

Bestemmingsplan Kollum

Dorp - Westenstein Eiland

Bestemmingsplan Kollum Dorp - Westenstein Eiland

Toelichting

**Ontwerp
25 januari 2019**

NL.IMRO.1970.BPKoWestenstein-ON01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Plangebied	6
1.2	Geldende bestemmingsplan	6
1.3	Aanleiding	7
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Huidige situatie plangebied	9
2.1	Ligging en begrenzing plangebied	9
Hoofdstuk 3	Toekomstige situatie	10
3.1	Algemeen	10
3.2	Stedenbouwkundige opzet	10
3.3	Woningprogramma	11
3.4	Parkeren	11
Hoofdstuk 4	Beleidskaders	12
4.1	Inleiding	12
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	12
4.4	Beeldkwaliteitsplan	12
Hoofdstuk 5	Planologische randvoorwaarden	13
5.1	Algemeen	13
5.2	Bodem	13
5.3	Water	14
5.4	Verkeer	16
5.5	Geluid	16
5.6	Luchtkwaliteit	17
5.7	Ecologie	17
5.8	Externe veiligheid	19
5.9	Cultuur historie	21
5.10	Archeologie	21
5.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	23

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **25**

6.1	Algemeen	25
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6.2.1	Inspraak	25
6.2.2	Overleg	25
6.2.3	Zienswijzen	26
6.3	Economische uitvoerbaarheid	26

Hoofdstuk 7 Juridische toelichting **27**

7.1	Algemeen	27
7.2	Plan en identificatienummer	27
7.3	Bestemmingsplan procedure	28
7.3.1	Vorbereidingsfase	28
7.3.2	Terinzageleggingsfase	28
7.3.3	Vaststellingsfase	29
7.3.4	Beroepsfase	29
7.4	Juridische vormgeving	30
7.5	Verbeelding	30
7.6	Planregels	31
7.6.1	Inleidende regels	31
7.6.2	Bestemmingsregels	31
7.6.3	Groen	31
7.6.4	Tuin	31
7.6.5	Verkeer	32
7.6.6	Water	32
7.6.7	Wonen	32
7.6.8	Dubbel bestemmingen	33
7.6.9	Algemene regels	33
7.6.10	Overgangs- en slotregels	33

Bijlagen bij de toelichting **34**

Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan vrije kavels Westenstein Eiland, 25 januari 2019
Bijlage 2	Envisio ingenieursbureau, Actualiserend bodem onderzoek Westenstein fase 2 te Kollum, 2 juli 2018

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een onderdeel van Westenstein Eiland in het westelijke gedeelte van het dorp Kollum. Westenstein Eiland wordt aan de zuidkant begrensd door de Anjen en aan de oostkant door de Dellen. Aan de noord- en westkant wordt begrensd door het buitengebied.



Afbeelding 1: Het plangebied, januari 2019

1.2 Geldende bestemmingsplan

Het voorliggende plan voorziet in een herziening van het geldend bestemmingsplan Kollum Dorp dat op 18 juni 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van Kollumerland c.a.. Verdere (bestemmings)plannen die, geheel of gedeeltelijk, worden herzien zijn:

- Wijzigingsplan De Anjen 14 Kollum, vastgesteld op 23 mei 2017
- Bestemmingsplan Buitengebied 2012, vastgesteld op 17 oktober 2013

1.3 Aanleiding

Mede als gevolg van de economische crisis en het faillissement van de toenmalige eigenaar Mega is Westenstein Eiland niet tot ontwikkeling gekomen. Vervolgens zijn de betreffende gronden overgenomen door Lytsewâld BV te Augsbuurt. Anno 2018 is tussen de gemeente Kollumerland c.a. en Lytsewâld overeenstemming bereikt over de invulling van het plangebied. Dit bestemmingsplan voorziet ten opzichte van het geldende bestemmingplan Kollum Dorp in een afwijkende regeling voor de ontwikkeling van het plan Westenstein Eiland. Concreet gaat het om het verlagen van het maximaal aantal woningen van 59 naar 55 en het wijzigen van de bouwvlakken. Tevens gaat het om het verleggen van de hoofdwatergang en het vervallen van de dubbelbestemming waterstaat-waterloop voor Westenstein Eiland en de 8 woningen aan de Dellen. Tevens wordt ook de sloot aan de westzijde van het plan verbreed. Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan voor de vrije kavels gemaakt.



