

Bestemmingsplan Toerstrjitte 1 De Westereen

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Planbeschrijving
3. Beleidskader
 - Rijksbeleid
 - Provinciaal beleid
 - Gemeentelijk beleid
4. Randvoorwaarden
 - Geluidhinder
 - Hinder van bedrijvigheid
 - Externe veiligheid
 - Luchtkwaliteit
 - Leidingen
 - Water
 - Flora en fauna
 - Archeologie
5. Juridische toelichting
6. Economische haalbaarheid

Bijlagen

1. Inleiding

Op 15 februari 2016 is door de Protestantse Gemeente De Westereen een plan ingediend om het bestaande kerkgebouw aan de Toerstrjitte uit te breiden. Dit ten gevolge van het besluit van het kerkbestuur om het kerkgebouw aan de Skoalstrjitte te verkopen en het kerkgebouw aan de Toerstrjitte zodanig te verbouwen dat hier een “nieuwe” kerk zal ontstaan.

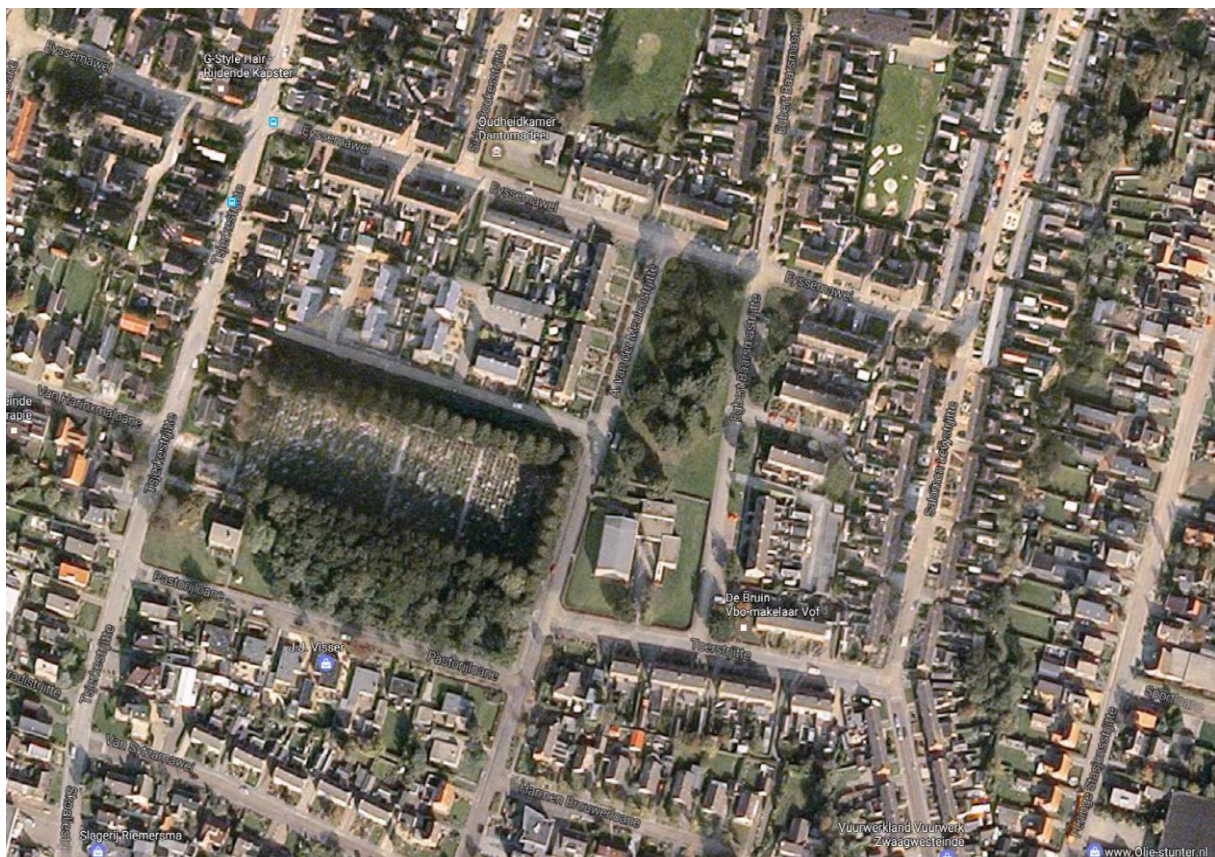
Het uitbreidingsplan voor het kerkgebouw betekent een vergroting van het bebouwingsvlak. Het nieuwe bebouwingsvlak overschrijdt daarbij de bestemmingsgrens van de bestemming Maatschappelijk waarbinnen het huidige kerkgebouw is gesitueerd. De uitbreiding valt voor een deel in de bestemming Groen. Een deel van deze bestemming zal moeten worden omgezet naar de bestemming Maatschappelijk. Het is hiervoor noodzakelijk dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

Op 17 mei 2016 hebben burgemeester en wethouders positief besloten over dit verzoek en daarbij het volgende overwogen.

