoud van het bestemmingsplan is mede wat door hogere overheden als ruimtelijk beleid is afgesproken. Ook de gemeente zelf heeft beleid dat van invloed is op het bestemmingsplan, zowel ruimtelijk als sectoraal. Hieronder volgt een samenvatting.

4 Rijksbeleid

De rijksoverheid speelt samen met de decentrale overheden (provincies, gemeenten en waterschappen) een belangrijke rol bij de ruimtelijke inrichting van Nederland. Wel is deze rol van karakter aan het veranderen. Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van 2012 is het rijksbeleid in de ruimtelijke ordening stevig afgeslankt. Het rijksbeleid richt zich voornamelijk nog op de economisch sterke regio's. De decentrale overheden krijgen een grotere verantwoordelijkheid voor beleid, uitvoering en bekostiging van de ruimtelijke inrichting van Nederland.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

5 Provinciaal beleid

Hoofdstuk 6 Streekplan, provinciale verordening

Streekplan

De provincie Fryslân heeft het Streekplan Fryslân 2007 'om de kwaliteit fan de romte' vastgesteld. Met dit streekplan laat de provincie zien welke accenten zij in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Fryslân wil leggen. Zij wil veel ontwikkelmogelijkheden bieden voor wonen en werken, die tegelijkertijd bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Fryslân. Gemeenten en anderen krijgen de ruimte om de gewenste kwaliteiten te leveren: er wordt 'romte foar kwaliteit' geboden door de provincie.

In het Streekplan Fryslân 2007 staan de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen de komende tien jaar kunnen plaatsvinden. Binnen deze kaders hebben gemeenten en andere initiatiefnemers ruim de mogelijkheid om ontwikkelingen tot stand te brengen, waarbij de kernkwaliteiten van Fryslân voor de toekomst in stand gehouden en versterkt worden. Daarbij stuurt de provincie op bovenlokale belangen, met als leidende gedachte: lokaal wat kan en provinciaal wat moet. De provincie gaat uit van een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit: stad en platteland hebben elkaar nodig en ondersteunen elkaar.

Provinciale verordening Romte 2014

In de provinciale verordening Ruimte ("Verordening Romte Fryslân", 2014) zijn bindende regels voor gemeentelijke bestemmingsplannen opgenomen.

Geldend provinciaal beleid, zoals o.a. neergelegd in het Streekplan Fryslân, is in eerste instantie in de Verordening Romte Fryslân (2011) omgezet in algemeen geldende regels. De verordening bevatte ondermeer regels over 'zorgvuldig ruimtegebruik', 'ruimtelijke kwaliteit', 'wonen', 'werken en mobiliteit' en 'recreatie en toerisme'.

In de loop van 2013 heeft een evaluatie van de toepassing van de verordening plaatsgevonden. Tussen 2011 en 2014 is er nieuw provinciaal beleid vastgesteld. Ook is er nieuw Rijksbeleid in werking getreden.

Gelet op het nieuwe provinciale en rijksbeleid en gelet op de resultaten van de evaluatie is de verordening in 2014 aangepast. In de toelichting op nieuwe verordening staat hierover o.a.: "Deze wijziging is niet meer, zoals het geval was bij de verordening 2011, 'beleidsneutraal' verbonden aan het Streekplan Fryslân 2007. In de wijziging is nieuw tussentijds vastgesteld beleid van Provinciale Staten (grondgebonden veehouderij; 'Grutsk op 'e Romte') vertaald in regels in de verordening.

De verordening blijft binnen de denkrichting en concepten van het streekplan. Een integrale heroverweging van het ruimtelijk beleid, als onderdeel van het provinciaal omgevingsbeleid is later aan de orde en kan dan ook leiden tot een integrale heroverweging van de verordening."

7 Gemeentelijk beleid

Begin 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie "Finster op Romte" vastgesteld met een looptijd tot 2020. In de Structuurvisie worden de hoofdlijnen aangegeven voor de inrichting van de ruimte van de gemeente. Bij het maken van beleid wordt steeds de Structuurvisie als kader en uitgangspunt geraadpleegd.

Voor de komende tien jaar zijn 10 ambities geformuleerd. Deze zijn afgeleid uit de tekst in de structuurvisie. Als gemeente staan we voor deze ambities en nodigen wij partners op het terrein van het wonen uit hieraan een bijdrage te leveren. Een van de ambities voor in de dorpen is door herstructurerings- en functiewijzigingslocaties bijdragen aan kwaliteitsverbetering en de leefbaarheid. Het voorliggende plan past binnen voornoemde ambitie.

Hoofdstuk 8 Woonvisie

De gemeentelijke woonvisie dateert uit 2010 en is destijds voor een periode van 10 jaar (tot 2020) als beleidskader door de gemeenteraad vastgesteld.

De Woonvisie is in 2014 geëvalueerd, waarbij rekening is gehouden met de woningbouwafspraken tussen de provincie Fryslân en de Stadsregiogemeenten. In de gemeente Tytsjerksteradiel was in 2014 nog een 'netto bouwruimte' van 436 woningen tot 2020, waarvan bijna 50% was voorzien in bestaand stedelijk gebied. Overigens was onderdeel van de regionale Woningbouwafspraken dat in principe in bestaand stedelijk gebied 'plafondloos' kan worden gebouwd, mits hooguit 60% van de afgesproken 'bouwruimte' in uitbreidingsplannen zou worden gerealiseerd. Aan deze voorwaarde kan worden voldaan.

In de jaren 2014 en 2015 zijn totaal 111 woningen aan de voorraad toegevoegd, waarvan 67 in bestaand stedelijk gebied. Bovendien zijn totaal 44 sociale huurwoningen in bestaand stedelijk gebied herbouwd. Uitgaand van de cijfers in de Evaluatie Woonvisie zou de resterende bouwruimte netto nog 325 woningen zijn tot 2020.

De jongste cijfers (2016) van de provincie Fryslân m.b.t. de demografische ontwikkelingen en de woningbehoefteprognoses komen gemiddeld (er zijn 3 varianten) voor de komende periode van 10 jaar (2016–2026) uit op een toename van de woningvoorraad van ca. 500 woningen in Tytsjerksteradiel. Een belangrijk deel van deze woningbehoefte zal worden 'opgevangen' in de hoofdplaats Burgum en in Hurdegaryp, e.e.a. overeenkomstig de uitgangspunten van de Woonvisie.

De eerste trede van de "Ladder voor duurzame verstedelijking" is de vraag of de plancapaciteit in het bestemmingsplan bijdraagt aan het oplossen van een acute regionale behoefte aan woonruimte. Uit het voorgaande blijkt dat de beoogde ontwikkellocatie deze bijdrage gaat leveren, overigens aanvullend op elders in het dorp te ontwikkelen of ontwikkelde locaties.

De tweede trede is de vraag of (een deel van) de regionale woningbehoefte kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. Deze vraag wordt bevestigend beantwoord: de locatie "Wynia" is onderdeel van bestaand stedelijk gebied, wat ook gold voor enkele eerdere ontwikkellocaties in Hurdegaryp. In uitbreidingsplan "It Súd" wordt na enkele jaren van 'stilstand' weer gebouwd. Dit plan zal in de periode tot 2020 (of daarna) geleidelijk volledig zijn ontwikkeld.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

9 Ecologie

Er zijn plannen voor de realisatie van woningbouw aan de Rijksstraatweg 12 te Hurdegaryp. Deze activiteiten zouden kunnen samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten. Op grond hiervan is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten (zie bijlage 1).

Er is vastgesteld dat het voorkomen van matig of zwaar beschermde soorten is uitgesloten. Het plangebied bezit geen mogelijkheden voor vleermuizen of vogels met vaste rust en verblijfplaatsen om te verblijven. In verband met het voorkomen van algemene broedvogels is het van belang om werkzaamheden buiten het broedseizoen of te werken op een manier dat vogels tot broeden komen. Voor overige soort(groep)en is het gebied, verder volledig ongeschikt. Wel vliegen er vleermuizen in lage dichtheid. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen. Effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten. Er kunnen daarnaast algemene licht beschermde zoogdieren en amfibieën voorkomen. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling van de

Flora- en faunawet.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op matig en zwaar beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de plannen van de woningbouw aan de Rijksstraatweg 12 te Hurdegaryp zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.

10 Archeologie en cultuurhistorie

Hoofdstuk 11 Archeologie

Op grond van het Europese Verdrag van Valletta, dient bij de voorbereiding van bestemmingsplannen aandacht te worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden. Per 1 september 2007 is dit verdrag geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg. Door deze wet is (o.a.) de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Gemeenten zijn daardoor op grond van artikel 38a Monumentenwet 1988 verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen archeologisch (voor)onderzoek te verrichten. De verplichting is tevens opgenomen in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. Het vooronderzoek kan bestaan uit bureau- en/of veldonderzoek. Met bureauonderzoek kan worden volstaan als van een bepaalde locatie voldoende gegevens beschikbaar zijn of indien het bestemmingsplan voorziet in ontwikkelingen die hooguit tot een beperkte verstoring van het bodemarchief kunnen leiden.

De provincie Fryslân heeft de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) vastgesteld. De FAMKE-kaart geeft behalve de aanwezige archeologische waarden in Fryslân tevens adviezen hoe om te gaan met het bodemarchief bij (o.a.) bestemmingsplanvorming. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, namelijk één voor de periode van de steentijd – vroege bronstijd, en één voor de periode midden bronstijd – middeleeuwen.

Op de FAMKE advieskaart steentijd – bronstijd is het advies voor een deel onderzoek bij grote ingrepen en een deel karterend onderzoek 2. Bij gebieden met het advies onderzoek bij grote ingrepen wordt, op basis van eerder onderzoek, vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten uit de steentijd al ernstig verstoord zijn. Voor de meeste kleine ingrepen is hier dan ook geen verder onderzoek noodzakelijk. Diepere sporen en vondsten kunnen evenwel nog intact zijn. Een uitzondering maken wij daarom voor zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Bij gebieden met het advies karterend onderzoek 2 kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2500m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren. De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen bijvoorbeeld inzicht geven aanwezigheid van dekzandkopjes of -ruggen, waarop zich archeologisch resten kunnen bevinden. Het booronderzoek dient zich vooral te richten op de aanwezigheid van podzol en het microreliëf van het zand onder het veen- of kleidek. Mochten zich in de gebieden dekzandkoppen of -ruggen bevinden, dan bevelen wij aan een waarderend onderzoek te laten verrichten op de gevonden koppen (zie advies 'waarderend onderzoek – kopjes'). De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.

Voor de periode IJzertijd – Middeleeuwen is het advies karterend onderzoek 2. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd – middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 2500m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

Mochten er een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg)onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats. Indien de vindplaats een nieuw aangetroffen terp betreft, geldt het advies: 'waarderend onderzoek op terpen'. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. Mocht het plangebied een bebouwde kom betreffen, dan dient in de onderzoeksstrategie rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich kunnen hebben voorgedaan.

Conclusie

Het gebied is groter dan 2500 m². Er heeft dan ook nader archeologisch onderzoek (bijlage 2) plaats gevonden. Uit het onderzoek kom naar voren dat de bodem in het plangebied helemaal verstoord is en dat er geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen.

Hoofdstuk 12 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied bevinden zich geen structuren en locaties van cultuurhistorische waarde.

