

**Bestemmingsplan Sletten Romtebelied  
Damwâld, Rinsumageast en Driezum**



O N T W E R P



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

# **Bestemmingsplan Sletten Romtebelied Damwâld, Rinsumageast en Driezum**

O N T W E R P

Inhoud

---

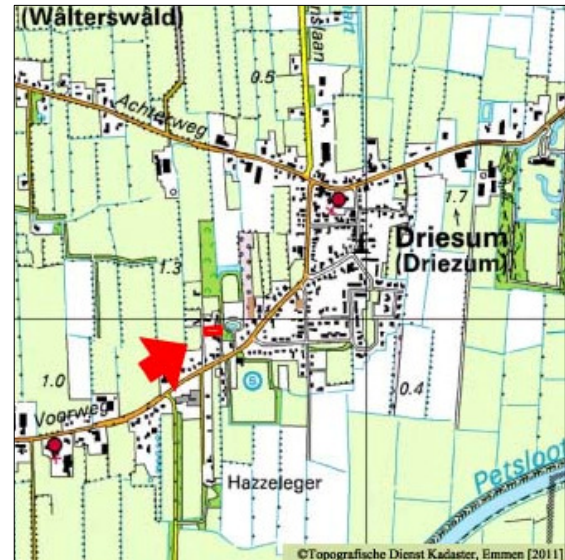
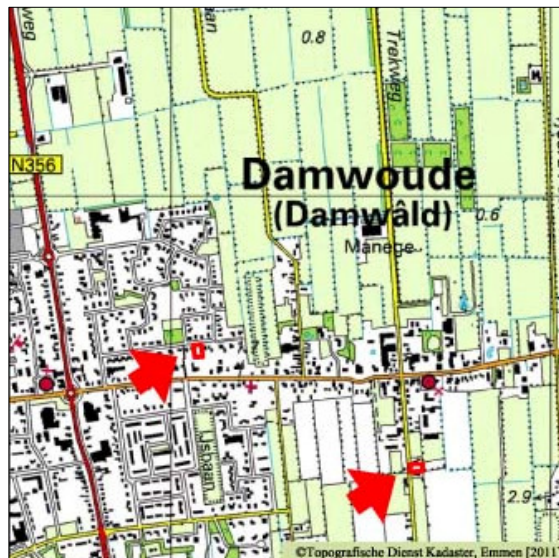
Toelichting + bijlage  
Regels + bijlage  
Verbeelding

5 september 2011  
Projectnummer 040.00.00.45.00



Ideeën voor een plek

# Overzichtskaart



# Toelichting

# Inhoudsopgave

|          |                               |           |
|----------|-------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>              | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>Beleidskader</b>           | <b>7</b>  |
| 2.1      | Algemeen                      | 7         |
| 2.2      | Sletten romtebelied           | 7         |
| <b>3</b> | <b>Planbeschrijving</b>       | <b>9</b>  |
| 3.1      | De wijzigingsmogelijkheid     | 9         |
| <b>4</b> | <b>Juridische toelichting</b> | <b>11</b> |
| 4.1      | Algemeen                      | 11        |
| 4.2      | Bestemmingsplanprocedure      | 11        |
| 4.3      | Inhoud bestemmingsplan        | 12        |
| 4.4      | Afzonderlijke bestemmingen    | 14        |
| <b>5</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>        | <b>17</b> |
| 5.1      | Economische uitvoerbaarheid   | 17        |

## Bijlage

# Inleiding



Het voorliggende bestemmingsplan vormt een herijking van de planologische regeling voor een vijftal locaties. Het zijn locaties in de dorpen Damwâld (2x), Driezum (1x) en Rinsumageast (2x) waar middels dit plan nu een wijzigingsmogelijkheid ontstaat om op de betreffende gronden een woning te kunnen ontwikkelen.

Reden voor deze partiële herziening van het bestemmingsplan is dat de gemeenteraad het zogenaamde “Sletten romtebelied” in de praktijk wil brengen. Dit beleid biedt de mogelijkheid om aanwezige open gaten van een bebouwingmogelijkheid te voorzien.

Dit plan vormt voor de betreffende locaties een herziening van het geldende bestemmingsplan. Het gaat daarbij om de bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Damwoude-kom (vastgesteld 2 oktober 2007);
- Bestemmingsplan Driesum (vastgesteld 26 juni 2007);
- Bestemmingsplan Rinsumageest (vastgesteld 26 juni 2007).

Voor de overige dorpen zijn recentelijk bestemmingsplannen vastgesteld en/of in procedure. In de betreffende plannen is de doorwerking van het ‘Sletten romtebelied’ reeds opgenomen.