In dit deel van De Westereen vormt het groengebied waar de planlocatie onderdeel van is, een belangrijk onderdeel van de dorpsstructuur. In het groengebied zijn drie delen te onderscheiden, te weten de begraafplaats, een met bomen beplant park en, hier tussenin, de ruimte waarin het kerkgebouw aanwezig is.

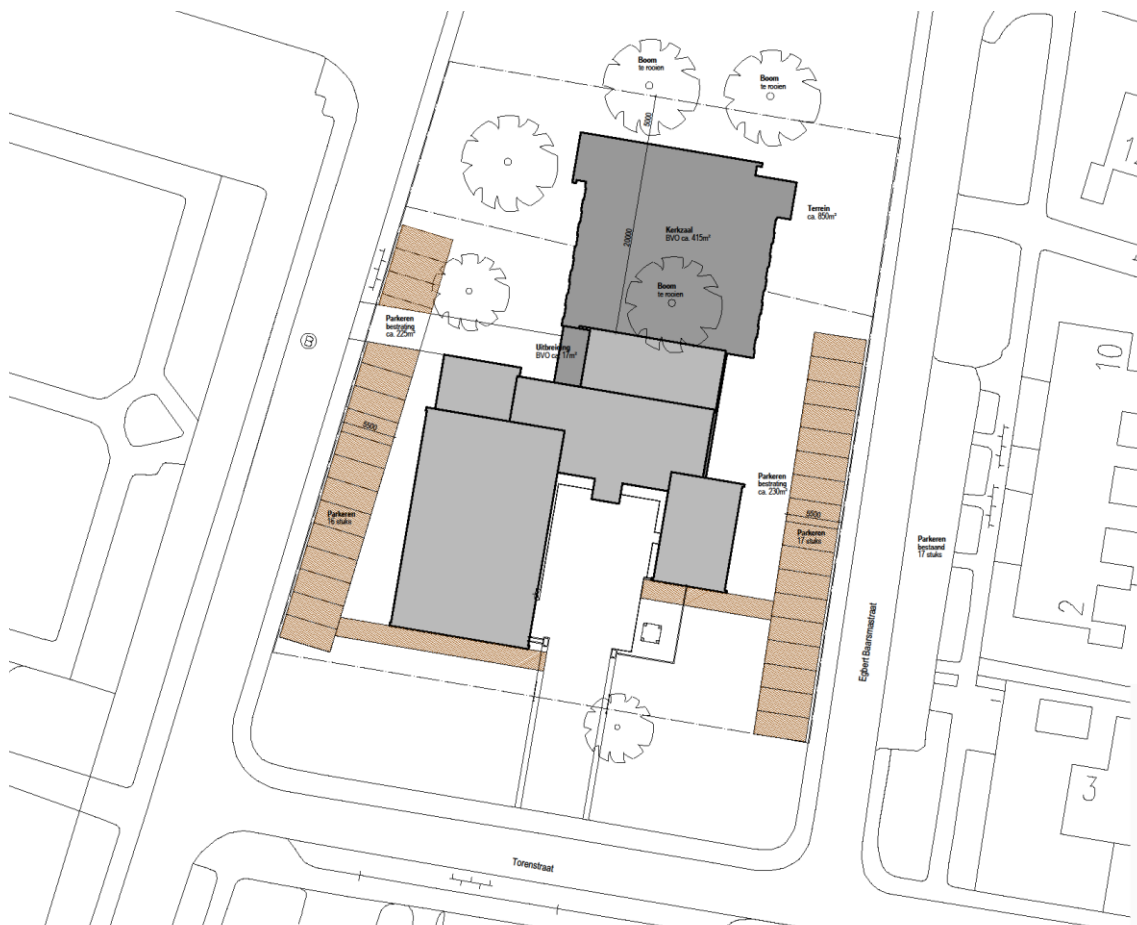
Zolang het kerkterrein, ook bij een ingreep zoals wordt voorgesteld, in ruimtelijk opzicht haar binding met de overige delen van het groengebied behoudt of mogelijk versterkt, zijn veranderingen in het beeld, die het gevolg zijn van de uitbreiding van het kerkgebouw, mogelijk.