13 Bodem

In opdracht van Milieutechniek Rouwmaat Groenlo BV is op 26 oktober een bodemsanering uitgevoerd ter plaatse van de Rijksstraatweg 12A te Hurdegaryp. Voor de uitgevoerde werkzaamheden hebben wij een evaluatierapportage ontvangen (D2016 396, versie 1, d.d. 26 augustus 2016).

Aanleiding

Aanleiding voor de uitgevoerde werkzaamheden is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd door Rouwmaat groep:

- Verkennend bodemonderzoek Rijksstraatweg 12 te Hurdegaryp, Rouwmaatgroep, kenmerk MT.16253, d.d. 8 juli 2016;
- Nader bodem en Verkennend asbestonderzoek Rijksstraatweg 12 te Hurdegaryp, Rouwmaatgroep, kenmerk MT.16285, d.d. 3 augustus 2016;
- Plan van aanpak bodemsanering Rijksstraatweg 12A te Hurdegaryp, Rouwmaatgroep, kenmerk MT.16285 1, d.d. 3 augustus 2016.

Resultaten verkennend en nader bodemonderzoek:

Uit de resultaten van het verkennend en nader bodemonderzoek blijkt dat er een sterk met minerale olie (boring 5 (0,4 0,8 m mv)) en lood (boring 5 (0,4 0,8 m mv) en 101.3 (1,05 1,55 m mv) verontreinigde grond aanwezig is ter plaatse van De verontreiniging betreft een niet ernstig geval van bodemverontreiniging. De totale omvang van de verontreiniging betreft circa 15 à 20 m³. Gezien de voorgenomen plannen/ontwikkelingen ter plaatse van de aangegeven locatie is besloten de verontreiniging te saneren.

Bevoegd gezag bodemverontreiniging

Het betrof een historische bodemverontreiniging (ontstaan voor 1987) kleiner dan 25 m³ grond (geen ernstig geval van bodemverontreiniging). De gemeente is hiervoor bevoegd gezag.

Uitgevoerde werkzaamheden

Voorafgaande aan de werkzaamheden is in opdracht van Rho adviseurs, door Rouwmaat Group een plan van aanpak opgesteld (kenmerk MT.16285 1, d.d. 3 augustus 2016). Op 8 augustus hebben wij hier schriftelijk (S2016 20060) mee ingestemd. Op 17 augustus 2016 is de bodemsanering door Diseo BV Uitgevoerd en milieukundig begeleid. De saneringswerkzaamheden hebben zich beperkt tot het kadastrale perceel Gemeente Hardegarijp, sectie A, perceel 7710.

Resultaat van de sanering.

De bodemverontreiniging met zink is volledig gesaneerd tot de Achtergrondwaarde (klasse Landbouw/Natuur; AW2000) in de grond. Er is voldaan aan de gestelde doelstelling in het plan van aanpak, te weten maximaal Klasse Wonen.

Ten behoeve van de sanering is 19,48 ton verontreinigde grond ontgraven en afgevoerd naar een erkende verwerker Boskalis Dolman V.O.F./Ecopark de Wierde (afvalstroomnummer 02E706017071). De ontgraving is aangevuld met aanvulzand onder KIWA certificaat (kenmerk K21769/07, d.d. 12 2013) die afkomstig is van Van der Wiel transport BV uit Drachten.

14 Water

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen waarin wordt aangegeven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In deze 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 een schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: “het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten”.

Op 22 november 2016 is een digitale watertoets doorlopen voor het een plan aan de zuidkant van de Rijkssstraatweg 12a te Hurdegaryp. Op het plan is de normale watertoetsprocedure van toepassing omdat het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 200 m².

Watertoets en Wateradvies

De watertoets is een belangrijk instrument bij het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. In dit advies geeft It Wetterskip de wateraspecten aan die specifiek op dit plan van toepassing zijn. Achtergrondinformatie over de verschillende aspecten zijn te vinden in de Leidraad Watertoets die ook te raadplegen is op de website: www.wetterskipfryslan.nl/watertoets.

Veilig

Meerlaagse veiligheid

Het klimaat verandert en wordt steeds grilliger. Langere perioden van droogte, afgewisseld met korte periodes met intensieve buien, zeespiegelstijging en zwaardere stormen. De dynamiek van het natuurlijke systeem neemt toe en hierdoor volstaan alleen verdedigingswerken niet meer om de veiligheid te garanderen. Naast de verdedigingswerken moet worden ingezet op aanpassingen in de ruimtelijke ordening en calamiteitenbeheersing. Er is in dit verband sprake van meerlaagse veiligheid. Meerlaagse veiligheid staat voor Veiligheid in drie lagen:

- De eerste laag is het voorkómen van overstromingen met sterke dijken, duinen en stormvloedkeringen (meer robuust en toekomstgericht). Preventie blijft de primaire pijler van het beleid.
- De tweede laag is het realiseren van duurzame ruimtelijke planning. Een zorgvuldige ruimtelijke planning (locatiekeuze en inrichtingsvraagstukken) kan slachtoffers en schade bij eventuele overstromingen beperken. Overstromingsrisico's gaan daarom een sterkere rol spelen bij afwegingen die in de ruimtelijke planning gemaakt worden.
- De derde laag is rampbeheersing bij overstromingen. Een goede voorbereiding is essentieel om effectief te kunnen handelen bij een eventuele overstromingsramp. Zo kunnen slachtoffers en schade worden beperkt.

De maaiveldhoogte in het plangebied varieert en ligt naar schatting tussen de -0,30 m NAP en de +0,60m NAP. Onder Peilbeheer in dit wateradvies geeft It Wetterskip Fryslân een advies over de bouwhoogte bekeken vanuit de drooglegging. Naast de drooglegging is ook de meerlaagse veiligheid van belang.

Het maatgevend boezempeil ter plaatse van het plangebied is op dit moment bepaald op +0,00 m NAP. De regionale waterkering is ontworpen op basis van deze waterstand. Er bestaat een kans dat de regionale waterkering doorbreekt. Het is in geval van een doorbraak van de regionale waterkering belangrijk de negatieve gevolgen zo klein mogelijk en de gevolgschade zo laag mogelijk te houden. Wetterskip Fryslân adviseert de bebouwing dusdanig hoog aan te leggen dat er ook bij deze maatgevende waterstand geen wateroverlast optreedt. Op hoogtekarten is te zien dat het plangebied relatief laag ligt t.o.v. de omliggende bebouwing. Advies is om bij de aanleghoogte aan te sluiten op de

bouwhoogte van de omliggende bebouwing en infrastructuur. Op die manier liggen de woningen niet een 'kuil' en kan wateroverlast in het gebied worden voorkomen.

Het plangebied ligt in een gebied met een overstromingskans van 1:100. Dit betekent dat de regionale waterkering is ontworpen op basis van een maatgevend boezempeil met een kans van voorkomen van 1/100e per jaar.

Klimaatadaptie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden die de klimaatverandering met zich meebrengt en het bebouwd gebied beter bestand maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming.

De Klimaat-effectatlas (<http://www.ruimtelijkeadaptatie.nl/nl/klimaat-effectatlas>) kan worden geraadpleegd om (toekomstige) dreigingen van overstromingen, wateroverlast, droogte en hittestress ter plaatse van het plangebied te bekijken. Bij de inrichting van het plangebied kan hierop geanticipeerd worden door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten. Door nu maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen.

Voldoende

Peilbeheer (paragraaf 4.3.4) en drooglegging (4.3.7)

Peilgebied en drooglegging

Het plangebied ligt in een peilgebied met een vast peil van -1,60 m NAP. Dit vastgestelde peil is een streefpeil. Het werkelijke peil is als gevolg van opstuwning en de weersomstandigheden niet altijd gelijk aan het streefpeil. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de -0,30 m NAP en de +0,60 m NAP. Wetterskip Fryslân adviseert om bij het bepalen van de aanleghoogte rekening te houden met de droogleggingsnorm. Daarnaast is voor het bepalen van de aanleghoogte ook het gestelde onder Meerlaagse veiligheid in dit wateradvies van toepassing.

De grondwaterstand is niet gelijk aan het waterpeil in de sloten. Grondwater kan opbollen en uitzakken. Om grondwateroverlast te voorkomen is naast de droogleggingsnorm daarom ook de ontwateringsdiepte van belang. Wetterskip Fryslân heeft geen gedetailleerde informatie beschikbaar over de grondwaterstanden op de betreffende locatie. Wetterskip Fryslân adviseert wel om bij het bepalen van de aanleghoogte naast de drooglegging ook rekening te houden met voldoende ontwateringsdiepte. In paragraaf 4.3.7 staat meer informatie over de ontwateringseisen.

Grondwateronttrekking

Bij de aanleg van gebouwen of infrastructuur is het vaak nodig om het grondwater te verlagen om het werk droog uit te kunnen voeren. Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning of melding nodig. Ook op het lozen van onttrokken grondwater is de meldingsplicht van toepassing. Om te weten of met een melding kan worden volstaan of er een vergunning nodig is, kan contact worden opgenomen met Cluster Vergunningverlening van Wetterskip Fryslân.

Bestaand oppervlaktewater

In de bestaande situatie ligt er langs de west- en zuidkant van het plangebied een sloot. Deze sloot heeft een belangrijke functie in de afvoer van hemelwater van een groter deel van de bebouwde kom van Hurdegaryp. Het is daarom bij het uitwerken van de plannen belangrijk dat deze sloot behouden blijft en de afvoerfunctie behoudt. Ook is het belangrijk dat de sloot ook in de toekomstige situatie bereikbaar blijft voor het uitvoeren van onderhoud.

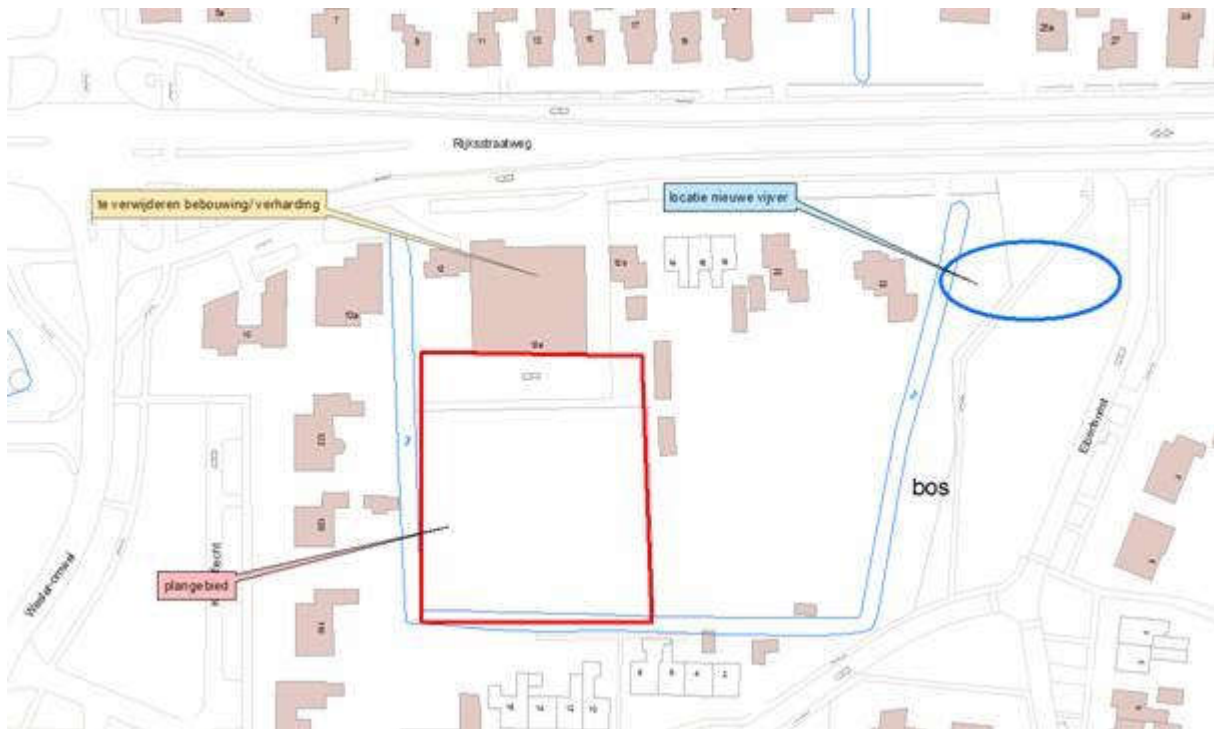
Toename verhard oppervlak (paragraaf 4.3.6)

In paragraaf 4.3.6 staat achtergrondinformatie over de reden waarom toename van verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden. De gebiedspecifieke compensatie zoals deze in paragraaf 4.3.6.2 van de Leidraad is opgenomen is niet van toepassing. Wij hanteren een compensatienorm van 10 %. Voor bebouwd gebied is de ondergrens van 200 m² van toepassing, in het buitengebied geldt een ondergrens van 1.500 m².