Afbeelding 2: Het plangebied in 2005 en in 2015.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt aandacht besteed aan de ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 is de toekomstige situatie beschreven en hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het voor dit bestemmingsplan relevante beleid. Gelet op het karakter van dit plan zal de beschrijving voornamelijk betrekking hebben op het vigerende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens ingegaan op de relevante omgevingsaspecten van het plan. In hoofdstuk 6

wordt aandacht besteed aan de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de juridische vormgeving van het plan.

Hoofdstuk 2. Huidige situatie plangebied

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt aan de westzijde van Kollum. De begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan is aan de oostzijde de Dellen. Aan de zuidzijde is de Anjen de begrenzing van het te ontwikkelen gebied. De noord- en westzijde grenzen aan het buitengebied. Kollum is één van grootste kernen van de gemeente Noardeast-Fryslân. Globaal ligt Kollum aan oostkant van de gemeente Noardeast-Fryslân. De kern is rechtstreeks aangesloten op het regionale wegennet. Via de N358 kan worden aangesloten op de N355 (Leeuwarden-Groningen) en de nationale wegenstructuur (rijksweg A7).



Afbeelding 3: Ligging plangebied.

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Algemeen

In het onderlinge contact tussen gemeente en Lytsewâld is de stedenbouwkundige opzet regelmatig besproken en werden enkele aanpassingen en bijstellingen afgesproken. Dit heeft geresulteerd in een definitief stedenbouwkundig ontwerp van het plan Westenstein Eiland. De afspraken tussen de gemeente en Lytsewâld, met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, zijn vastgelegd in een anterieure exploitatieovereenkomst Westenstein Eiland.

3.2 Stedenbouwkundige opzet

Het nieuw opgestelde stedenbouwkundige plan gaat uit van 55 woningen, in tegenstelling tot het in 2015 vastgestelde bestemmingsplan Kollum Dorp met 59 woningen. De 4 overgebleven woningcontingenten van Westenstein Eiland gaan over naar de gemeente.



Afbeelding 4: Stedenbouwkundig plan 31 oktober 2018.

3.3 Woningprogramma

In Westenstein Eiland worden in totaal 55 grondgebonden woningen gerealiseerd in de vrije sector. Waarvan 30 woningen projectmatig en 25 woningen particuliere woningbouw zal zijn. De projectmatige woningbouw bestaat uit 2/1 kapwoningen. De particuliere woningbouw uit vrijstaande woningen, waarvan 5 patiobungalow woningen.

3.4 Parkeren

De realisatie van het plan brengt een parkeerbehoefte met zich mee. Voor een goede inrichting van het terrein is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In dit verband is de stedelijkheidsgraad en de stedelijke zone waarin de locatie is gesitueerd van belang. De stedelijke zone kan worden omschreven als "rest bebouwde kom". De stedelijkheidsgraad is afhankelijk van de "adressendichtheid". Volgens opgave van het CBS (gemeente op maat 2011) is de adressendichtheid in dit deel van de gemeente Kollumerland c.a. (0000 Kollum) 588, daarmee wordt het gebied ingedeeld in de categorie "weinig stedelijk".

Volgens CROW-publicatie ASVV-2012 kan voor "koop, vrijstaand" worden uitgegaan van minimaal 1,9 tot maximaal 2,7 parkeerplaatsen per woning in de rest bebouwde kom. De totale parkeerbehoefte bedraagt dan minimaal 104,5 parkeerplaatsen en maximaal 148,5 parkeerplaatsen.