In het onderhavige voorstel zal dan ook de kwaliteit van de vormgeving in bouwkundig opzicht (het kerkgebouw na uitbreiding) als ook van de groene beeldkwaliteit (het groen op het kerkterrein) een belangrijke rol moeten spelen bij de gewenste ontwikkeling van deze locatie.



Ligging kerkgebouw in groengebied

2. Planbeschrijving



De bestemmingsplanwijziging heeft betrekking op een uitbreiding van het bestaande kerkgebouw, gelegen aan de Toerstrjitte, met een nieuwe kerkzaal. Het bestaande kerkgebouw wordt intern verbouwd tot een complex bestaand uit multifunctionele ruimten. De nieuwe kerkzaal wordt ingericht voor haar belangrijkste functie, de zondagse eredienst, maar is daarnaast ook voor andere bijeenkomsten inzetbaar.

De uitbreiding van het bestaande kerkgebouw is in noordelijke richting, deels op eigen terrein en deels in het zuidelijk deel van het aldaar aanwezige groengebied. Dit groengebied is momenteel eigendom van de gemeente. Op 17 mei 2016 hebben burgemeester en wethouders van Dantumadiel, naast de bereidheid mee te werken aan de bestemmingsplanprocedure, ook besloten in samenhang hiermee, mee te werken aan een grondverkoop ten behoeve van de uitbreiding van het kerkgebouw.

Terwijl het bestaande kerkgebouw zich in architectonisch opzicht richt op de Toerstrjitte, manifesteert de nieuwe uitbreiding zich in de omgeving van het groengebied. Zo krijgt het kerkgebouw in architectonisch opzicht twee “gezichten”.

In de planvorming is een oplossing meegenomen voor de uitbreiding van de parkeercapaciteit rondom de kerk en de begraafplaats. Er kunnen ongeveer 29 extra parkeerplaatsen worden aangelegd.

Het groengebied ten noorden van de kerk wordt gekenmerkt door bomen. Voor de uitbreiding van het kerkgebouw is het nodig om een aantal bomen te rooien. Juist in de eerste zone bevinden zich in verhouding minder bomen dan de rest van deze groenzone. Om de uitbreiding te realiseren is het nodig om één boom op eigen terrein en twee bomen op gemeentegrond te rooien.

Veel belang wordt gehecht aan het groen op het kerkterrein en daarbij aan een hechte relatie met het groengebied ten noorden er van. De relatie is neergelegd in een inrichtingsplan voor de directe omgeving van het kerkgebouw.

Het verdwijnen van enkele bomen, noodzakelijk voor de uitbreiding van het kerkgebouw, wordt opgevangen door realisatie van nieuwe boombeplantingen op het terrein van de kerk. Naast compensatie van de te verwijderen bomen wordt hiermee de binding van het kerkgebouw met de groene ruimte waarin zij is gesitueerd, versterkt..

In een beplantingsplan, onderdeel van het inrichtingsplan, wordt de compensatie voor de te kappen bomen, als herplantverplichting opgenomen. Deze herplantverplichting zal tevens als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan en vervolgens worden opgenomen in de omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het kerkgebouw.

3. Beleidskader

Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de *“Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte”* (SVIR) van kracht geworden. De SVIR is een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- Vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Verbeteren van de bereikbaarheid
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn. In het *‘Besluit algemene regels ruimtelijke ordening’* (Barro, 7 december 2011), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd. Het planinitiatief heeft geen beïnvloeding van de nationale belangen tot gevolg. Het Rijksbeleid vormt daarom geen belemmering.

Provinciaal beleid

Provinciale Staten hebben op 26 maart 2014 het document *“Grutsk op 'e Romte”* als thematische structuurvisie over landschap en cultuurhistorie vastgesteld. In deze thematische structuurvisie zijn landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd en gewaardeerd.

Door Provinciale Staten is vervolgens op 25 juni 2014 een herziene versie van de *“Verordening Romte Fryslân 2014”* vastgesteld die per 1 augustus 2014 in werking is getreden. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. In de verordening is onderscheid gemaakt tussen de begrippen bestaand stedelijk gebied en landelijk gebied. Voor bestaand stedelijk gebied geldt dat een grotere mate van beleidsvrijheid wat betreft de ruimtelijke ordening bestaat dan in het landelijk gebied. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in het bestaand stedelijk gebied. Er behoeft dan ook geen afweging plaats te vinden op basis van de vereisten van de verordening.

Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Dantumadiel 2018

Op 16 december 2008 is door de gemeenteraad de visie *“Dantumadiel 2018, Dantumadiel Gewoan Bysûnder”* vastgesteld. Hierin heeft de gemeente, op hoofdlijnen, haar visie op de ontwikkeling van de gemeente in de periode tot 2018 uiteengezet.

De gemeente Dantumadiel is vooral een woongemeente. Er zijn elf dorpen in de gemeente, waarvan drie met een zogenoemde centrumfunctie: Damwâld, Feanwâlden en De Westereen. Dit betekent dat er in deze dorpen verschillende voorzieningen zijn. De gemeente streeft naar *“'Noflik Wenjen' in de groene Wâlden”*. Op basis van de visie zet de gemeente zich in voor de ontwikkeling van de gemeente als woongemeente. In het licht van deze visie vormen de nieuwbouwplannen van de kerk een belangrijke bijdrage aan de ontwikkeling van de kwaliteit van het voorzieningenaanbod.

Beleidsvisie Wonen

Op 4 juli 2016 heeft de gemeenteraad de "Beleidsvisie Wonen" vastgesteld.

Dit is voor de 4 DDFK-gemeenten gezamenlijke beleidsvisie. Deze beleidsvisie van de 4 gemeenten vormt het gezamenlijk vertrekpunt voor de af te sluiten raamovereenkomst tussen de gemeenten, de huurdersorganisatie en de woningcorporaties en de jaarlijks te sluiten prestatieafspraken in het kader van de nieuwe woningwet. De raamovereenkomst (voorheen genoemd woonakkoord) is het strategisch afsprakenkader voor de lange termijn, de jaarlijkse prestatieafspraken bevatten concrete afspraken over uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid voor de korte termijn.

Een belangrijke doelstelling in deze beleidsvisie is om huidige en toekomstige inwoners van de gemeenten zoveel mogelijk vast te houden door een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. In het licht van dit beleid vormen de nieuwbouwplannen van de kerk als dorp-/wijkvoorziening een belangrijke bijdrage aan de ontwikkeling van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Welstandsnota

Op 4 juli 2016 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota Dantumadiel vastgesteld.

Hierin zijn voor de verschillende onderscheiden gebieden (met een ruimtelijke samenhang) welstandscriteria opgenomen. Hieraan worden bouwplannen getoetst in het kader van de welstandsbeoordeling. Ten opzichte van het oude welstandsbeleid kenmerkt de welstandsnota Dantumadiel zich door het toekennen van een welstandsvrije status aan een groot deel van het gemeentelijk grondgebied. In de dorpen zijn alleen nog welstandplichtig:

- historisch waardevolle dorpskernen
- een waardevolle lintbebouwing
- bijzondere functies op prominente locaties
- karakteristieke panden en hun omgeving

De welstandsambities voor deze gebieden zijn gericht op het behoud en waar mogelijk het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. De planlocatie bevindt zich in het welstandsvrije deel van De Westereen en de bouwkundige planontwikkeling behoeft daardoor geen welstandstoets.

4. Randvoorwaarden

Geluidhinder

In De Westereen functioneert een aantal bedrijven. Op grond van de Wet geluidhinder dient de gemeenteraad voor terreinen, die een bestemming hebben waarop de vestiging van inrichtingen als bedoeld in artikel 40 in samenhang met artikel 1 van de Wet geluidhinder mogelijk is, rond die terreinen een zone vast te stellen, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Binnen het plangebied en in de directe omgeving ervan komen dergelijke inrichtingen echter niet voor.

De planlocatie bevindt zich niet binnen zones van wegen waarin geluidsgevoeligheid van objecten een rol spelen. Daarom is in dit geval een akoestisch onderzoek niet aan de orde.

Externe veiligheid

De Risicokaart van de provincie Fryslân geeft aan dat in of in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven voorkomen die een gevarenrisico vormen voor hun omgeving op grond van het in 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Door of langs het plangebied lopen geen wegen waarover veel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is hier niet aan de orde omdat de hogedrukgasleiding die in De Westereen aanwezig is, niet in de buurt van het plangebied ligt.



Fragment risicokaart Provincie Fryslân

Langs De Westereen loopt de spoorlijn Leeuwarden-Groningen. Over deze spoorlijn vindt in principe geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Wel kan er zeer incidenteel transport plaatsvinden ingeval er geen transporten van gevaarlijke stoffen kunnen plaatsvinden over het traject Groningen-Meppel. Volgens het Concept Besluit transportroutes externe veiligheid, het Basisnet Spoor en het rapport Vervoer van gevaarlijke stoffen door Fryslân (van 20 december 2010) is er geen knelpunt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Er dient in het kader van rampenbestrijding wel rekening mee gehouden te worden dat transport van gevaarlijke stoffen over het spoor zou kunnen plaatsvinden. Dit betekent echter niet dat het planinitiatief door calamiteitenrisico's wordt belemmerd.