Door de realisatie van het plan wordt ca. 2.100 m² nieuw verhard oppervlak gerealiseerd. De aanwezige bebouwing en verharding aan de noordkant van het plangebied (totale oppervlakte ca. 1.700m²) wordt verwijderd. In totaal neemt het verhard oppervlak door realisatie van het plan toe met ca. 400 m². Ter compensatie is het nodig om 40 m² nieuw oppervlaktewater aan te leggen.

Aan de oostkant van het plangebied legt de gemeente Tytsjerksteradiel nieuw oppervlaktewater aan. Het gaat hier om een vijver aan de zuidwestkant van de kruising Rijksstraatweg – Eibertsnest. De vijver wordt aangelegd als onderdeel van het project Kansen In Kernen – Hurdegaryp en krijgt een wateroppervlak van ca. 550 m². Deze vijver wordt gebruikt als compensatie voor de toename verhard oppervlak.

De nieuwe vijver ligt in hetzelfde peilvak als de toename aan verhard oppervlak. De sloten langs het plangebied hebben een rechtstreekse verbinding met de nieuwe vijver. De vijver kan daarom gebruikt worden als compensatie van de toename verhard oppervlak. Voorwaarde daarvoor is wel dat de vijver wordt aangelegd voordat het nieuwe verhard oppervlak aangelegd wordt.



Schoon

Schoonhouden – scheiden – zuiveren (paragraaf 4.4.6)

Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat wordt gebouwd met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Afkoppelen en waterkwaliteit

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren.

In geval van dit bouwplan kan het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak, onder bij Waterkwaliteit in dit advies genoemde voorwaarden, worden geloosd op het oppervlaktewater.

Waterwet

Voor alle activiteiten in en nabij het watersysteem, waaronder het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater of het aanbrengen van een wijziging in het watersysteem, dient een vergunning te worden aangevraagd of een melding te worden gedaan bij Wetterskip Fryslân. Op de website (www.wetterskipfryslan.nl) staat meer informatie aan over de Waterwet en kan onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning worden gedownload. De aanvraag voor een watervergunning of de melding kunt u ook gelijktijdig met de omgevingsvergunningaanvraag indienen via het omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl).

15 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is de zonering van o.a. wegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan geluidsbelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan geluidgevoelige functies.

de conclusie van het akoestisch onderzoek (bijlage 4) is als volgt.

Het akoestisch onderzoek heeft de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Rijksstraatweg en de Centrale As inzichtelijk gemaakt voor de gevels van de nieuwe woningen aan de Rijksstraatweg 12a.

Ten gevolge van het verkeer op de Rijksstraatweg wordt voor alle woningen in het plangebied voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt inclusief aftrek artikel 110g 48 dB. Deze geluidbelasting wordt berekend op de gevels van de twee meest noordelijke gelegen woningen.

Ten gevolge van het verkeer op de Centrale As wordt eveneens voor alle woningen in het plangebied voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt inclusief aftrek artikel 110g 47 dB. Deze geluidbelasting wordt berekend op de gevels van de twee meest noordelijke gelegen woningen.

Er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat voor de nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt als gevolg van het wegverkeer op de Rijksstraatweg en Centrale As namelijk niet overschreden. Onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te reduceren kan achterwege blijven, een procedure hogere grenswaarden eveneens. Het aspect wegverkeerslawaai staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.

16 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) kent een grenswaarde van 10⁻⁶. Binnen de PR 10⁻⁶ contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het plangebied.

Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10⁻⁵ per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10⁻⁷ per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10⁻⁹ per jaar. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ligt voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en via buisleidingen echter een factor 10 lager dan voor inrichtingen. In de verantwoording van het groepsrisico worden onderwerpen behandeld die van belang zijn bij het maken van een afweging over het risico en de ruimtelijke situatie. Het groepsrisico wordt kwantitatief beoordeeld. Daarnaast komen ook planologische aspecten aan de orde en de mogelijkheden tot rampenbestrijding (zie ook Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico voor inrichtingen).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast moet worden gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

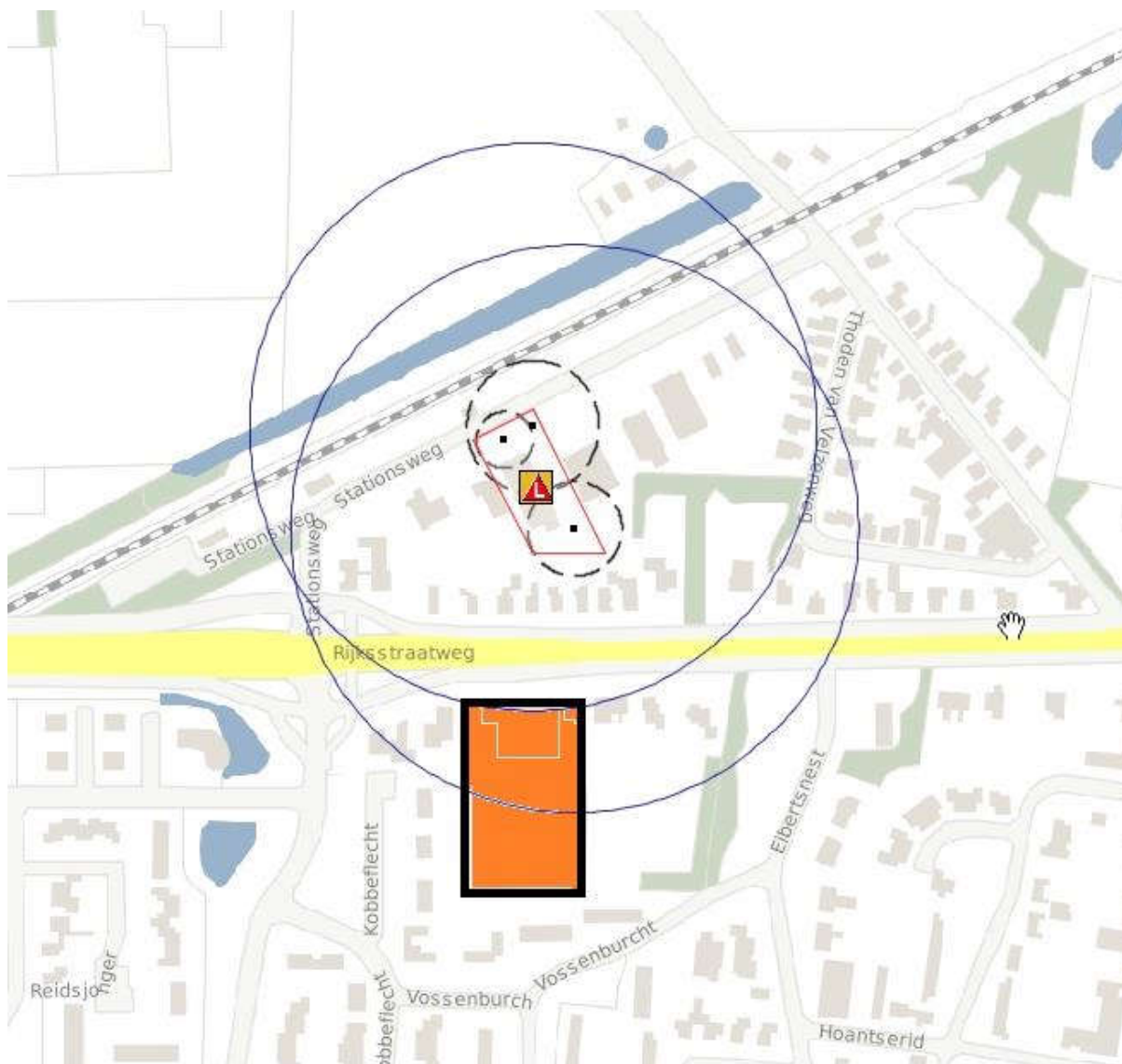
De wettelijke kaders voor inrichtingen (bedrijven) zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Behalve met het PR en het GR moet voor buisleidingen rekening worden gehouden met de belemmeringenstrook, dit is de strook van 5 meter aan weerszijden van de leidingen die moet worden vrijgehouden ten behoeve van onderhoud en werkzaamheden aan een buisleiding.

Voor transportroutes voor gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van belang. Met het Basisnet voor spoor, weg en water worden voor (delen van) tracés risicoafstanden en –plafonds en invloedsgebied vastgelegd.

Toetsing

Met de professionele risicokaart www.risicokaart.nl is beoordeeld of in de omgeving van het plangebied zich risicobronnen bevinden waarmee in het bijzonder rekening moet worden gehouden. Daaruit blijkt dat nabij het plangebied een lpg tankstation is gevestigd, en dat voor het overige geen bronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plangebied. De ligging van het lpg tankstation en de daarbij behorende risicocontouren zijn weergegeven op onderstaande uitsnede van de risicokaart.



Uitsnede risicokaart, bron www.risicokaart.nl

Met oranje is in bovenstaande uitsnede het plangebied gevisualiseerd. De onderbroken cirkels geven het plaatsgebonden risico aan, in deze voor het vulpunt, afleverpunt en de lpg-tank. Duidelijk is dat het plangebied is gelegen buiten de contouren van het plaatsgebonden risico.

Daarnaast staan op de uitsnede een tweetal niet onderbroken cirkels. Deze cirkels visualiseren het contour van het groepsrisico waarbij de afstand is berekend van de opstelplaats van de tankwagen en ten aanzien van de lpg-tank. Duidelijk is dat een deel van het plangebied valt binnen deze contouren. Dit betekent dan ook dat de verantwoording van het groepsrisico nader moet worden beschouwd.

Verantwoording groepsrisico

Vanuit het Bevi is het verplicht gesteld dat het bevoegd gezag bij de beslissing op een aanvraag, artikel 13, in ieder geval het groepsrisico beoordeelt.

Voor de beoordeling van het groepsrisico is nu gebruik gemaakt van de Handreiking verantwoordingsplicht Groepsrisico van VROM. Deze handreiking is opgesteld doordat het Besluit externe veiligheid milieubeheer (hierna Bevi) de 'duidelijkheid' rondom het groepsrisico, in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, in mindere mate weergeeft.