In de openbare ruimte worden 34 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de vrijstaande woningen geldt de norm van 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Voor de 2/1 kap woningen geldt de norm van 1 parkeerplaats op eigen erf. In totaal worden dus 114 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders

4.1 Inleiding

Het voorliggende plan is een relatief bescheiden aanpassing van het bestemmingsplan Kollum Dorp. De uitgangspunten uit het meest recente beleid van Rijk, provincie, regio en de gemeente zijn opgenomen in het bestemmingsplan Kollum Dorp. Omdat bestemmingsplan Kollum Dorp recentelijk is vastgesteld, kan worden geconcludeerd dat de daarin aangegeven beleidskaders ongewijzigd zijn. Voor een nadere beschouwing van de beleidskaders wordt daarom verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Kollum Dorp. In dit hoofdstuk wordt slechts ingegaan op afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan Kollum Dorp.

4.2 Provinciaal beleid

De beschreven provinciale beleidskaders uit het bestemmingsplan Kollum Dorp zijn van kracht. Daarbij wordt het volgende gewijzigd. Met de provincie zijn afspraken gemaakt voor het toekennen van 66 woningen (wooncontingent) aan het project Westenstein. Aan de Dellen zijn 7 woningen (wooncontingent) reeds gerealiseerd. Van de overgebleven 59 woningen (wooncontingent) zullen 55 woningen (wooncontingent) worden gerealiseerd in het voorliggende plan. De overige 4 woningen (wooncontingent) gaan over naar de gemeente. Bij de ontwikkeling van Westenstein Eiland is zorgvuldig aandacht besteed aan de ruimtelijke inpassing. Het plan voldoet daarmee aan het Streekplan.

4.3 Gemeentelijk beleid

De aanpassing van het bestemmingsplan leidt niet tot wezenlijke wijziging van het onderliggende geldende gemeentelijk beleid. Het woonplan van de gemeente wordt aangepast op de wijziging van het aantal contingenten van 59 naar 55 woningen in het plangebied.

4.4 Beeldkwaliteitsplan

Voor het plan Westenstein Eiland is voor de 25 vrije kavels een beeldkwaliteitsplan geschreven. Hiervoor is gebruik gemaakt van de regels welke zijn opgenomen in het gemeentelijke welstandsbeleid en het bestemmingsplan Kollum-Dorp. Procedureel staat het beeldkwaliteitsplan los van het bestemmingsplan en het wordt apart door de gemeenteraad vastgesteld. Voor de gehele gemeente is een welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan vrije kavels Westenstein Eiland wordt door de vaststelling een onderdeel van deze welstandsnota.

Hoofdstuk 5 Planologische randvoorwaarden

5.1 Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1.(onder f.) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (AWB, artikel 3.2). Met betrekking tot de wettelijke bepalingen voor milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.) is aan het einde van dit hoofdstuk een vormvrije mer-beoordeling opgenomen.

5.2 Bodem

In het kader van het landelijk project 'Landsdekkend Beeld Bodemverontreiniging' is in 2003 en 2004 in Fryslân een (vrijwel) provinciedekkende inventarisatie uitgevoerd naar bodemlocaties waarvan op grond van historische gegevens het vermoeden bestond dat er sprake van bodemverontreiniging zou kunnen zijn, de zogenaamde 'verdachte' locaties.

Al deze gevonden locaties zijn in een database verzameld. Tevens zijn bodemonderzoeksrapporten, die bij de gemeenten en de provincie aanwezig zijn, ingevoerd in de gemeentelijke bodeminformatiesystemen. De meeste locaties leveren geen onaanvaardbaar risico op en kunnen worden aangepakt wanneer er nieuwbouw, wegaanleg of eigendomsoverdracht plaatsvindt. Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren.

Op basis van de gegevens van het Bodemloket (zie afbeelding 5) kan het volgende worden geconcludeerd. Binnen het plangebied is voldoende onderzoek uitgevoerd (paarse arcering).



Afbeelding 5: Voortgang bodemonderzoek (bron: Bodemloket provincie Fryslân).

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd (actualisatie bodemonderzoek Westenstein fase 2 te Kollum, Ingenieursbureau Enviso d.d. 24 juli 2018). Op basis van de onderzoeksresultaten kan de hypothese 'onverdacht' aangenomen worden aangezien er zowel in de grond als het grondwater geen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters zijn vastgesteld.