Luchtkwaliteit

Het onderhavige initiatief om de bestaande kerk te verbouwen geeft in het opzicht van luchtkwaliteit geen nieuwe ontwikkelingen te zien. Ten gevolge van de realisatie van het plan ontstaat er geen ander regiem ten aanzien van het gebruik van het gebouw.

In dit opzicht is hier sprake van een conserverend plan en zal er geen invloed zijn op de luchtkwaliteit in het gebied. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Leidingen

Door het plangebied lopen geen hoogspanningsleidingen of zware ondergrondse buisleidingen die eventuele bouwactiviteiten in de weg staan.

Water

Het Wetterskip Fryslân is verantwoordelijk voor het beheer van het oppervlaktewater met inbegrip van de waterkwaliteit. Vanuit deze verantwoordelijkheid is de "Watertoets" ontwikkeld. Uit deze toets blijkt dat er gezien de aard van het plan, de uitbreiding van het kerkgebouw, maatregelen in het kader van beheer van het watersysteem noodzakelijk zijn (zie bijlage 1).

Het is belangrijk dat de toename aan verhard oppervlak gecompenseerd wordt. Dit is ook een verplichting vanuit de Keur van Wetterskip Fryslân. Deze compensatie dient plaats te vinden binnen het peilgebied waarin de kerk is gelegen.

De in het kader van het waterbeheer noodzakelijke maatregelen zijn uitgewerkt in de vorm van een inzijgingsgebied gelegen aan de noordzijde van het kerkgebouw, in directe aansluiting op de nieuwe kerkzaal. Hier is door een verlaging van het maaiveld een wateropvang gerealiseerd waar de hemelwaterafvoer, afkomstig van het kerkgebouw, rechtstreeks op is aangesloten. Het water infiltreert vervolgens door de bodem van dit gebied in het grondwater.



Waterbuffering door realisatie van een inzijgingsgebied

Flora en fauna

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere ruimtelijke activiteiten dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden. In de directe omgeving van het plangebied komen weliswaar geen natuurmonumenten, onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur, Vogel- of Habitatrichtlijngebieden voor, maar de bescherming van planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet is wel aan de orde.

Als beschermde soorten in het geding zijn en de nieuwe activiteiten de gunstige staat van instandhouding van deze soorten bedreigen, moeten de consequenties daarvan worden afgewogen. Komen alleen soorten voor die licht worden beschermd in het kader van de Flora- en faunawet, dan geldt daarvoor een (automatisch te verlenen) ontheffing. Zijn zwaarder beschermde soorten in het geding, dan zal de activiteit pas kunnen plaatsvinden nadat ontheffing van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit is verkregen. Uiteraard zal een ontheffingsaanvraag moeten zijn gebaseerd op ecologisch onderzoek. De initiatiefnemer van de activiteit is daarvoor verantwoordelijk.

Van de vogels zijn alle soorten beschermd (uitgezonderd exoten). Het verbod van het verstoren van vogels geldt uitsluitend voor het broedseizoen, van 15 maart tot 15 juli. Er mogen geen permanent bewoonde nesten voorkomen in of in de buurt van het plangebied.

Bij de verbouwing en uitbreiding van het kerkgebouw is er sprake van een bestemmingswijziging van een deel van het ten noorden gelegen buurtgroen. Deze bestemmingswijziging op zich vergt geen ecologisch onderzoek. Voor het uitbreiden van het kerkgebouw in noordelijke richting is het echter nodig dat een aantal bomen zal moeten worden gekapt. In het kader van de omgevingsvergunning die hiertoe moet worden aangevraagd, is het nodig dat deze bomen van te voren worden onderzocht op nesten en andere permanente verblijfplaatsen van dieren.

Voorafgaand aan het bouwen zullen delen van het kerkgebouw worden gesloopt. Het is aannemelijk dat in deze oude bebouwing sprake is van vaste verblijfplaatsen van diersoorten (bijv. uilen, vleermuizen, gierzwaluwen), of in de broedtijd nestelende vogels. Dit kan de sloopplannen beïnvloeden en daarmee ook bouwplannen.

Op grond van de verplichtingen aangegeven in de Flora- en faunawet, heeft op 11 november 2016 een ecologische quickscan plaatsgevonden (zie bijlage 2).