Bij categoriale inrichtingen, zoals in deze een lpg-tankstation, kan voor de beoordeling van het groepsrisico worden volstaan met het uitvoeren van een berekening met de Rekenmodule groepsrisico LPG. Deze rekenmodule wordt door VROM aangeboden op www.groepsrisico.nl / www.relevant.nl. Voor het kunnen uitvoeren van de berekening zijn diverse gegevens benodigd, zoals de doorzet aan LPG per jaar, de inhoud van opslagtank, de ligging van de opslagtank en het vulpunt en informatie over de omliggende objecten (bedrijven, woningen en kantoren) in de omgeving.

Wij hebben de uitgangspunten evenals de informatie met betrekking tot het plangebied ingevoerd in de rekeningmodule. Uit de berekeningen blijkt dat aan de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt voldaan. De volledige berekening van het groepsrisico is als bijlage toegevoegd aan dit besluit.

Afgezien van de berekening van het groepsrisico moet rekening worden gehouden met de mogelijkheden van voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval, en de mogelijkheden van mensen in het invloedsgebied om zich in veiligheid te brengen. Wat betreft de bereikbaarheid worden geen knelpunten geconstateerd. Ook ten aanzien van de opkomsttijd zijn er geen knelpunten geconstateerd. Daarnaast kan gesteld worden dat de bluswatervoorzieningen voldoende zijn, met een brandkraan op 40 meter van het object en open water op ongeveer 650 meter. Tot slot er wordt gewerkt aan een bereikbaarheidskaart voor dit tankstation.

Op het gebied van zelfredzaamheid worden geen knelpunten geconstateerd. Het handelt zich hier om een woongebied. Er zijn geen functies aanwezig die bestemd zijn voor verminderd (of niet) zelfredzame personen. Alle in het gebied rond dit tankstation aanwezige personen kunnen als voldoende zelfredzaam worden gezien.

De verantwoording van het groepsrisico is ter akkoord voorgelegd aan de regionale brandweer, zoals verplicht gesteld in artikel 13 lid 3 van het Bevi. De brandweer geeft in haar advies, brief 14 november 2016, kenmerk UIT/16007917/BRW/BR/RB (zie bijlage 5) aan dat zij kan instemmen de inpassing wanneer ter plaatse een tweetal brandkranen worden gerealiseerd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de inpassing van het plangebied ten aanzien van het groepsrisico kan worden verleend. Daarnaast is voldoende duidelijk dat het plangebied voldoende bereikbaar is en de personen in het gebied voldoende redzaam zijn. De inpassing met betrekking tot externe veiligheid kan dan ook plaatsvinden.

17 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is er nieuwe regelgeving voor luchtkwaliteit van kracht. In de Wet milieubeheer is een nieuw hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit ('Wet luchtkwaliteit'). Deze vervangt het Besluit Luchtkwaliteit uit 2005. In dit besluit zijn Europese richtlijnen voor de luchtkwaliteit geïmplementeerd. Daarin is onder meer bepaald dat gemeenten de lokale luchtkwaliteit in kaart moeten brengen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan een planherziening worden vastgesteld indien aannemelijk is gemaakt dat de planologische mogelijkheden die de planherziening biedt "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof. Omdat deze planherziening ruim onder de NIBM grens voor woningbouwlocaties valt is het aannemelijk dat dat de 3% grens niet wordt overschreden. Het hoeft dus niet tot in detail te worden aangetoond.

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de verschillende bestemmingen die van toepassing zijn op het plangebied. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de planregels en op een digitale en analoge verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen één geheel en zijn niet afzonderlijk leesbaar.

De wijze waarop deze regeling juridisch is vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De uitwerking daarvan ligt vast in de de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De SVBP bevat de normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van bestemmingsplannen, met het doel om deze op vergelijkbare wijze op te bouwen en weer te geven en vormt daarmee een belangrijke basis voor de inrichting van dit bestemmingsplan.

Daarnaast zijn de bestemmingsplanregels zoveel mogelijk afgestemd op het Besluit omgevingsrecht (Bor) voor wat betreft de bouw- en afwijkingsregels. Zo zijn bijvoorbeeld de begrippen hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk daar waar mogelijk overgenomen in de bestemmingsplanregels.

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger online informatie te verschaffen over het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. Het vaststellen van een digitale versie van een bestemmingsplan is verplicht. De digitale versie van het plan is leidend in geval van verschil tussen de digitale – en analoge versie.

18 Uitgangspunten

De SVBP 2012 schrijft voor dat de planregels in vier vaste hoofdstukken worden geplaatst, nl. de hoofdstukken 'Inleidende regels', 'Bestemmingsregels', 'Algemene regels' en 'Overgangs- en slotregels'. Hieronder wordt per hoofdstuk ingegaan op de verschillende regels die daarin (kunnen) voorkomen.

19 Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden allereerst de begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die een nadere beschrijving nodig hebben. Enkele veel voorkomende standaardbegrippen liggen vast in de SVBP 2012 en moeten worden overgenomen. De overige begrippen zijn lokaal toegevoegd en beschreven.

Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen. Enkele veel voorkomende standaardmeetbepalingen zijn op grond van de SVBP 2012 voorgeschreven en moeten worden overgenomen. De overige meetbepalingen zijn lokaal toegevoegd en beschreven.

20 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 21 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de verschillende bestemmingen vastgelegd. In de bestemmingsregel wordt omschreven waarvoor en, zo nodig, hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Bij de bestemmingen moet in de bestemmingsomschrijving aangegeven zijn welke functies toelaatbaar zijn. De bestemmingen kunnen worden onderverdeeld in enkel- en dubbelbestemmingen. De enkelbestemming regelt primair welke functies zijn toegestaan. Een dubbelbestemming kan alleen van toepassing zijn boven op één of meerdere enkelbestemmingen en kan extra functies toestaan danwel uitsluiten.

Voor de bestemmingsregels geldt op grond van de SVBP 2012 een vaste indeling. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouw- en gebruiksregels en regels voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden opgenomen. In de bouwregels zijn – gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties – eisen gesteld aan de hoogte, aard, situering en aantal bouwlagen etc. van (hoofd)gebouwen en (bijbehorende) bouwwerken.

Bij een aantal bestemmingen is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van bepaalde regels.

De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

Tenslotte bevatten de meeste bestemmingen regels om het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen kunnen betrekking hebben op een functiewijziging en/of op het veranderen van bouw- en/of gebruiksregels.

Voor de indeling van de enkel- en dubbelbestemmingen gelden de bindende hoofdgroepen uit de SVBP 2012. In de subparagrafen hierna wordt per bestemming een toelichting gegeven.

Hoofdstuk 22 Enkelbestemmingen

– Groen – Groenvoorziening –

Deze bestemming is gelegd op de grotere groeneenheden binnen het plangebied. De bermen en groenstroken langs de weg die een ondergeschikte functie hebben, zijn onder de bestemmingshoofdgroep 'Verkeer' onder gebracht.

– Tuin –

Om het onbebouwde karakter van voortuinen en bepaalde zijtuinen te beschermen, is daarvoor de afzonderlijke bestemming 'Tuin' opgenomen. Dit dient zowel het ruimtelijk beeld als het belang van omwonenden. Bebouwing is binnen deze bestemming niet toegestaan. Dat sluit aan de op de gegroeide praktijk. Terwille van een zeker flexibiliteit mag een woning binnen deze bestemming wel uitbreiden met een erker of voorportaal. Daarnaast is het via afwijking mogelijk om een deel van de woning in de Tuinbestemming te bouwen. Deze afwijkingsbevoegdheid zal dan altijd toegepast moeten worden in combinatie met de afwijkingsbevoegdheid binnen de diverse woonbestemmingen om bouwen van de woning buiten het bouwvlak toe te staan.

– Verkeer – Verblijf –

De gronden die deze bestemming hebben zijn met name de openbare straten met in hoofdzaak een functie voor bestemmingsverkeer. Groenvoorzieningen (bermen, overhoeken) en parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemming, evenals de bijbehorend bouwwerken.

– Wonen – Bouwstroken –

Deze bestemming is van toepassing op nog te bouwen woningen. De bestemming is zo flexibel mogelijk opgesteld. De gehele bestemming geldt als bouwvlak. Binnen dit vlak wordt vastgelegd hoeveel woningen er mogen komen. Het is verder aan de initiatiefnemer om te bepalen of er vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen worden gebouwd. Per verschillende categorie woning gelden maximale oppervlaktes; deze komen overeen met de planologische uitgangspunten voor bestaande bouw. De regeling is zo opgesteld dat er qua bebouwingsmogelijkheden een vergelijkbaar oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag worden bijgebouwd als bij bestaande woningen. Dit betekent dat er in beginsel maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken mag worden bijgebouwd.

23 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de bestemmingsplanregels staan de algemene regels.

–Anti-dubbeltelregel –

Deze regel vloeit voort uit het Besluit ruimtelijke ordening en moet verplicht worden opgenomen in de bestemmingsplanregels. Het regelt dat grond niet twee keer mag worden meegerekend voor het toetsen van bouwplannen.

– Algemene bouwregels –

Hierin wordt geregeld dat via welstand nadere eisen aan de situering en maatvoering van bouwwerken kan worden gesteld. Tevens is hierin het bouwverbod opgenomen van windturbines.

– Algemene gebruiksregels –

Dit artikel bepaalt welke activiteiten in ieder geval in strijd met de diverse bestemmingen zijn. Deze algemene gebruiksverboden laten onverlet dat er ook nog specifieke gebruiksverboden in de bestemmingen zijn opgenomen.

– Overige regels –

In dit artikel is de verwijzingsregeling opgenomen. Indien gewijzigd wordt naar een bestemming die niet direct in de bestemmingsplanregels is opgenomen dan gelden de regels zoals in de bijlage bij de planregels is opgenomen.

24 Overgangs- en slotregels

– Overgangsrecht –

Het Bro stelt de verplichting om het overgangsrecht uit het Bro op te nemen in het bestemmingsplan. Het overgangsrecht bestaat uit een specifieke regeling voor zowel het bouwen als het gebruiken.

– Slotregel –

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft.

25 Economisch

De benodigde grond is in eigendom van de aanvrager. Tussen de aanvrager en gemeente zal, met inachtneming van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, een overeenkomst worden gesloten met betrekking tot verhaal van eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en hoeft geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

26 Maatschappelijk

Gelet op de aard en omvang van het voorliggende plan en de notitie inwerking treding Verordening Romte Fryslân 2014 is het plan niet in het vooroverleg gebracht. De formele procedure van het bestemmingsplan start met de ter inzage legging van het ontwerpplan, overeenkomstig 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht. Hiertoe wordt het plan gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij belanghebbenden een zienswijze op het plan kunnen indienen.

Aangepaste regels.

