
GEMEENTE DE FRIESE MEREN

BESTEMMINGSPLAN

**SONDEL - DELBUURSTERWEG 2 (TWE
WONINGEN)**

Status: Vastgesteld

Datum: 25-06-14



**SONDEL - DELBUURSTERWEG 2
(TWEE WONINGEN)**

CODE 136005 / 25-06-14

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding voor dit bestemmingsplan	1
1. 2. Geldende planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Gewenste situatie	3
3. BELEIDSKADER	4
3. 1. Rijksbeleid	4
3. 2. Provinciaal beleid	4
3. 3. Gemeentelijk beleid	5
4. OMGEVINGSASPECTEN	6
4. 1. Geluid	6
4. 2. Luchtkwaliteit	6
4. 3. Bedrijven en milieuzonering	7
4. 4. Externe veiligheid	8
4. 5. Ecologie	8
4. 6. Water	9
4. 7. Bodem	9
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	10
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	11
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	11
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	11
6. UITVOERBAARHEID	13
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
6. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	13
7. RAADSVASTSTELLING	14

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Rekenresultaten wegverkeerslawaaі
Bijlage 2	Uitgangspunten watertoets
Bijlage 3	Raadsstukken vaststelling

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding voor dit bestemmingsplan

Met het vaststellen van het bestemmingsplan Sondel op 23 november 2010 is een nieuw juridisch-planologisch ontwikkelkader van toepassing op de kern Sondel. In dit bestemmingsplan is de mogelijkheid om twee woningen te realiseren op het perceel tussen de Delbuursterweg 2 en de Jacobus Boomsmastraat abusievelijk niet overgenomen uit het dáárvoor geldende bestemmingsplan Sondel uit 1974. Met dit bestemmingsplan wordt deze omissie gecorrigeerd.

Het plangebied heeft betrekking op het onbebouwde perceel tussen het mechanisatiebedrijf aan de Delbuursterweg 2 en de woningen aan de Jacobus Boomsmastraat. In de onderstaande figuur is de ligging en globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Ligging en (globale) begrenzing van het plangebied

1. 2. Geldende planologische regeling

Het geldende bestemmingsplan voor het perceel, is het bestemmingsplan Sondel uit 2010. Op basis van dit bestemmingsplan is de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond' van toepassing. Deze bestemming is bedoeld voor cultuurgrond met een aantal daaraan ondergeschikte functies. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Op basis van het bestemmingsplan Sondel uit 1974 waren op het perceel twee bestemmingen van toepassing. Op basis van de bestemming 'Erf met Bebouwingsklasse E20-D' waren twee woningen toegestaan met een maximum van twee woonlagen. Bij het bouwen van hoofdgebouwen moet een afstand van ten

minste 2,5 meter in acht worden genomen tot het naastgelegen perceel. De oppervlakte van een woning bedraagt ten minste 45 m². Op basis van de bestemming 'Erf, categorie I' kan de rest van perceel worden benut als erf c.q. tuin. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Hieronder zijn de uitsneden van de plankaart weergegeven van het huidige respectievelijk oude planologische regime.



Figuur 2. Vergelijking tussen het geldende bestemmingsplan (links) en het voorgeen geldende bestemmingsplan (1974)

1. 3. Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

- In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie.
- Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders.
- In hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten.
- Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan.
- In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld.
- Het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 7, gaat in op de raadsvaststelling van het plan.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2. 1. Huidige situatie

Het dorp Sondel is ergens tussen 1200 en 1300 ontstaan en ontleent zijn naam aan een zanderige plaats bij een bosje. De eerste bebouwing vond plaats rond de kerk aan de Beuckenswijkstraat.

Na 1850 heeft er een verdichting van de bebouwing langs de weg plaatsgevonden. Hierdoor is het huidige bebouwingslint van Sondel ontstaan. Halverwege de twintigste eeuw werden bovendien enkele kleine woningen gebouwd aan weerskanten van de Delbuursterweg.

De Delbuursterweg heeft geen duidelijke bebouwingsstructuur. Langs de weg komen verschillende woon- en bedrijfsfuncties voor, waarbij niet is gebouwd in een duidelijke rooilijn. De meeste woningen hebben een kap dwars op de weg. Een deel van bedrijfsbebouwing bij het mechanisatiebedrijf op het naastgelegen perceel Delbuursterweg 2 ligt op enige afstand van de weg. Op deze manier wordt hinder voor omliggende woningen vermeden.

Het plangebied is op dit moment ingezaaid met gras en is in gebruik als agrarische grond.