De vigerende bestemmingsplannen blijven vrijwel geheel van kracht. De enige aanpassing is dat er nu een wijzigingsbevoegdheid wordt toegevoegd voor de betreffende percelen. De toelichting van de vigerende bestemmingsplannen is daarmee nog steeds van waarde en wordt hier niet herhaald. Wel wordt ingegaan op de beleidsmatige aspecten die van belang zijn voor dit plan.

LEESWIJZER

Daarna komt in hoofdstuk 3 de juridische vormgeving van het plan aan de orde. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan wordt in hoofdstuk 4 besproken.

# B e l e i d s k a d e r

# 2

## 2 . 1

### **A l g e m e e n**

Voor het Rijks-, provinciaal, regionaal en algehele gemeentelijke beleid, wordt verwezen naar de toelichtingen van de onderliggende bestemmingsplannen.

## 2 . 2

### **S l e t t e n   r o m t e b e l i e d**

Bij de gemeente komen regelmatig aanvragen binnen voor het bebouwen van open plekken binnen de dorpen. Dit heeft in 2006 geleid tot de beleidsnotitie “Open Gaten” waarin beoordelingscriteria voor het bouwen op dergelijke gaten zijn geformuleerd. Evaluatie en actualisatie van dit beleid heeft plaatsgevonden in 2009 en heeft geresulteerd in het “Sletten romtebelied 2009”, door de Raad vastgesteld op 21 april 2009 (zie bijlage 1).

SLETTEN ROMTEBELEID

De notitie geeft toetsingscriteria waaraan open plekken moeten voldoen en stelt daarnaast dat deze potentiële percelen opgenomen dienen te worden in de te actualiseren bestemmingsplannen. Aan de hand van het vastgestelde beleid is geïnventariseerd welke percelen in de vigerende bestemmingsplannen van Damwâld, Driezum en Rinsumageast in aanmerking komen voor invulling met woningbouw. De betreffende percelen zijn aangegeven op de plankaart en voorzien van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6, lid 1, Wet ruimtelijke ordening.

Wanneer de gemeente een aanvraag in het kader van het “Sletten romtebelied” acceptabel acht, zal, afhankelijk van de resultaten van het nodige vooronderzoek met betrekking tot de locatie, medewerking kunnen worden verleend middels het opstellen van een zogenoemd wijzigingsplan.

# P l a n b e s c h r i j v i n g

# 3

## 3 . 1

### **D e w i j z i g i n g s m o g e l i j k h e i d**

In het voorgaande hoofdstuk is het relevante beleidskader opgenomen. In dit hoofdstuk komen de concrete beleidsuitgangspunten voor het plangebied integraal aan de orde.

Het bestemmingsplan gaat uit van handhaving van de bestaande functies zoals opgenomen in de vigerende plannen en voegt daar een wijzigingsmogelijkheid aan toe.

Bij de spelregels voor deze wijzigingsmogelijkheid zijn de nodige voorwaarden opgenomen. Aan deze voorwaarden moet zijn voldaan voordat de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Ook moet bij het wijzigingsplan voldaan zijn aan de wettelijke verplichtingen. Dit houdt in dat er onder meer onderzoek moet worden verricht naar diverse milieuaspecten zoals aspecten met betrekking tot archeologie, ecologie, geluidhinder en hinder van bedrijvigheid. Indien uit de verrichte onderzoeken is gebleken dat er geen belemmeringen in het wijzigingsgebied aanwezig zijn, wordt het wijzigingsplan uitvoerbaar geacht.

# Juridische toelichting



## 4.1

### **Algemeen**

Dit bestemmingsplan is opgesteld op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro), die zijn ingevoerd op 1 juli 2008. Dit houdt onder andere in dat in de Wet ruimtelijke ordening de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling is neergelegd, zodat deze niet meer opgenomen hoeven te worden in de planregels. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de Wro vervallen. Deze bepaling wordt niet meer opgenomen in de planregels.

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

De regels van het bestemmingsplan zijn eveneens afgestemd op de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In de Wabo worden begrippen als bouwvergunning, ontheffing en aanlegvergunning vervangen door de omgevingsvergunning. Deze veranderingen zijn conform de "Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo" van Geonovum verwerkt in de regels.

## 4.2

### **Bestemmingsplanprocedure**

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

#### **Vorbereiding**

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. Bovendien wordt het voorontwerp ter inzage gelegd voor inspraak op de wijze zoals die in de gemeentelijke in-

spraakverordening is vastgelegd. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

In dit geval, waar het gaat om wijzigingsbevoegdheden, kiest de gemeente er voor om het voorliggende bestemmingsplan als ontwerp in procedure te brengen. De procedure vangt aan met hetgeen onder vaststellingsprocedure is beschreven. Op het voorliggende bestemmingsplan is daarmee geen inspraak mogelijk. De in artikel 3.1.1 Bro bedoelde instanties worden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

### **Vaststellingsprocedure**

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

### **Beroepsprocedure**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM-inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

## **4 . 3**

### **Inhoud bestemmingsplan**

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

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bij of krachtens wet kunnen bestemmingen worden voorgeschreven;

3. bij of krachtens wet kunnen regels worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsbepalingen.