Aangepaste regels bestemmingsplan
Hurdegaryp, Rijksstraatweg 12 A (voormalige
locatie Wijnia ontwikkellocatie woningbouw)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1 plan**
het bestemmingsplan Hurdegaryp, Rijksstraatweg 12A (voormalige locatie Wijnia ontwikkellocatie woningbouw) met IMRO code NL.IMRO.0737.13BP11 van de gemeente Tytsjerksteradiel;
- 2 bestemmingsplan**
de geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;
- 3 aanduiding**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 4 aanduidingsgrens**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 5 agrarisch bedrijf**
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van [vee](#) en pluimvee;
- 6 archeologische waarden**
de waarden die verband houden met het zich in de bodem bevinden van voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen, die wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun [cultuurhistorische waarde](#) van algemeen belang zijn;
- 7 bar**
een [horecabedrijf](#) waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van dranken, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, waarbij de bedrijvigheid zich voornamelijk binnen de lokaliteit voltrekt;
- 8 bebouwing**
één of meer [gebouwen](#) en/of [bouwwerken](#), geen gebouwen zijnde;
- 9 bebouwingspercentage**
een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, dit met inbegrip van de oppervlakte van (overdekte) [bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde;

10 bedrijfsgebouw

een [gebouw](#) dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

11 bedrijfswoning

een [woning](#) in of bij een [gebouw](#) of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar in aantoonbare relatie staat tot de bestemming van het gebouw of het terrein;

12 beeldverstorende bebouwing

[bebouwing](#) die door de staat waarin ze verkeert of door de verschijningsvorm, een negatieve invloed heeft op de landschappelijke waarden in de omgeving;

13 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen of het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

14 beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, genoemd in bijlage 1 dan wel een naar de aard of invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit, die in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend op een zodanige wijze dat:

- A. het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt;
- B. de ruimtelijke uitwerking of uitstraling van die activiteit met de woonfunctie in overeenstemming is, waarbij:
 - 1. het uiterlijk van de betreffende [woning](#) niet wordt aangetast;
 - 2. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - 3. het niet gaat om vormen van [detailhandel](#) en/of horeca;
 - 4. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;

15 beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte

de totale (bruto) vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een [beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis](#), een [\(dienstverlenend\) bedrijf en/of een dienstverlenende instelling](#), inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

16 bestaand

- A. bij [bouwwerken](#):
bouwwerken die ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan bestaand, in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;
- B. bij het overige gebruik:
het gebruik dat bestaand was ten tijde van het van kracht worden van dit plan;

17 bestemmingsgrens

de grens van een [bestemmingsvlak](#);

- 18 bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 19 bijbehorend bouwwerk**
uitbreiding van een [hoofdgebouw](#) dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindende hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aan gebouwd [gebouw](#), of ander [bouwwerk](#), met een [dak](#);
- 20 bijzondere recreatieve voorziening**
een voorziening ten behoeve van de uitoefening van een specifieke vorm van (sportieve) recreatie;
- 21 bouwen**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen en het vergroten van een [bouwwerk](#);
- 22 bouwgrens**
de grens van een [bouwvlak](#);
- 23 bouwlaag**
een doorlopend gedeelte van een [gebouw](#) dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van [onderbouw](#) en zolder;
- 24 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende [bebouwing](#) is toegelaten;
- 25 bouwperceelgrens**
de grens van een [bouwperceel](#);
- 26 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde [gebouwen](#) en [bouwwerken](#), geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- 27 bouwwerk**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 28 café**
een [horecabedrijf](#) waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van dranken, met een in het algemeen gespreide bezoekersfrequentie gedurende de dag en een hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, waarbij de bedrijvigheid zich voornamelijk binnen de lokaliteit voltrekt;

29 cultuurgrond

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden (gronden ten behoeve van houtteelt daaronder begrepen) met uitzondering van bosgronden;

30 chalet

een onderkomen voor [recreatieve bewoning](#) met een lichte constructie welke niet duurzaam met de aarde verbonden is, in zijn geheel of in enkele delen kan worden verplaatst en niet als [stacaravan](#) aangemerkt kan worden;

31 cultuurhistorische waarden

waarden van een gebied en/of de daarin voorkomende [bebouwing](#), elementen en structuren, die uitdrukking geven aan de beschavingsgeschiedenis en/of het gebruik door de mens in de loop van die geschiedenis;

32 dagbesteding

een voorziening voor het opvangen van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren, huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals niet (geheel) zelfredzame bejaarden of (geestelijk) gehandicapten, waarbij diverse aan de dagbesteding gerelateerde activiteiten mogelijk zijn, zoals het houden en verzorgen van dieren, het kweken/telen van gewassen en de kleinschalige productie/reparatie van goederen;

33 dak

iedere bovenbeëindiging van een [gebouw](#);

34 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Met bedrijfsmatige activiteiten worden gelijkgesteld structureel hobbymatige activiteiten, zoals meer dan incidentele / min of meer permanente detailhandel door particulieren (bijvoorbeeld in gebruikte goederen);

35 dienstverlenend bedrijf en of (openbare) dienstverlenende instelling

een bedrijf of instelling, waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van diensten op administratief, adviesgevend, financieel, informatietechn(olog)isch, intermediair, juridisch, (lichaams)verzorgend, ontwerptechnisch, ([para-/ sociaal-\)medisch](#), therapeutisch of daarmee gelijk te stellen terrein, alsmede uitzend- en/of detacheringbedrijven, uitleen- en/of verhuurbedrijven in kleinschalige roerende goederen, zoals video- of bibliotheken, één en ander evenwel met uitzondering van een seksinrichting, uitleen- en verhuurbedrijven in grootschalige roerende goederen, zoals transportmiddelen, machines of werktuigen en reparatie- en herstelbedrijven, waaronder een garagebedrijf;

36 drainage

Het versneld afvoeren van overtollig grondwater door het aanleggen van bijvoorbeeld greppels of buizen;

37 ecologische voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het behoud, het herstel en/of ontwikkeling van natuurwaarden, zoals faunapassages, faunaduikers, wildrasters, zowel in de vorm van [bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde, als werken, geen bouwwerk zijnde;

38 eerste bouwlaag

de [bouwlaag](#) op de begane grond;

39 erker

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een [woning](#) op de [eerste bouwlaag](#), bouwkundig bestaande uit een "lichte" constructie met een overwegend transparante uitstraling;

40 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

41 gebouw

elk [bouwwerk](#), dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

42 gebruiksmogelijkheden

de mogelijkheden om gronden en [bouwwerken](#) overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

43 geluidsbelasting

de geluidsbelasting vanwege een [weg](#), een industrieterrein en/of een spoorweg;

44 geluidsgevoelige functies

in een [gebouw](#) of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als [geluidsgevoelig object](#) wordt aangemerkt;

45 geluidsgevoelige gebouwen

[woningen](#) of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet luchtvaart en het Besluit militaire luchthavens;

46 geluidsgevoelige objecten

[gebouwen](#) welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

47 geluidszoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

48 "hiem"

het binnen de (woon)bestemming en tuinbestemming gelegen gedeelte van het [bouwperceel](#), met uitzondering van het binnen het [bouwvlak](#) gelegen gedeelte van het bouwperceel;

49 hoekerker

een [erker](#) die aan twee gevels van een [woning](#) is gebouwd;

50 hogere grenswaarde

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de [geluidsbelasting](#) van [geluidsgevoelige objecten](#), die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

51 hoofdgebouw

een of meer [panden](#), of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of [bouwwerken](#) op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

52 horecabedrijf

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig [logies](#) wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

53 horecabedrijf categorie 1

een complementair [horecabedrijf](#) dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van (niet- of licht- alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit-restaurant, snackbar, snackkiosk, tearoom, traiteur, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

54 horecabedrijf categorie 2

een [horecabedrijf](#) met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een [bar](#), (grand)[café](#), eetcafé, restaurant, café-restaurant en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, al dan niet in combinatie met [logiesvertrekking](#) of een zalencentrum;

55 horecabedrijf categorie 3

een [horecabedrijf](#) dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een [bar](#)-/dancing, discotheek, nachtclub, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

56 horecabedrijf categorie 4

een [horecabedrijf](#) dat in hoofdzaak is gericht op het tegen vergoeding [verstrekken van logies](#), zoals een [hotel](#), motel, [pension](#), en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met een restaurant of een [café](#)-restaurant;

57 horecavloeroppervlakte

de oppervlakte van de ruimte binnen een [horecabedrijf](#), die wordt gebruikt voor de verstrekking van dranken, etenswaren of [logies](#), waaronder terrassen (exclusief toilet-, keuken-, entree-, opslag- en administratieruimten, e.d.);

58 hotel

een [horecabedrijf](#) waar tegen vergoeding, naast [logies](#) ook maaltijden en dranken worden verstrekt;

59 individueel aaneen gebouwd

[gebouw](#)en met een tussenruimte van ten hoogste 2 meter, of gebouwen op een zodanige wijze aaneen gebouwd dat er visueel sprake is van zelfstandige bebouwing, tot uitdrukking komend in het onderling verschil in goothoogte, dakvorm en /of gevelbelijning;

60 kampeermiddel

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen [bouwwerk](#), [stacaravan](#) of [chalet](#) zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

61 kantoor

een [gebouw](#) zonder of met een ondergeschikte publieksgerichte functie, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen dienstverlenende bedrijven en instellingen;

62 kap

iedere bovenbeëindiging van een [gebouw](#) met een zekere helling;

63 kas

een [gebouw](#), waarvan de wanden en het [dak](#) geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

64 kunstobject

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een [bouwwerk](#), geen [gebouw](#) zijnde;

65 kunstwerk

een [bouwwerk](#), geen [gebouw](#) zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

66 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen of het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een [risicovolle inrichting](#) is bepaald, die in acht genomen moet worden;

67 logiesverstrekking

een [horecabedrijf](#)sactiviteit, die enkel of in hoofdzaak is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies en waarbij de logieseenheden zijn ingericht als nachtverblijf, zoals een [hotel](#), [pension](#) of kampeerboerderij;

68 medische voorziening

voorziening ten behoeve van geneeskundige diensten die gericht zijn op het opsporen van ziekten en de geneesmiddelen daarvoor aanwijst, waaronder een (tand)artsenpraktijk, apotheek;

69 meetverschil

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of [bouwgrens](#);

70 milieuafstand

de grootste, voor een bepaald bedrijfstype in acht te nemen (richtlijn)afstand tot een milieugevoelige functie in verband met door dat bedrijfstype veroorzaakte hinder door geluid, gevaar, geur, licht, stof en/of trilling;

71 milieusituatie

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkómen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

72 onderbouw

het doorlopend gedeelte van een [gebouw](#), begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen, dat geheel of grotendeels is gelegen beneden het peil;

73 ondergeschikte horeca

Een bedrijfsmatig uitgeoefende horecafunctie, gerelateerd aan een bedrijf of instelling, die waarneembaar ondergeschikt is aan de (hoofd)functie(s) van het bedrijf of de instelling en die dient ter ondersteuning van de (hoofd)functies van dat bedrijf of die instelling;

74 openbare nutsvoorziening

een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport, de telecommunicatie, het transport van drinkwater en afvalwater en daarmee

vergelijkbare voorzieningen, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation, niet zijnde een opstelling voor zonne-energie.