Figuur 3. Onbebouwd perceel naast de Delbuursterweg 2

2. 2. Gewenste situatie

Dit bestemmingsplan is bedoeld om de planologisch geldende situatie uit 1974 te herstellen. Daarmee wordt de mogelijkheid geboden om twee woningen op het perceel te bouwen. Dit kunnen zowel twee vrijstaande of twee twee-onder-één-kapwoningen zijn. Er zijn nog geen concrete plannen gemaakt voor de bouw van deze twee woningen.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In maart 2012 heeft het kabinet de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zet het Rijk in op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Meer dan bij de voorgaande nota's legt het Rijk het primaat van de ruimtelijke ordening bij Provincies en Gemeenten ('decentraal, tenzij...'). Een aantal rijksbelangen en planologische instrumenten komt daarmee te vervallen.

Ladder duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren hanteert het rijk de ladder voor duurzame verstedelijking:

- beoordelen of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale vraag;
- beoordelen of deze vraag ook binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd kan worden;
- en een beoordeling of - indien het voorgaande niet het geval is - de locatie buiten bestaande bebouwd gebied wel multimodaal is of kan worden ontsloten.

Met deze twee woningen kan worden voorzien in een specifieke woningbehoefte. Door de economische recessie is de vraag naar nieuwbouwwoningen de afgelopen jaren gedaald. Met herstel van de economie in het vooruitzicht, ontstaat er langzamerhand weer behoefte aan nieuwe woningen. Projectmatige bouw is voorlopig nog niet meer de orde. Kleinschalige bouwprojecten, waarbij de toekomstige bewoners veel invloed kunnen uitoefenen op het resultaat lopen op dit moment wel.

In Sondel zijn redelijk veel huurwoningen aanwezig en met deze twee woningen kan de doorstroming op de woningmarkt worden bevorderd, zonder dat dit ten koste gaat van andere woningbouwplannen in de gemeente. Het gaat immers om een bouwplan van slechts twee woningen. Bovendien is het nieuwbouwproject bij de Sondelerdyk afgerond. Het bouwplan vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied en is daardoor in overstemming met de uitgangspunten van de ladder duurzame verstedelijking.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Het provinciaal beleid is onder meer neergelegd in het *Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de romte'*, vastgesteld op 13 december 2006.

De provincie Fryslân zet in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering, expliciet de gebruikswaarde, de beleevingswaarde en de toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving.

Kernenprofilering

Naast versterking van de stedelijke gebieden, wordt met het Streekplan ingezet op een vitaal platteland. Binnen dit vitale platteland, waar ontwikkelingen binnen de aanwezige kwaliteiten en binnen de plaatselijke verhoudingen mogelijk zijn, worden regionale centra en overige kernen onderscheiden. Sondel is als 'overige kern' aangewezen.

Voor de overige kernen wordt het verbeteren van de leefbaarheid nagestreefd. De woningbouw in deze kernen zal gericht moeten zijn op de plaatselijke woningvraag, dus de vraag die voortkomt uit het gebied zelf. Gemeenten blijven de verantwoordelijkheid houden voor de uiteindelijke verdeling van woningbouw over haar kernen. Hierboven is reeds beschreven dat het plan voorziet in een specifieke behoefte naar koopwoningen in de kern Sondel. Het plan komt daarmee de doorstroming van de woningmarkt ten goede.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Uitvoeringsprogramma Wonen 2013-2020

Vooruitlopend op de fusie van de gemeenten, hebben de gemeenten Gaasterlân-Sleat, Skarsterlân en Lemsterland gezamenlijk een herprioritering van de woningbouwprojecten gemaakt. Het Uitvoeringsprogramma Wonen 2013-2020" biedt ruimte voor realisatie van deze twee woningen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingssituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

4. 1. Geluid

Toetsingskader en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd (48 dB).

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen.

Toetsing en conclusie

De geprojecteerde woningen liggen binnen de geluidzone van de Delbuursterweg. Voor deze weg is een geluidsberekening gemaakt. Daarbij is de 48 dB-contour voor het jaar 2024 in beeld gebracht. Er is rekening gehouden met een autonome verkeersgroei en een standaard wegdektype. Uit de berekening blijkt dat de 48 dB-contour op een afstand van 5 meter uit de wegas ligt. De geprojecteerde woningen liggen buiten deze afstand.

Er wordt aan de voorkeursgrenswaarde voldaan, zodat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4. 2. Luchtkwaliteit

Toetsingskader en beleid

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling is op basis van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Overigens zijn de achtergrondconcentraties van stikstofdioxide en fijn stof in de omgeving van het plangebied dusdanig laag, dat er wat betreft het aspect luchtkwaliteit sprake is van een goed woon en verblijfsklimaat.