Geconcludeerd wordt dat de werkzaamheden zonder nader onderzoek of ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet kunnen plaatsvinden, mits rekening wordt gehouden met de volgende punten:

- ☐ Licht beschermde soorten: - het naleven van de zorgplicht
- ☐ Algemeen voorkomende broedvogels: - werken buiten het broedseizoen (ongeveer half maart – half juli) om verstoring van nesten te voorkomen, anders inschakelen ecologische begeleiding.

Archeologie

Mede in verband met de doorvoering van Europees beleid heeft de provincie Fryslân een advieskaart uitgebracht (FAMKE, de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra), die informatie geeft over te verwachten archeologische waarden. Voor het plangebied wordt deze informatie gebaseerd op het advies dat in 2013 is opgesteld in het kader van het bestemmingsplan De Westereen-kom.

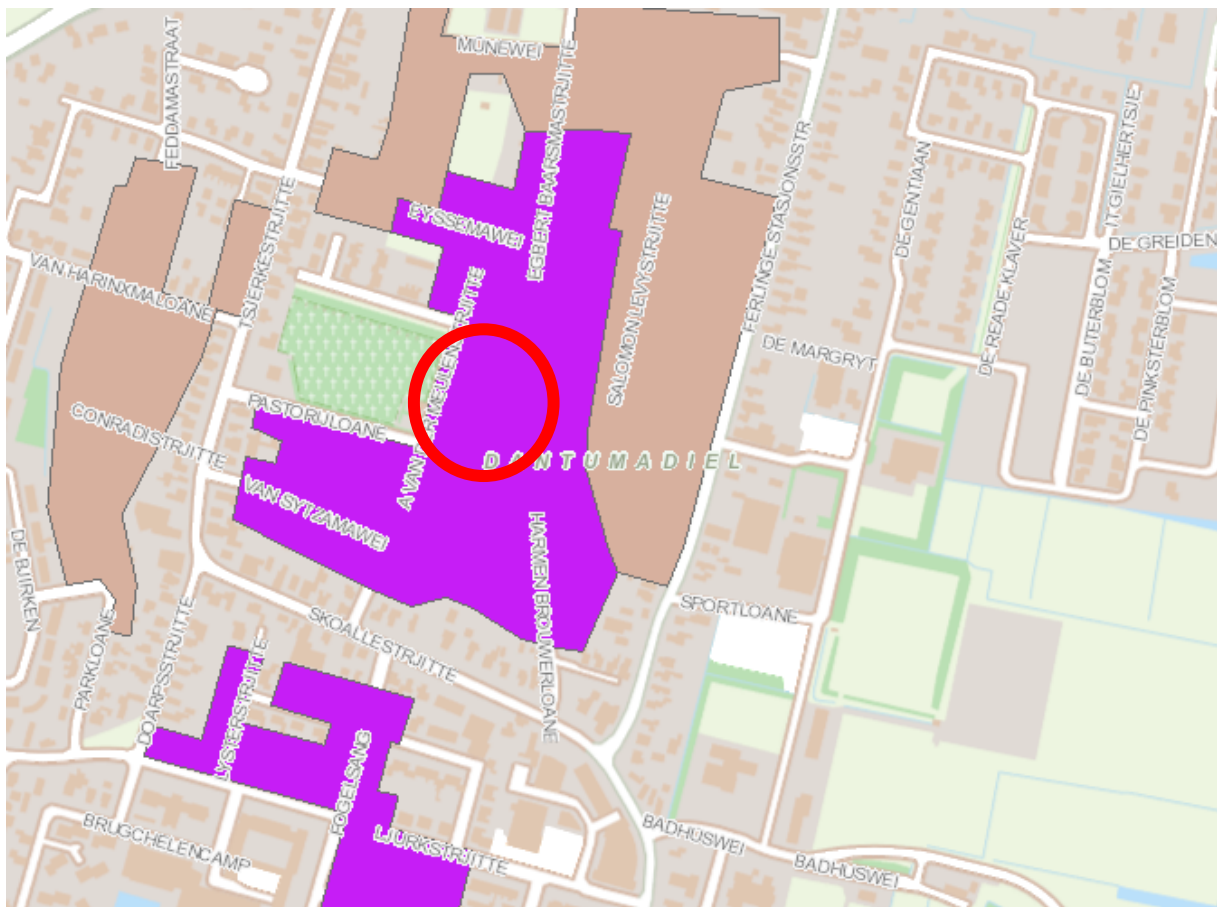
Voor het plangebied is het advies om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² onderzoek uit te voeren voorafgaand aan de te verrichten werkzaamheden. Aangezien de uitbreiding van het kerkgebouw een geringere omvang heeft dan het aangegeven oppervlak, kan onderzoek achterwege blijven.