75 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen [pand](#) zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

76 overkapping

elk [bouwwerk](#), geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

77 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

78 paramedische voorziening

voorziening ten behoeve van diensten die samenhangen met de geneeskunde, waaronder een praktijk voor fysiotherapie, ergotherapie, logopedie, diëtist, mondhygiënist;

79 parkeergelegenheid

het deel van een perceel dat voor het parkeren van motorvoertuigen is ingericht;

80 peil

A. indien op of in het land wordt gebouwd:

1. de hoogte van het afgewerkte omliggende terrein ter plaatse van het [bouwwerk](#), met dien verstande dat, indien het bouwwerk zal worden gebouwd op een nog onbebouwd perceel, deze hoogte ten hoogste 0,5 m ligt boven of beneden de hoogte van de kruin van de [weg](#) waarop het perceel wordt ontsloten, eventueel natuurlijk aanwezige reliëfverschillen buiten beschouwing gelaten;
2. indien de hoogte van het afgewerkte terrein niet aan alle zijden van het bouwwerk gelijk is, wordt het peil gerekend vanaf het laagste punt van het omliggende afgewerkte terrein, incidenteel aangebrachte en ondergeschikte ophogingen en verdiepingen buiten beschouwing gelaten;

B. indien op of in het water wordt gebouwd:

1. het ter plaatse door het waterschap ten tijde van de eerste ter inzage legging van het bestemmingsplan vastgestelde waterpeil;

81 pension

een [horecabedrijf](#) dat als hoofddoel heeft het [verstrekken van logies](#) voor langere of kortere tijd, met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten, één en ander zonder vermaaksfunctie;

82 perifere detailhandel

[detailhandel](#) in [volumineuze](#) goederen en/of brand- en explosiegevaarlijke stoffen alsmede detailhandel binnen tuincentra, bouwmarkten en

kringloopwinkels, die vanwege de aard van het productassortiment, niet zijnde voedings- en genotmiddelen, een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling en goed bereikbaar moeten zijn;

83 persoonlijke dienstverlening

dienstverlening gericht op het persoonlijk welbevinden, de gezondheid en/of op het uiterlijk van personen, zoals een kappersbedrijf, een schoonheidssalon en/of een [\(para-\)medische](#) praktijk;

84 pluimvee

kippen, ganzen, eenden, parelhoenders, kalkoenen en struisvogels;

85 productiegebonden detailhandel

[detailhandel](#) in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

86 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

87 recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

88 recreatieve bewoning

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

89 recreatiewoning

een [gebouw](#) dat naar de aard en inrichting bedoeld is voor [recreatieve bewoning](#), niet zijnde een [stacaravan](#) of [chalet](#);

90 restauratieve voorziening

een voorziening ten dienste van een bedrijf of instelling, gericht op het verstrekken van etenswaren en dranken aan de medewerkers van dat bedrijf of de bewoners en medewerkers van die instelling, zoals een bedrijfskantine;

91 risicovolle functie

een [risicovolle inrichting](#), een transportroute gevaarlijke stoffen of een buisleiding ten behoeve van het transport van gevaarlijke stoffen;

92 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt [kwetsbare objecten](#);

93 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

94 slijterij

een [winkel](#) in alcoholhoudende dranken voor het gebruik elders dan ter plaatse;

95 slopen

geheel of gedeeltelijk afbreken;

96 sociaal-medische voorziening

voorziening die gericht is op een multidisciplinaire aanpak van medische aspecten;

97 stacaravan

een caravan, die of soortgelijk onderkomen al dan niet op wielen, dat – mede gelet op de afmetingen – niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen en niet duurzaam met de aarde verbonden is, in zijn geheel of in enkele delen kan worden verplaatst en niet als [chalet](#) aangemerkt kan worden, en bestemd voor recreatief nachtverblijf;

98 stallinggelegenheid

het deel van een perceel dat voor het stallen van fietsen, scooters, brommers en scootmobiel is ingericht;

99 straat- en bebouwingsbeeld

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige [bebouwing](#), daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

100 vee

door de mens gedomesticeerde dieren die in het [agrarisch bedrijf](#) om economische redenen worden gehouden, zoals runderen, schapen, geiten, varkens, paarden, ezels en reeën, alsmede pluimvee;

101 verkeersveiligheid

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

102 verkoopvloeroppervlakte

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van [detailhandel](#);

103 verplaatsbaar bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, zoals een [stacaravan](#) of [chalet](#), die direct maar niet duurzaam met de aarde is verbonden;

104 voetprint van de hoofdmassa

de oppervlakte en de plattegrondvorm van het (oorspronkelijke) [hoofdgebouw](#), bestaande uit het oorspronkelijke woongedeelte (+ eventuele hals) en het oorspronkelijke aangebouwde bedrijfs gedeelte

105 volumineuze detailhandel

[detailhandel](#) in goederen die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, woning- en tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair;

106 voorbouwgrens

zie [voorgevelrooilijn](#);

107 voorgevel

de naar de [weg](#) gekeerde gevel van een [gebouw](#) of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

108 voorgevelrooilijn

de grens van een [bouwvlak](#) die naar een weg is gekeerd, met dien verstande dat, indien een bouwvlak grenst aan meerdere [wegen](#) of niet grenst aan een weg, de grens van het bouwvlak die door de ligging, de situatie ter plaatse als zodanig moet worden aangemerkt;

109 voorkeurgrenswaarde

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de [geluidsbelasting](#) van [geluidsgevoelige objecten](#), zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

110 vuurwerkbedrijf

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de handel in vuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk, en/of de daarvoor benodigde stoffen;

111 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen [kunstwerken](#), de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende [parkeergelegenheden](#);

112 windturbine

een [bouwwerk](#) dat is bedoeld om met een draailichaam (rotor) door middel van windvang elektrische energie op te wekken en waarvan de rotor om een horizontale dan wel om een verticale as draait (horizontale respectievelijk verticale windturbine);

113 winkel

een [gebouw](#) dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de [detailhandel](#);

114 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden c.q. een daarmee gelijk te stellen samenhangende groep van personen;

115 woongebouw

een [gebouw](#), dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

116 woonsituatie

de waarde van een gebied voor de woonfunctie die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en [bebouwing](#), daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkómen of beperken van hinder;

117 zorgfuncties (in het kader van functieverbreiding agrarische bedrijven)

kinderopvang, begeleiding van en zorg voor gehandicapten, verslaafden, chronische zieken en daarmee te vergelijken zorgbehoevenden;

118 zorginstelling

een accommodatie met bijbehorende voorzieningen voor het huisvesten van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren, huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals niet (geheel) zelfredzame bejaarden of gehandicapten;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Methodiek

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:
(Ten aanzien van de wijze van meten op de digitale verbeelding geldt dat het hart van een lijn moet worden aangehouden).

- A. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- B. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- C. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- D. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- E. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Onderdelen van het bouwwerk gemeten op meer dan 1 m boven het peil, worden meegerekend. Dakoverstekken, luifels, balkons, e.d. worden niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter;
- F. de lengte, breedte en diepte van een gebouw:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren);
- G. het bebouwde oppervlak:
de som van de oppervlakken van alle op een bouwperceel staande gebouwen en overkappingen;
- H. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:
de kortste afstand vanaf enig punt tot de zijdelingse bouwperceelgrens;
- I. de hoogte van een molen:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van de kap dan wel, bij het ontbreken daarvan, de draaias van de molen;
- J. de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.2 Meetverschillen

Bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen [bouwvlakken](#) of [bestemmingsvlakken](#), worden afwijkingen ten gevolge van [meetverschillen](#) buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten [bouwwerk](#) of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis moet worden aangemerkt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen – Groenvoorzieningen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen – Groenvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- A. groenvoorzieningen;
- B. speelvoorzieningen;
- C. bermen en beplanting;
- D. paden;
- E. water;

met daaraan ondergeschikt:

- F. het [recreatief medegebruik](#);
- G. paden en wegen;
- H. tuinen;
- I. parkeervoorzieningen;
- J. [openbare nutsvoorzieningen](#);

met de daarbij behorende:

- K. verhardingen;
- L. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder [kunstobjecten](#).

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid [3.1](#) onder L. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- A. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, palen, kunstobjecten en speelvoorzieningen zal ten hoogste 10 m bedragen;
- B. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen;
- C. een [dak](#) of [overkapping](#) is niet toegestaan.

3.3 Wijzigingsbevoegdheid

3.3.1 Functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- A. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf – Nutsbedrijf, nutsvoorziening' ten behoeve van de bouw van transformatiehuishes en gasdruk- en regelstations, mits:
 - 1. de oppervlakte ten hoogste 50 m² zal bedragen.

3.3.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in [3.3.1](#) bedoelde wijzigingsbevoegdheid indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- A. het [straat- en bebouwingsbeeld](#);
- B. de [milieusituatie](#);
- C. de [woonsituatie](#);
- D. de landschappelijke waarden;
- E. de [cultuurhistorische waarden](#);
- F. de [archeologische waarden](#);
- G. de natuurwaarden;
- H. de verkeersveiligheid;
- I. de ontsluitingssituatie;
- J. de parkeersituatie;
- K. de [gebruiksmogelijkheden](#) van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- A. tuinen;
- [B. erkers](#);
- C. voorportalen;

met daaraan ondergeschikt:

- D. groenvoorzieningen;
- E. parkeervoorzieningen;
- F. speelvoorzieningen;
- G. wegen, straten en paden;
- H. water;
- [I. openbare nutsvoorzieningen](#);

met de daarbij behorende:

- J. erven en verhardingen;
- [K. bouwwerken](#), geen [bijbehorende bouwwerken](#) zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Erkers

Voor het [bouwen](#) van de in lid [4.1](#) onder B. genoemde [erkers](#) gelden de volgende regels:

- A. een erker zal ten hoogste 1,5 m vanuit de aangrenzende [bouwgrens](#) worden gebouwd;
- B. de afstand van een erker tot de zijdelingse [bouwperceelgrens](#) zal ten minste 2 m bedragen, tenzij:
 - 1. er sprake is van twee aaneen te bouwen erkers voor twee, aaneen gebouwde [hoofdgebouwen](#);
 - 2. er sprake is van een hoekerker of een erker aan de zijgevel van een hoofdgebouw, in welk geval de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m zal bedragen;
- C. een erker zal ten hoogste over 70% van de breedte van de [voorgevel](#) van een hoofdgebouw worden gebouwd.

4.2.2 Voorportalen

Voor het [bouwen](#) van de in lid [4.1](#) onder C. genoemde voorportalen gelden de volgende regels:

- A. een voorportaal zal ten hoogste 1,5 m vanuit de aangrenzende [bouwgrens](#) worden gebouwd;
- B. de breedte van een voorportaal zal ten hoogste 2,5 m bedragen;
- C. de hoogte van een voorportaal zal ten hoogste 2,5 m bedragen.

4.2.3 Bouwen van bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde

Voor het [bouwen](#) van de in lid [4.1](#) onder K. genoemde bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde, gelden de volgende regels:

- A. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en

- terreinafscheidingen vóór de [voorgevelrooilijn](#) ten hoogste 1 m zal bedragen;
- B. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde, zal ten hoogste 1 m bedragen, met dien verstande dat:
1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen.