4. 3. Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader en beleid

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

Omdat zowel de Delbuursterweg als de Jacobus Boonsmaweg doorlopende wegen zijn en langs de Delbuursterweg en langs beide wegen verschillende functies voorkomen, is sprake van gemengd gebied. Daardoor kan een richtafstand worden aangehouden van 30 meter.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Op het naastgelegen perceel is een mechanisatiebedrijf actief. Hier worden machines afgebouwd en vinden snijactiviteiten plaats. Het terrein wordt onder andere gebruikt voor de opslag van machines. Dit bedrijf valt in milieucategorie 3.1, waardoor in principe rekening moet worden gehouden met een richtafstand van 30 meter ten opzichte van een gemengd gebied. Het maatgevende aspect is daarbij geluidhinder.



Figuur 4. Opzet van het mechanisatiebedrijf aan de Delbuursterweg 2 (bron: Google Earth)

In het onderhavige geval wordt de richtafstand van 30 meter niet gehaald. Dit betreft echter een richtafstand en geen normafstand. Voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang of ter plaatse van de geprojecteerde woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dat is het geval. Bij de opzet van het mechanisatiebedrijf is het erf namelijk zodanig ingericht, dat er zo weinig mogelijk hinder ontstaat voor omliggende functies. Voor op het perceel staat een bedrijfswoning. Daarnaast staat een schuur die wordt gebruikt voor de opslag van goederen en als garage bij het woonhuis. De landbouwmachines staan achter op het erf en rijden aan de westzijde van de woning en de schuur van het erf af. Achter op het perceel staat nog een schuur waar het onderhoud van de machines plaatsvindt.

De meest (geluids)hinderlijke activiteiten - het starten van de landbouwmachines en het onderhoud aan de machines - gebeurt dus achter op het perceel. Deze activiteiten liggen op circa 40 meter afstand ten opzichte van de geprojecteerde woningen, waardoor ter plaatse van de geprojecteerde woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

4. 4. Externe veiligheid

Toetsingskader en beleid

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

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen opgeslagen of vervoerd. Er zijn daardoor geen externe veiligheidsrisico's aan de orde.

4. 5. Ecologie

Toetsingskader en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving voor beschermde natuurgebieden en de regels ten aanzien van beschermde soorten.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Ten noorden van Sondel – op een kilometer afstand van het plangebied - ligt een bosje dat deel uit maakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'IJsselmeer'. Dit gebied ligt op bijna twee kilometer afstand. Gelet op de ruime afstanden tussen de projectlocatie en deze gebieden, kunnen effecten worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Het plangebied is op dit moment in gebruik als agrarische cultuurgrond. Vanwege het regelmatige maaien en de verstoring van functies op de omliggende percelen, zijn er geen hoge natuurwaarden aanwezig. Bij het realiseren van de woningen worden geen bomen gekapt of sloten gedempt. Gevolgen voor beschermde soorten uitgesloten.

Het kan niet worden uitgesloten dat vogels in het broedseizoen gebruik maken van het plangebied. Negatieve gevolgen voor broedvogels kan worden uitgesloten, door de bouwwerkzaamheden te starten buiten het broedseizoen. Overtreding van de *Flora- en faunawet* kan daardoor worden uitgesloten.

4. 6. Water

Toetsingskader en beleid

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

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Watertoets

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen is gebleken dat voor het plan de normale procedure moet worden doorlopen. De ingevulde standaardvragen en de daarmee automatisch gegenereerde uitgangspuntennotitie, zijn als bijlagen bij de toelichting opgenomen.

Gevolgen voor de waterhuishouding

Het beoogde voornemen heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt toe met circa 500 m². Deze toename is betrekkelijk klein en kan worden gecompenseerd door het verbreden van de sloot aan de voorzijde van het erf. Als uitgangspunt voor de bebouwing geldt dat het hemelwater zo veel mogelijk wordt afgekoppeld en dat niet uitloegbare (dak)materialen worden gebruikt. Het plan raakt verder geen gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen, persleidingen of boezemkades.

4. 7. Bodem

Toetsingskader en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het plangebied is in gebruik geweest als agrarische grond. Er zijn geen bodemverontreinigende activiteiten bekend, die het plangebied tot een verdachte locatie maken. In het kader van het bestemmingsplan is nader onderzoek naar de bodemkwaliteit daardoor niet aan de orde. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouw van één of twee woningen, moet een verkennend bodemonderzoek worden ingediend.

4. 8. Archeologie en cultuurhistorie**Toetsingskader en beleid**

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Provinciaal beleid

De Provincie Fryslân heeft de verplichting uit de *Monumentenwet* nader uitgewerkt in de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Deze bestaat uit een advieskaart voor de Steentijd - Bronstijd en uit een advieskaart voor de IJzertijd - Middeleeuwen.