Cultuurhistorie

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 geleid tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ieder bestemmingsplan dient sinds die datum tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan wordt een beschrijving opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. In de belangenafweging moet ook de historische

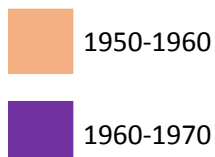
(steden)bouwkunde en historische geografie worden meegenomen. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze worden geborgd in het bestemmingsplan. Op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK 2) van de Provincie Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden.

Het plangebied is onderdeel van een van oorsprong opstreckende verkaveling met een grootschalige regelmaat. De boerderijplaatsen vormen vanouds de kern van de oude agrarische samenleving en bieden daardoor veel kennis over de bewoningsgeschiedenis, over de ontwikkeling van het cultuurlandschap en daarmee over de ontstaansgeschiedenis van De Westereen. Dit blijkt al uit het feit dat alle boerderijplaatsen zich bevinden in het noordelijke deel van de kern en langs de eerste ontginningsassen.



Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2)

Wederopbouw wijken



Het plangebied (zie figuur), bevindt zich in een later tot ontwikkeling gekomen deel van het dorp. De planlocatie bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van deze oude ontginningsstructuren.

Op de cultuurhistorische kaart zijn de rijksmonumenten en de jonge bouwkunst (1850-1940) aangeduid. De Westereen kent geen rijksmonumenten. De waardevolle bebouwing die op de FAMKE staat aangeduid betreft jonge, vooroorlogse bouwkunst.

De Westereen is na de Tweede Wereldoorlog diverse malen uitgebreid met grootschalige woningbouw. De cultuurhistorische kaart geeft inzicht in de ontstaansperiode van verschillende wijken. Enkele wijken zijn aangeduid vanwege hun, in het licht van de wederopbouw, cultuurhistorische waarde (zie figuur). Het dorpsgebied waarin de planlocatie is gelegen, is ontwikkeld in de 60-er jaren van de vorige eeuw. Het kerkgebouw vormt daarin een bijzonder bouwkundig element op een markante plaats in de wijkstructuur. Deze betekenis van het kerkgebouw wordt door het planinitiatief niet aangetast. Er kan gesteld worden dat de plaats in de wijkstructuur door het plan wordt versterkt.

Bodemkwaliteit

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van eventuele uitvoeringsplannen. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is daarom een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B&W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Bij het raadplegen van de bodemadvieskaart van het Bodemloket blijkt dat op de planlocatie geen bodemonderzoeken zijn uitgevoerd.

Voor de planlocatie dient dan ook in principe een bodemonderzoek uitgevoerd te worden om vast te stellen of de bodemkwaliteit voldoet. Echter, op basis van de onderzoeksgegevens voor heel De Westereen wordt in het bodemloket aangegeven dat het maar voor een enkel perceel noodzakelijk is gebleken dat er na onderzoek sanering noodzakelijk was. Bovendien geven de tot nu toe vigerende bestemming (Groen) en het gebruik als parkgebied geen reden te verwachten dat de kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor het voorliggende bestemmingsplan.

5. Juridische toelichting

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast. De SVBP2012 bevat een aantal juridische regels die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit dat er sprake is van een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in artikel 1 aangaande de begrippen. Ook schrijft de SVBP2012 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan artikel 2 betreffende de wijze van meten. Vanwege het Bro geldt verder een formulering die ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht eveneens in de planregels moet worden overgenomen.

De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal bestemmingsplan. Op basis van de Wro is het digitaal vastgestelde bestemmingsplan leidend. Als er een verschil bestaat tussen het analoge en digitale bestemmingsplan, is het digitale bestemmingsplan bepalend qua vormgeving en inhoud. De hoofdstukindeling van de regels is op een standaardwijze opgesteld. In navolgende is per hoofdstuk een toelichting hierop gegeven.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In artikel 1 van de regels worden waar nodig de in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn.