4.2.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.2](#) in die zin dat:

- A. een tuinhuisje, prieeltje of een daarmee vergelijkbaar [bijbehorend bouwwerk](#) wordt gebouwd, mits:
1. een tuinhuisje, prieeltje of daarmee vergelijkbaar bijbehorend bouwwerk ten minste 3 m vanuit de aangrenzende perceelsgrens wordt gebouwd;
 2. de oppervlakte van een tuinhuisje, prieeltje of daarmee vergelijkbaar bijbehorend bouwwerk ten hoogste 15 m² zal bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 3 meter zal bedragen;
 3. het aantal tuinhuisjes, prieeltjes of daarmee vergelijkbare bijbehorend bouwwerk ten hoogste 2 per bouwperceel bedragen;
 4. de afstand tussen tuinhuisjes, prieeltjes of daarmee vergelijkbare bijbehorende bouwwerken onderling en ten opzichte van andere bouwwerken, waaronder erkers, ten minste 3 meter zal bedragen;
 5. rekening wordt gehouden met de structuur en het karakter van de omgeving (dorpskern, dorpsuitlopers of landelijk gebied) en de ligging en de afmetingen van de [bouwwerken](#) op de aangrenzende [bouwpercelen](#);
 6. rekening wordt gehouden met:
 - a. het [straat- en bebouwingsbeeld](#);
 - b. de [woonsituatie](#);
 - c. de landschappelijke waarden;
 - d. de [cultuurhistorische waarden](#).
- B. een deel van het hoofdgebouw van de aangrenzende bestemming(en) 'Wonen – Woonstroken' wordt gebouwd, mits:
1. tegelijkertijd toepassing is gegeven aan het gestelde in artikel [6.3](#) onder A.;
 2. de oppervlakte van het deel van het hoofdgebouw ten hoogste 15 m² zal bedragen;
 3. rekening wordt gehouden met:
 - a. het [straat- en bebouwingsbeeld](#);
 - b. de [woonsituatie](#);
 - c. de landschappelijke waarden;
 - d. de [cultuurhistorische waarden](#).

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- A. het gebruik van de gronden en [bouwwerken](#) ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
- B. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van [detailhandel](#);
- C. het gebruik van de gronden en bouwwerken als [horecabedrijf](#).

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting

De woningen als bedoeld in artikel 6 mogen pas in gebruik worden genomen indien:

- A. ter plaatse van de aanduiding 'waterhuishouding en/of waterstaatkundige functie' de drainage zoals opgeomen in bijlage 3 van de regels is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

4.4.1 Functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- A. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen – Vrijstaande woningen 1', 'Wonen – Vrijstaande woningen 2', 'Wonen – Vrijstaande woningen 3', 'Wonen – Twee onder één kap 1' en/of 'Wonen – Twee onder één kap 2', alsmede nieuwe [bouwvlakken](#) worden aangebracht, mits:
1. de wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot het aanbrengen van nieuwe bouwvlakken uitsluitend betrekking heeft op een wijziging van de oorspronkelijke [voorgevelrooilijn](#) ten behoeve van een veranderende situering van het [hoofdgebouw](#);
 2. de oppervlakte van het bouwvlak per [bouwperceel](#) niet groter wordt dan ten hoogste 115% van de oppervlakte van het oorspronkelijke bouwvlak;
 3. de [geluidsbelasting](#) van [geluidsgevoelige objecten](#) niet hoger is dan de geldende [voorkeursgrenswaarde](#) of een vastgestelde [hogere grenswaarde](#);
 4. rekening wordt gehouden met de structuur en het karakter van de omgeving (dorpskern, dorpsuitlopers of landelijk gebied) en de oppervlakte, de ligging en de afmetingen van de bouwwerken op de aangrenzende bouwpercelen.

4.4.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [4.4.1](#) bedoelde wijzigingsbevoegdheid indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- A. het [straat- en bebouwingsbeeld](#);
- B. de [milieusituatie](#);
- C. de [woonsituatie](#);
- D. de landschappelijke waarden;
- E. de [cultuurhistorische waarden](#);
- F. de [gebruiksmogelijkheden](#) van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Verkeer – Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- A. wegen, (woon)straten en pleinen;
- B. paden;
- C. parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- D. het [recreatief medegebruik](#);
- E. groenvoorzieningen;
- F. speelvoorzieningen;
- G. water;
- H. tuinen, erven en terreinen;
- I. terrassen;
- J. [openbare nutsvoorzieningen](#);

met de daarbij behorende:

[K. bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde, waaronder [kunstwerken](#) en [kunstobjecten](#).

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het [bouwen](#) van de in lid [5.1](#) onder K. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- A. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van palen en masten ten hoogste 10 m zal bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- A. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven;
- B. het gebruik van de gronden en bouwwerken als [horecabedrijf](#);
- C. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van [detailhandel](#).

Artikel 6 Wonen – Bouwstroken

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Bouwstroken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
[A. hoofdgebouwen](#) en [bijbehorende bouwwerken](#) ten behoeve van het wonen;

met daaraan ondergeschikt:

B. ruimte voor [beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis](#), mits de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige [bebouwing](#) op het [bouwperceel](#) met een maximum van 50 m²;

C. water;

[D. openbare nutsvoorzieningen](#);

met de daarbij behorende:

E. tuinen, erven en verhardingen;

[F. bouwwerken](#), geen bijbehorende bouwwerken zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het [bouwen](#) van [hoofdgebouwen](#) en [bijbehorende bouwwerken](#) gelden de volgende regels:

A. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zullen binnen het [bouwvlak](#) worden gebouwd;

B. het aantal hoofdgebouwen per bouwvlak zal ten hoogste het in de aanduiding "maximum aantal hoofdgebouwen" aangegeven aantal bedragen;

C. hoofdgebouwen kunnen vrijstaand of als twee onder één kap worden gebouwd;

D. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal per [bouwperceel](#) ten hoogste
1. 150 m² bedragen, indien het hoofdgebouw vrijstaand wordt gebouwd;
2. 125 m² bedragen, indien de hoofdgebouwen als twee onder één kap worden gebouwd;

E. een hoofdgebouw zal met ten minste 60% van de breedte van de [voorgevel](#) in de [voorgevelrooilijn](#) worden gebouwd;

F. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse [bestemmingsgrens](#), niet zijnde de voorgevelrooilijn, zal ten minste 3 m bedragen;

G. de afstand van een zijgevel van een hoofdgebouwen tot de zijdelingse [bouwperceelgrens](#) zal ten minste 3 m bedragen;

H. ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte en bouwhoogte (m)" zal de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de in die [aanduiding](#) aangegeven goothoogte en de bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven bouwhoogte bedragen;

I. de oppervlakte van de gezamenlijke bijbehorende bouwwerken per bouwperceel bedraagt ten hoogste 30% van de oppervlakte van het bouwperceel minus de in lid 6.2.1 onder D. genoemde oppervlakte van een hoofdgebouw, met een maximum van 150 m²;

J. de goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 10 m bedragen, met dien verstande dat:

1. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 2. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;
- K. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m bedragen.

6.2.2 Bouwen van bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde

Voor het bouwen van [bouwwerken](#), geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- A. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de [voorgevellijn](#) ten hoogste 1 m zal bedragen;
- B. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- A. lid [6.2.1](#) onder A. en toestaan dat een [hoofdgebouw](#) voor ten hoogste 20% buiten het [bouwvlak](#) wordt gebouwd;
- B. lid [6.2.1](#) onder E. en toestaan dat de [voorgevels](#) van de hoofdgebouwen ten hoogste 4 m achter de [voorgevelrooilijn](#) worden gebouwd;
- C. lid [6.2.1](#) onder F. en toestaan dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse [bestemmingsgrens](#) minder dan 3 m zal bedragen;
- D. lid [6.2.1](#) onder G. en toestaan dat de afstand van niet aangegebouwde zijgevels van een hoofdgebouwen tot de zijdelingse [bouwperceelgrens](#) minder dan 3 meter zal bedragen;
- E. lid [6.2.1](#) onder H. en toestaan dat de goothoogte en de bouwhoogte met ten hoogste 2 m wordt vergroot ten opzichte van de in de [aanduiding](#) "maximale goothoogte en bouwhoogte (m)" aangegeven goot- en bouwhoogte, mits:
 1. de goothoogte ten hoogste 12 m zal bedragen;
 2. de bouwhoogte ten hoogste 12 m zal bedragen;
- F. lid [6.2.1](#) onder I. en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van [bijbehorende bouwwerken](#) per [bouwperceel](#) in geval van een oppervlakte van het bouwperceel minus de in lid [6.2.1](#) onder D. genoemde oppervlakte van een hoofdgebouw, groter dan 500 m²: 150 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bouwperceel minus de in lid [6.2.1](#) onder D. genoemde oppervlakte van een hoofdgebouw dat groter is dan 500 m², tot een maximum van 250 m².

6.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid [6.3](#) bedoelde mogelijkheden tot afwijking van bouwregels indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- A. het [straat- en bebouwingsbeeld](#);
- B. de [milieusituatie](#);
- C. de [woonsituatie](#);
- D. de landschappelijke waarden;

- E. de [cultuurhistorische waarden](#);
- F. de [gebruiksmogelijkheden](#) van de aangrenzende gronden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- A. het gebruik van vrijstaande [bijbehorende bouwwerken](#) als zelfstandige [woning](#);
- B. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van [detailhandel](#);
- C. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, anders dan de in lid [6.1](#) onder B. bedoelde [beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis](#);
- D. het gebruik van de gronden en bouwwerken als [horecabedrijf](#).

6.4.1 Voorwaardelijke verplichting

De woningen als bedoeld in artikel [6.1](#) mogen pas in gebruik worden genomen indien:

- A. ter plaatse van de aanduiding 'waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie' de drainage zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, en
- B. ter plaatse van de aanduiding 'water' de in het plangebied gelegen sloot kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Functieverruiming/-beperking bestaande functies

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- A. in een [bouwvlak](#) in een [aanduiding](#) "maximale goothoogte en bouwhoogte (m)" een andere goothoogte en/of andere bouwhoogte wordt aangegeven, mits:
 - 1. de goothoogte en de bouwhoogte van een [hoofdgebouw](#) ten hoogste 12 meter zullen bedragen.

6.5.2 Functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- A. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen - Vrijstaande woningen 1', 'Wonen - Vrijstaande woningen 2', 'Wonen - Vrijstaande woningen 3', 'Wonen - Twee onder één kap 1', 'Wonen - Twee onder één kap 2' en/of 'Tuin', mits de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

6.5.3 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [6.5](#) bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- A. het [straat- en bebouwingsbeeld](#);
- B. de [milieusituatie](#);

- C. de [woonsituatie](#);
- D. de landschappelijke waarden;
- E. de [cultuurhistorische waarden](#);
- F. de ontsluitingssituatie;
- G. de parkeersituatie;
- H. de [gebruiksmogelijkheden](#) van de aangrenzende gronden.

Artikel 7 Wonen – Vrijstaande woningen 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Vrijstaande woningen 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

A. [hoofdgebouwen](#) en [bijbehorende bouwwerken](#) ten behoeve van het wonen;

met daaraan ondergeschikt:

B. ruimte voor [beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis](#), mits de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige [bebouwing](#) op het [bouwperceel](#) met een maximum van 50 m²;

C. water;

D. [openbare nutsvoorzieningen](#);

met de daarbij behorende:

E. tuinen, erven en verhardingen;

F. overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen een bouwvlak

Voor het bouwen van [hoofdgebouwen](#) en [bijbehorende bouwwerken](#) binnen een [bouwvlak](#) gelden de volgende regels:

A. het hoofdgebouw zal binnen het bouwvlak worden gebouwd;

B. het aantal [woningen](#) per bouwvlak zal ten hoogste één bedragen;

C. het hoofdgebouw zal met ten minste 60% van de breedte van de [voorgevel](#) in de [voorgevelrooilijn](#) worden gebouwd;

D. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 12 m bedragen met dien verstande dat:

1. de goothoogte binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit de voorgevelrooilijn, ten hoogste 8 m zal bedragen;

tenzij de [aanduiding](#) "maximale goot- en bouwhoogte (m)" is aangegeven, in welk geval de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste de in die aanduiding aangegeven goot- en bouwhoogte zal bedragen;

E. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m bedragen.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak

A. Voor het bouwen van [bijbehorende bouwwerken](#) buiten een [bouwvlak](#) gelden de volgende regels:

1. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 12 m bedragen, met dien verstande dat:

a. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de [voorgevelrooilijn](#), ten hoogste 3 m zal bedragen;

b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse [bouwperceelgrens](#), ten hoogste 3 m zal bedragen;

2. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per [bouwperceel](#) zal ten hoogste 30% van de oppervlakte van het "hiem", met een maximum van 150 m², bedragen.
- B. In afwijking van het gestelde in lid 7.2.2 onder A. mogen bestaande bijbehorende bouwwerken met een grotere oppervlakte dan genoemd onder sub 4. worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:
1. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten hoogste 12 m zal bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 tenzij de bestaande bouw- en goothoogte meer bedraagt, in welk geval de bouw- en goothoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
 2. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen, tenzij de bestaande bouw- en goothoogte meer bedraagt, in welk geval de bouw- en goothoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
 3. de oppervlakte van een vrijstaand bouwwerk ten hoogste 150 m² zal bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 4. de gezamenlijke oppervlakte van de bestaande bijbehorende bouwwerken niet wordt vergroot.