Gelet op de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de toekomstige woonbestemming van het terrein, wordt geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de toekomstige woonbestemming van het terrein.

5.3 Water

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de

nota Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw.

De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies.

Watertoets

Dit bestemmingsplan heeft een beperkte omvang. De hoofdopzet van het stedenbouwkundige plan wijkt niet veel af van het eerder vervaardigde stedenbouwkundige plan dat met het Wetterskip is afgestemd. Voor het verleggen van de hoofdwatgang van de oost- en zuidkant naar de noord- en westkant en het verbreden van de sloot aan de westkant van het plan is overleg met het Wetterskip geweest. De ontgrondingsvergunning zal bij de provincie Fryslân nog worden aangevraagd. Voor de hoofdwatgang is afgesproken dat er een eenzijdige onderhoud en ontvangstplicht zal worden geregeld.

Inrichting voor waterkwaliteit

In het plan is sprake van een gescheiden rioolstelsel van hemelwater en afvalwater. Het plan heeft een ruime opzet met veel onverharde grond.

Afwenteling

In het plangebied bevindt zich een gescheiden stelsel voor hemelwater en afvalwater. Hemelwater van de kavels grenzend aan het water zal het oppervlakte water van het terrein afwateren op de bestaande sloot. Het overige water dat niet in het plangebied kan worden vastgehouden, wordt op het hemelwaterriool afgevoerd op het boezemwater van de bestaande sloot. Het gescheiden rioolstelsel zorgt er voor dat er een minder grote belasting optreedt voor de zuiveringsinstallatie. Daarmee wordt het plan uitvoerbaar geacht. Op de voorgenoemde wijze worden belangrijke negatieve milieugevolgen op de waterhuishouding in de omgeving van het projectgebied voorkomen.

5.4 Verkeer

Op het gebied van verkeer en vervoer is er geen specifieke wetgeving die relevant is. Wel wordt in het kader van het bestemmingsplan onderbouwd dat het verkeer dat de activiteit genereert, kan worden afgewikkeld. Ook kan het aspect verkeersveiligheid relevant zijn.

Naar het plangebied is één toegangsweg. In het bestemmingsplan Kollum-Dorp zijn 59 woningen toegestaan in het plangebied. Door de afname van 4 woningen in het plangebied zullen er minder verkeersbewegingen zijn op de toegangsweg.

Het uitgangspunt is dat iedere kavel in de eigen parkeerbehoefte voorziet. Voor de bezoekers zijn er voldoende parkeerplaatsen opgenomen in het openbaar gebied. De kavels zijn dermate groot dat daarmee voldoende ruimte is om te parkeren op eigen terrein. Voor het parkeren wordt een parkeernorm van 1.9 parkeerplaatsen per woning gehanteerd door de gemeente. Het plan kan daarmee voorzien in de benodigde parkeerbehoefte.

5.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidhindernormen voor toelaatbare equivalente geluidniveaus opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrie. De geluidhindernormen gelden voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen gelegen binnen de geluidzone van een (spoor)weg of gezoneerd industrieterrein. Wegen waarop een snelheidsregiem van 30 km/uur geldt (zoals de wegen in en rond het plangebied), alsmede woonerven, zijn uitgezonderd van de onderzoeksplicht.

In Kollum is geen sprake van een spoorweg of industrielawaai. Voor alle wegen binnen het plangebied geldt een maximum snelheid voor gemotoriseerd verkeer van 30 km/uur. Daarom heeft er geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Gezien de ligging van het plangebied aan de westrand van de kern van Kollum en de aard van het omliggende gebied, kan aangenomen worden dat er in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake is van een aanvaardbare situatie.