Toetsing en conclusie

Voor zowel de periode Steentijd - Bronstijd als de periode IJzertijd - Middeleeuwen heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. De provincie beveelt aan om bij bodemingrepen van meer dan 5000 m² een quick-scan uit te voeren. Omdat dergelijke bodemingrepen in het plangebied niet aan de orde zijn, is het uitvoeren van nader bodemonderzoek niet aan de orde.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels en op een digitale verbeelding. Dit vormt het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de keuze voor bestemmingen gemotiveerd.

Op 1 juli 2008 is de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld volgens 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP 2008) en voldoet aan de vereisten op het gebied van digitalisering. Het bestemmingsplan voldoet tevens aan de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Qua systematiek is er voor gekozen om het bestemmingsplan Sondel (2010) als uitgangspunt te nemen, omdat dit bestemmingsplan voldoet aan de digitaliseringsverplichting. In het bestemmingsplan Sondel (2010) is onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2'. Dit onderscheid uit zich met name in de maatvoering. 'Wonen - 1' is de meest voorkomende woonbestemming. Dit betreffen woningen met één bouwlaag met kap. De bestemming 'Wonen - 2' sluit het beste aan bij de oorspronkelijke regeling uit het bestemmingsplan Sondel uit 1974 en vormt de basis voor de juridische regeling in het voorliggende plan.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Wonen - 2

De bestemming 'Wonen - 2' is van toepassing op de woonfunctie. Naast het wonen, zijn ook bijbehorende bijgebouwen, aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Ook tuinen en erven, parkeer- en groenvoorzieningen en water zijn toegestaan binnen deze bestemming.

Bouwregels

Binnen de bebouwingsbepalingen voor deze bestemming is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen enerzijds en aan- en uitbouwen en bijgebouwen anderzijds. Het hoofdgebouw is het belangrijkste bouwwerk op het perceel, niet alleen qua bestemming maar ook qua bouwmassa. Daarnaast worden bijgebouwen gezien als gebouwen die zowel functioneel als ruimtelijk ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van het hoofdgebouw. Als voorbeelden hiervan kunnen een garage en een berging genoemd worden.

De hoofdgebouwen binnen 'Wonen - 2' hebben een goothoogte van maximaal 6 meter en hebben een dakhelling tussen 30° en 60°. Zodoende bestaat de bebouwing altijd uit een bouwmassa met een kap.

Een bijgebouw kan in die zin zowel vrijstaand als aangebouwd worden gerealiseerd. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen geldt een maximale gezamenlijke oppervlakte van 60 m².

Tot slot zijn aan- en uitbouwen die ruimtelijk ondergeschikt zijn, maar functioneel deel uitmaken van het hoofdgebouw toegestaan. Denk daarbij aan een uitbreiding van de woonkamer of een serre. De ondergeschiktheid manifesteert zich uitsluitend in ruimtelijke zin, bijvoorbeeld door een lagere nokhoogte, een terugrooiing, en dergelijke. De bereikbaarheid of de scheiding van andere ruimtes is voor deze ruimtelijke benadering niet van belang.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er wordt voor gekozen om dit bestemmingsplan meteen als ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Daarvoor zijn een aantal redenen te noemen:

- dit bestemmingsplan heeft betrekking op de correctie van een geldend bestemmingsplan en betreft dus niet een geheel nieuw plan. De bouw mogelijkheden golden tot de vaststelling van het bestemmingsplan Sondel (2010) als bestaande planologische rechten;
- het bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van slechts twee woningen;
- de eigenaar van het naastgelegen perceel (Delbuursterweg 2), is tevens eigenaar van de gronden ter plaatse van het plangebied. Als grootste belanghebbende stemt de eigenaar in met deze plannen;
- in het plangebied zijn geen concrete Rijks- of provinciale belangen aan de orde waarover overleg zou moeten plaatsvinden.

6. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Normstelling en beleid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Hier kan van worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

Toetsing en conclusie

In dit bestemmingsplan wordt de realisatie van twee woningen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van het Bro. Er worden in dit geval door de gemeente geen kosten gemaakt die op het bouwplan moeten of kunnen worden verhaald. De gemeenteraad heeft daarom besloten om voor dit plan geen exploitatieplan op te stellen.

7. RAADSVASTSTELLING

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van 28 maart 2014 gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan 'Sondel - Delbuursterweg 2 (twee woningen)' met bijlagen voor iedereen ter inzage gelegen. Een ieder kon gedurende deze termijn van terinzagelegging zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Naar aanleiding van de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen. Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld. Voor de raadsstukken wordt verwezen naar de bijlage 3 bij deze toelichting.