7.2.3 Overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde

Voor het [bouwen](#) van overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde, gelden de volgende regels:

- A. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de [voorgevelrooilijn](#) ten hoogste 1 m zal bedragen;
- B. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen.

7.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- A. lid [7.2.1](#) onder A. en toestaan dat een [hoofdgebouw](#) voor ten hoogste 20 % buiten het [bouwvlak](#) wordt gebouwd;
- B. lid [7.2.1](#) onder D. en toestaan dat de goothoogte binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit de [voorgevelrooilijn](#), ten hoogste 10 m zal bedragen;
- C. lid [7.2.2](#) onder A. sub 3 en toestaan dat, in geval een "hiem" groter is dan 500 m², de gezamenlijke oppervlakte van de [bijbehorende bouwwerken](#) per [bouwperceel](#) zal bedragen: 150 m², vermeerderd met 10% van het

deel van het “hiem” dat groter is dan 500 m², tot een maximum van 250 m² zal bedragen.

7.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid 7.3 bedoelde mogelijkheden tot afwijking van bouwregels indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- A. het [straat- en bebouwingsbeeld](#);
- B. de [milieusituatie](#);
- C. de [woonsituatie](#);
- D. de landschappelijke waarden;
- E. de [cultuurhistorische waarden](#);
- F. de [gebruiksmogelijkheden](#) van de aangrenzende gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- A. het gebruik van vrijstaande [bijbehorende bouwwerken](#) als zelfstandige [woning](#);
- B. het gebruik van de gronden en [bouwwerken](#) ten behoeve van [detailhandel](#);
- C. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, anders dan de in lid 4.1 onder B. bedoelde [beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis](#);
- D. het gebruik van de gronden en bouwwerken als [horecabedrijf](#).

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Functieverruiming/–beperking bestaande functies

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- A. de oppervlakte van een aangegeven [bouwvlak](#) wordt vergroot dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
 - 1. de oppervlakte van het bouwvlak in geval van een “[hiem](#)” kleiner of gelijk aan 500 m² niet groter wordt dan ten hoogste 150 m²;
 - 2. de oppervlakte van het bouwvlak in geval van een “hiem” groter dan 500 m² niet groter wordt dan 150 m², vermeerderd met 10% van het deel van het “hiem” dat groter is dan 500 m², tot ten hoogste 250 m²;
 - 3. de [geluidsbelasting](#) van [geluidsgevoelige objecten](#) niet hoger is dan de geldende [voorkeursgrenswaarde](#) of een vastgestelde [hogere grenswaarde](#).

7.5.2 Functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- A. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) ‘Wonen – Vrijstaande woningen 1’. ‘Wonen – Vrijstaande woningen 3’ en/of ‘Tuin’;
- B. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) ‘Wonen – Twee onder één kap 1’, ‘Wonen – Twee onder één kap 2’ en/of ‘Tuin’, mits:
 - 1. de oppervlakte van het [bouwvlak](#) tenminste 250 m² bedraagt;
 - 2. de te bouwen tweede [woning](#) in overeenstemming is met het vigerende gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid;

3. de [geluidsbelasting](#) van [geluidsgevoelige objecten](#) niet hoger is dan de geldende [voorkeursgrenswaarde](#) of een vastgestelde [hogere grenswaarde](#);
4. het parkeren ten behoeve van de [woningen](#) op het eigen erf plaatsvindt;
5. de woningen op een adequate wijze worden ontsloten.

7.5.3 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in de leden [7.5.1](#) en [7.5.2](#) bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- A. het [straat- en bebouwingsbeeld](#);
- B. de [milieusituatie](#);
- C. de [woonsituatie](#);
- D. de landschappelijke waarden;
- E. de [cultuurhistorische waarden](#);
- F. de parkeersituatie;
- G. de [gebruiksmogelijkheden](#) van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Welstandscriteria

De door het plan geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van [bouwwerken](#), kan nader worden ingevuld door de in artikel 12a van de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

9.2 Windturbines

Er zullen geen [windturbines](#) worden gebouwd.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- A. het gebruik van de gronden voor het storten, deponeren of lozen van puin en andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- B. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming(en) toegelaten (bouw)activiteiten en werken en werkzaamheden;
- C. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijke gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming(en) toegelaten (bouw)activiteiten en werken en werkzaamheden;
- D. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een [seksinrichting](#).

Artikel 11 Overige regels

Verwijzingsregel **wijzigingsbevoegdheden** **en/of** **uit** **te** **werken**
bestemmingen.

Voorzover in de bestemmingsregels, dubbelbestemmingsregels en/of de overige regels wordt verwezen naar bestemmingen en/of aanduidingen die daarin niet rechtstreeks zijn opgenomen, zijn de bestemmingsregels en/of de dubbelbestemmingsregels en/of de overige regels voor die bestemmingen en/of aanduidingen, zoals opgenomen in bijlage 2, van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- A. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- B. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10 %.
- C. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- A. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- B. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid A., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- C. Indien het gebruik, bedoeld in sublid A., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- D. Sublid A. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Hurdegaryp, Rijksstraatweg 12A (voormalige locatie Wijnia ontwikkellocatie woningbouw) met IMRO code NL.IMRO.0737.13BP111 van de gemeente Tytsjerksteradiel.

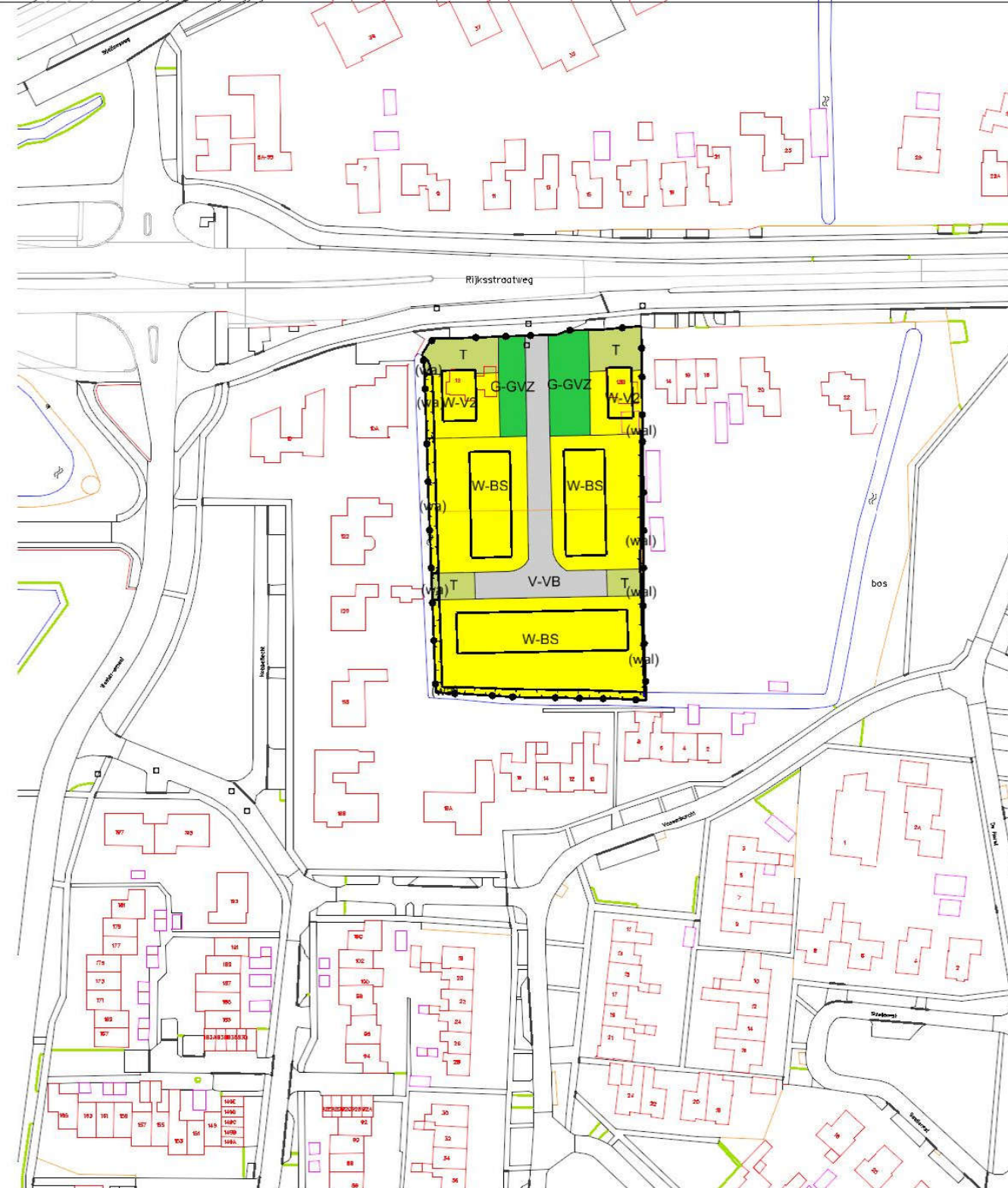
Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 18 mei 2017

De voorzitter,

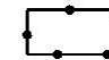
De griffier,

Aangepaste verbeelding

Aangepaste verbeelding bestemmingsplan Hurdegaryp, Rijksstraatweg 12 A (voormalige locatie Wijnia ontwikkellocatie woningbouw)



Plangebied



Plangebiedgrens

Bestemmingen



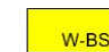
Groen - Groenvoorzieningen



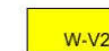
Tuin



Verkeer - Verblijf

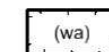


Wonen - Bouwstroken

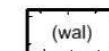


Wonen - Vrijstaande woningen 2

Functieaanduidingen



water



waterlopen met een waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie

Bouwvlak



bouwvlak

status	datum	tervisielegging	get.	
goedgekeurd				
vastgesteld				
ontwerp				
voortontwerp				
concept				

GEMEENTE TYTSJERKSTERADIEL

Bestemmingsplan Hurdegaryp, Rijksstraatweg 12A \
(voormalige locatie Wijnia ontwikkellocatie woningbouw)

	formaat: 505x356 mm	schaal: 1:1000	kaart: 1
--	---------------------	----------------	----------