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

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, paden, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen e.d. in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld. Ten aanzien van de planologische belangenafweging is een nadere regeling in het algemeen niet nodig. Voorzover uitsluiting of een nadere regeling gewenst is, kan dit uitdrukkelijk in de planregels worden vermeld. Indien dergelijke voorzieningen beperkingen met zich meebrengen, kan dit in onderling overleg tussen belanghebbenden worden geregeld. Onder de zogenaamde getolereerde activiteiten zijn ingevolge Kroonjurisprudentie niet begrepen grootschalige voorzieningen, zoals het landelijke net van aardgasleidingen met een druk van 20 bar en meer. Voor dergelijke leidingen dient in bestemmingsplannen een regeling te worden opgenomen. In het plan komen dergelijke leidingen echter niet voor.

LEIDINGEN EN DERGELIJKE

In verband met de afstemming op de gemeentelijke welstandsnota is in de planregels een afstemmingsparagraaf opgenomen. Hierin is aangegeven dat wanneer de planregels in het bestemmingsplan met betrekking tot de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte, de dakhelling en de plaatsing op het perceel ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden van het realiseren van gebouwen deze ruimte tevens is bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de in artikel 12a van de Woningwet aangegeven welstandscriteria.

AFSTEMMING  
WELSTANDSNOTA

In de planregels is het begrip bouwperceel als volgt omschreven: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

BOUWPERCEEL

Ter toelichting kan het volgende worden opgemerkt. Met bouwperceel wordt fundamenteel iets anders bedoeld dan met bouwvlak. Het bouwvlak is bijvoorbeeld noodzakelijk wanneer men binnen een bestemmingsvlak de situering van gebouwen nader wenst aan te geven. Het is een bestuursrechtelijke term.

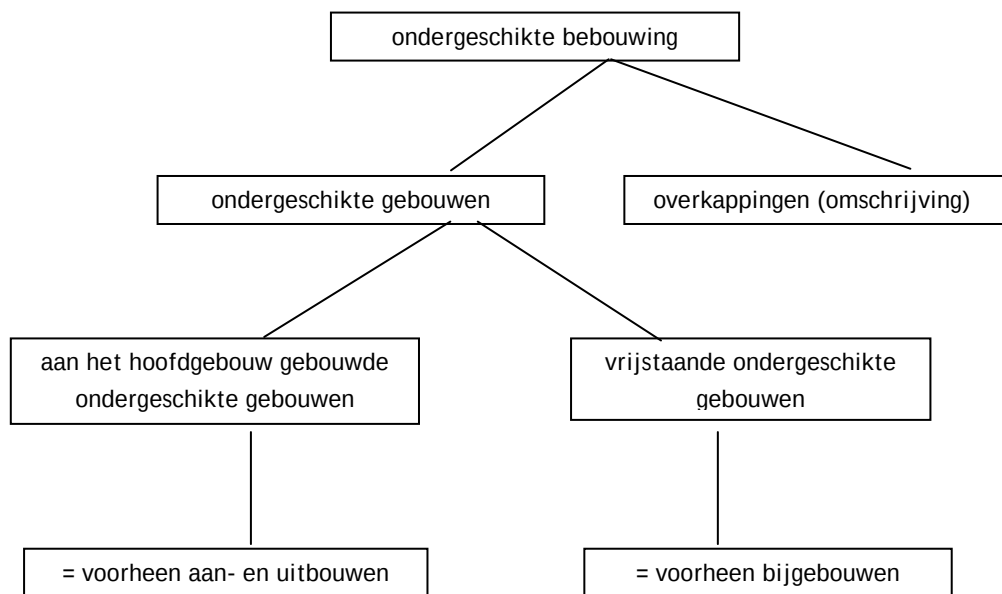
In feite is het bouwperceel het stuk grond dat bij de beoordeling van een bouwvergunningsaanvraag moet worden aangemerkt als behorende bij de aangevraagde bebouwing.

Het begrip "bouwperceel" kan nodig zijn om het toelaatbare bebouwingsareaal rechtvaardig per vestiging, per bedrijf, per beheerseenheid of per wooneenheid etc. te verdelen. Zowel een bestemmingsvlak als een bouwvlak kan dan ook meerdere bouwpercelen omvatten.