Artikel 2: Wijze van meten

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is opgenomen in artikel 2.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De bestemmingsregels in hoofdstuk 2 hebben betrekking op de in het bestemmingsplan gehanteerde bestemmingen en zijn artikelsgewijs in de regels opgenomen (hier alleen Artikel 3 Maatschappelijk). De verbeelding van het bestemmingsplan geeft aan waar de gehanteerde bestemmingen van toepassing zijn. Daarbij kan sprake zijn van verschillende soorten aanduidingen (gebieds-, functie-, bouw- en maatvoeringaanduidingen) waarmee een bepaald gebruik en het daarvoor bouwen nader wordt geregeld. De regels kunnen per bestemming achtereenvolgens bestaan uit de volgende onderdelen:

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel ten aanzien van het gebruik van de gronden is toegestaan. Soms kan het voorkomen dat verschillende functies of bestemmingen naast elkaar zijn toegelaten, soms als primaire bestemming en soms als ondergeschikte bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is aangegeven of en hoe er in een bepaalde bestemming gebouwd mag worden. Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt in het bouwen van hoofdgebouwen en aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen. Dit onderscheid is vooral zichtbaar in de diverse woonbestemmingen. De maatvoering voor hoofdgebouwen is veelal in de regels vastgelegd dan wel op de verbeelding met een aanduiding aangegeven.

Door middel van bouwvlakken is de locatie van hoofdgebouwen in het plangebied vastgelegd. De begrenzing van de bouwvlakken is bepaald aan de hand van het globaal na te streven ruimtelijk (stedenbouwkundig) beeld en uitbreidingsmogelijkheden die nog worden geboden. Naast hoofdgebouwen zijn veelal buiten het bouwvlak aan-, uit- en bijgebouwen toegestaan. Deze zullen door situering, oppervlakte en maatvoering ondergeschikt moeten blijven aan de hoofdbebouwing op het perceel. De toegelaten hoogte van erf- en terreinafscheidingen is tevens in de regels opgenomen, voor zover dat in bepaalde bestemmingen is toegestaan.

Nadere eisen

Met het opnemen van nadere eisen kan het bevoegd gezag aanvullende voorwaarden stellen aan de plaats en de afmetingen van bebouwing. Dit met het oog op onder meer het voorkomen van een onevenredige aantasting van een goede woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid of de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Voor water wordt ook gekeken naar de goede waterhuishouding.

Afwijken van de bouwregels

Met het afwijken van de bouwregels wordt geregeld dat door het bevoegd gezag in voorkomende gevallen onder voorwaarden bij verschillende bestemmingen kan worden afgeweken van de eerder opgenomen bouwregels per bestemming.

Specifieke gebruiksregels

Met specifieke gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik in ieder geval tot strijdig met het in de bestemmingsomschrijving toegestane gebruik wordt gerekend.

Afwijken van de gebruiksregels

In voorkomende gevallen kan door het bevoegd gezag onder voorwaarden bij verschillende bestemmingen worden afgeweken van de gebruiksregels, zoals die eerder zijn genoemd.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Hiermee wordt geregeld dat met omgevingsvergunning toestemming dient te worden gekregen om bepaalde werkzaamheden in gebieden met een onderkende waarde (uit bijvoorbeeld landschappelijk of cultuurhistorisch oogpunt) uit te voeren. Het kan hierbij gaan om het dempen of graven van sloten, het aanleggen van verhardingen of het aanplanten van bomen gaan.

Wijzigingsbevoegdheid

Met een wijzigingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om gronden te wijzigen in een andere bestemming.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Algemene regels gelden doorgaans voor het gehele bestemmingsplan en staan min of meer los van de specifieke bestemmingsregels en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen.

Artikel 4: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel ziet er op toe dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden ten tijde van het geldende bestemmingsplan.

Artikel 5 Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten en bieden ruimte om bepaalde voorzieningen te kunnen realiseren.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 6 en 7: Overgangsrecht en slotregels

Overeenkomstig de in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht en de SVBP2012 zijn de overgangs- en slotregels in de afsluitende artikelen van de regels opgenomen.

6. Economische haalbaarheid

Naast bovengenoemde stappen in het proces van het bestemmingsplan, zal in veel gevallen ook een exploitatieplan in procedure moeten worden genomen. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft dat in een aantal gevallen voor. In een exploitatieplan is het kostenverhaal van een plan geregeld. Het is wenselijk als in een vroeg stadium van de planvorming goede afspraken over de grondexploitatie worden gemaakt. Een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst moet in elk geval aanwezig zijn voordat het ontwerp- wijzigingsplan ter inzage wordt gelegd.

In plaats van een overeenkomst op basis van een exploitatieplan kan een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten. Dit laatste is gebeurd ten aanzien van het onderhavige plan.

Aan een verzoek om een bestemmingsplan in procedure te nemen zijn legeskosten verbonden.

Bijlagen

Bijlage 1: Watertoets

Bijlage 2: Ecologische quickscan