In de regels zijn de begrippen ondergeschikte bebouwing en ondergeschikte gebouwen opgenomen. “Ondergeschikte gebouwen” zijn aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw en vrijstaande bijgebouwen. Onder deze definitie vallen niet overkappingen, omdat dit geen gebouwen zijn. Daarom is ook het begrip “ondergeschikte bebouwing” opgenomen. Hieronder vallen de ondergeschikte gebouwen plus de overkappingen.

In de regels wordt verder een onderscheid gemaakt tussen “aan het hoofdgebouw gebouwde ondergeschikte gebouwen” (aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw) en “vrijstaande ondergeschikte gebouwen” (vrijstaande bijgebouwen).

De regeling voor bijgebouwen is schematisch als volgt weergegeven:



#### 4.4

### Afzonderlijke bestemmingen

#### TUIN

De voortuinen bij woningen zijn bestemd als ‘Tuin’. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Alleen erkers tot een breedte van ten hoogste 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw en tot een diepte van ten hoogste 1 meter en een bouwhoogte van ten hoogste de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan gebouwd wordt, zijn toegestaan. Op deze manier blijven de voortuinen van de woningen vrij van bijgebouwen.

Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd voor zover deze vergunningvrij zijn. In uitzonderingssituaties kan middels een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden medewerking worden verleend tot het deels bebouwen van deze gronden.

De bestemming 'Wonen' is gericht op woningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep. De toegestane beroepen zijn gelimiteerd aan de bij de planregels opgenomen bijlage 1.

WONEN

In de gebruiksregels is expliciet aangegeven dat vrijstaande ondergeschikte gebouwen niet gebruikt mogen worden ten behoeve van bewoning, een aan-huis-verbonden beroep, winkel en bedrijfsruimten. Daarnaast is niet permanente bewoning uitgesloten, evenals het gebruik van gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen en koffiehuisen/coffeeshops.

De huidige stedenbouwkundige structuur is uitgangspunt. Behalve van bebouwingsregels is hier gebruik gemaakt van bouwvlakken en andere aanduidingen in het plan. Wel is de juridische vormgeving zodanig dat veranderingen van woningen, bijgebouwen en dergelijke mogelijk zijn, zolang de hoofdstructuur en het woonklimaat in het algemeen niet worden aangetast.

De bestemmingsregeling voor de openbare ruimte is globaal. Aangegeven is dat de bestemming mede is gericht op de bescherming van het landschappelijke karakter.

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels van het plan opgenomen. Hierin staat de anti-dubbeltelregel vermeld. Ook de 'Algemene Afwijkingsregels' zijn in dit hoofdstuk ondergebracht. De algemene afwijkingsregels hebben betrekking op alle in het plan opgenomen bestemmingen. Het artikel 'Algemene wijzigingsregels' heeft betrekking op wijzigingen die betrekking hebben op het hele plan. Er is één wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

OVERIG

- De bestemmingen ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied" kunnen gewijzigd worden in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' ten behoeve van de bouw van één woning per wijzigingsgebied.

Bij de wijzigingsbevoegdheid die in het plan is opgenomen, zijn voorwaarden opgenomen. Aan deze voorwaarden moet zijn voldaan voordat de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Ook moet bij het wijzigingsplan voldaan zijn aan de wettelijke verplichtingen. Dit houdt in dat er onder meer onderzoek moet worden verricht naar diverse milieuaspecten zoals aspecten met betrekking tot archeologie, ecologie, geluidhinder en hinder van bedrijvigheid. Indien uit de verrichte onderzoeken is gebleken dat er geen belemmeringen in het wijzigingsgebied aanwezig zijn, wordt het wijzigingsplan uitvoerbaar geacht.

# Uitvoerbaarheid

# 5

## 5.1

### Economische uitvoerbaarheid

Dit plan heeft tot doel om conform de beleidsuitgangspunten 'Sletten romtebelied' helderheid te geven over locaties waar een wijzigingsbevoegdheid gepast wordt geacht. De kosten voor het opstellen van dit plan komen voor rekening van de gemeente.

Het plan maakt kleinschalige ontwikkelingen mogelijk in het kader van het 'Sletten romtebelied'. Deze ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt door middel van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Bij het opstellen van het wijzigingsplan zal een exploitatieopzet worden gemaakt dan wel een exploitatieovereenkomst worden gesloten als is vereist in artikel 6.12 lid 2 Wro.

De enige kosten die verder uit dit plan kunnen voortvloeien zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom bij iedere aanvraag bezien of er planschade kan ontstaan. Indien dit het geval kan zijn, zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen die gemaakt worden in het belang van de aanvrager.

Gezien het bovenstaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten er in de toekomst toch ontwikkelingen zijn waarbij de gemeente kosten moet maken dan zullen die uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheden vallen. Er zal dan eerst worden bezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden niet de verwachting.