5.6 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met de invoering van de wet is hoofdstuk 5.2 toegevoegd aan de Wet milieubeheer met de titel "Luchtkwaliteitseisen". Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL treedt pas in werking als de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend. Op 7 april 2009 is derogatie verleend, waarna op 1 augustus 2009 het NSL in werking is getreden.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden. De belangrijkste zijn het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor deze categorieën geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Voor woningbouw geldt dat de grens van 3% wordt bereikt bij het toevoegen van 1500 woningen aan de woningvoorraad. Aangezien dit plan slechts de bouw van 55 woningen toestaat kan worden geconcludeerd dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.7 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) vervangt vanaf 1 januari 2017 de Flora- en faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 en is het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid van het Rijk naar de provincies, onder andere vastgelegd in het Bestuursakkoord Natuur (2011) en het Natuurpact (2013). Hiertoe maakt de Wnb onderscheid in het beschermen van gebieden (hoofdstuk 2), dier- en plantensoorten (hoofdstuk 3) en houtopstanden (hoofdstuk 4).

De Wnb gaat in op de bescherming van natuurgebieden van Europees belang die behoren tot het zogenoemde Natura-2000-netwerk. In feite verandert er niet veel ten opzichte van de

Natuurbeschermingswet 1998. Natura 2000-gebieden zijn belangrijke delen van het NNN en dragen veel bij aan het bereiken van een goede biologische diversiteit.

De provincies zijn vanaf 1 januari 2017 verantwoordelijk voor het beleidsveld natuur en hebben extra taken, bevoegdheden en verplichtingen, waarbij het nieuwe stelsel de Europese regelgeving als uitgangspunt neemt. De provincies hebben de opdracht om de Wnb nader uit te werken in een provinciale Natuurvisie die de strategische hoofdlijnen van het natuurbeleid moet weer spiegelen

Gebiedsbescherming

Binnen een straal van 3 km van het plangebied komt geen Natura 2000-gebied voor. De begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland bevindt zich op een afstand van minimaal 1,2 km. Tussen het plangebied en het NNN is woningbouw gesitueerd. De wettelijke gebiedsbescherming vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.



Afbeelding 6: NNN in de omgeving van het plangebied.

Soortenbescherming

In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan het bevoegd gezag.

Tot aan het faillissement van projectontwikkelaar Mega heeft Mega het bouwrijp maakte plangebied onderhouden. Daarna heeft de gemeente het plangebied onderhouden door het gras te maaien. Het plangebied heeft geen bijzondere ecologische waarden, die door het plan zouden kunnen worden aangetast.

Er is geen sprake van belangrijke negatieve milieugevolgen.

5.8 Externe veiligheid

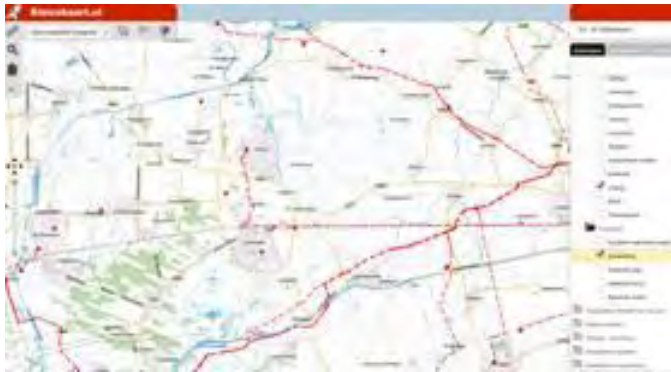
Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geven aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

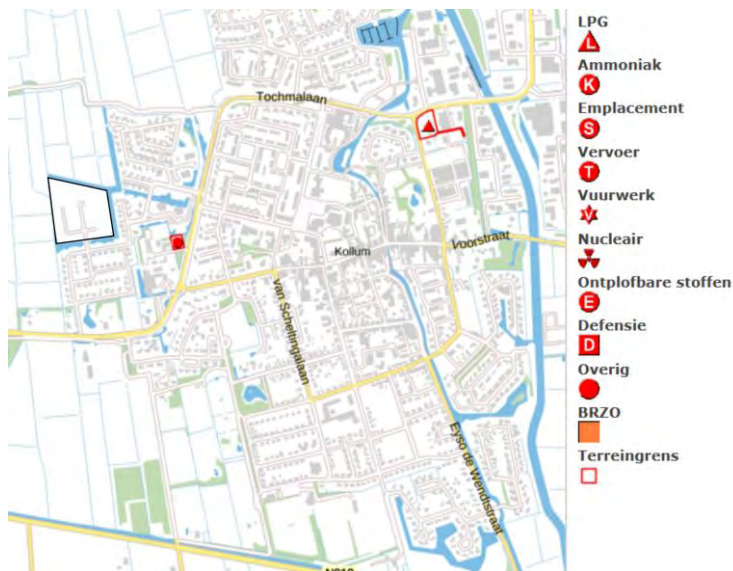
- o Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, verlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- o Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke

verantwoordingsplicht. Onderstaand is een uitsnede van de provinciale Risicokaart opgenomen. Daaruit kan worden afgeleid dat er binnen of direct buiten het plangebied geen risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Eén aardgastransportleiding bevindt zich op een afstand van ongeveer 300 meter ten oosten van het plangebied. Een bijbehorend gasdrukmeet- en regelstation bevindt zich aan de Tochmalaan. Deze voorzieningen leveren geen belemmering op aan de dichterbij gelegen woningen in Kollum, daarom leveren ze met zekerheid geen belemmering op voor de woningen die in dit bestemmingsplan zijn toegestaan. Het gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.



Afbeelding 7: Gastransportleiding



Afbeelding 8: Risicokaart

Aan de Mr. Andreaestraat 34 is een tankstation met LPG gesitueerd. De afstand tot het plangebied bedraagt ongeveer 1100 meter. Ook deze inrichting levert geen beperkingen op voor de voorgestelde woningbouw. Er zijn er geen externe veiligheidsrisico's van relevante invloed.

5.9 Cultuurhistorie

Als gevolg van de voorgenomen activiteit zouden landschappelijke en cultuurhistorische elementen en waarden kunnen worden aangetast. Het plangebied is een braakliggend terrein welke door de toenmalige eigenaar Mega tussen 2000 en 2005 bouwrijp is gemaakt.

5.10 Archeologie

Door de provincie Fryslân is een archeologische beleidskaart FAMKE opgesteld. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, één voor de periode steentijd - bronstijd (300.000 - 800 v Chr), en één voor de periode ijzertijd - middeleeuwen (800 v Chr - 1500 n Chr). Voor deze indeling in twee perioden is gekozen omdat de adviezen voor mogelijke vindplaatsen uit de steentijd vaak verschillen van die voor mogelijke jongere vindplaatsen. De adviezen die voor de verschillende zones in Fryslân gegeven worden variëren van 'streven naar behoud' tot 'geen nader onderzoek nodig'. Deze adviezen geven aan welke vervolgstappen noodzakelijk zijn om op een verantwoorde manier om te gaan met het bodemarchief in een nieuw te maken bestemmingsplan, een bestemmingsplanwijziging, een ontgronding of een sanering.

Afbeelding 9: FAMKE - steentijd - bronstijd.

Steentijd-bronstijd: karterend onderzoek 2 (steentijd)

In deze gebieden 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, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner

dan een hectare. 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. De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.

Afbeelding 10: FAMKE - ijzertijd - middeleeuwen.

Advies ijzertijd-middeleeuwen: karterend onderzoek 2 (middeleeuwen)

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. Dit archeologisch onderzoek moet bestaan uit minimaal zes boringen per hectare, met een minimum van zes boringen per plan, waarbij duidelijk wordt of er vindplaatsen in het plangebied aanwezig zijn. 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.

Advies ijzertijd-middeleeuwen: geen onderzoek noodzakelijk

Dit advies wordt gegeven als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, of wanneer de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode ijzertijd - middeleeuwen op gefundeerde gronden zodanig laag is dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is.

Het vigerende bestemmingsplan voorziet reeds in woningbouw voor het plangebied. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn reeds omgevingsvergunningen verleend. Het plangebied is reeds bouwrijp gemaakt en voorzien van onder- en bovengrondse infra. In het plan Westenstein-Eiland wordt de watergang aan de westkant van het plangebied verbreed. De ingreep die hiermee gemoeid is bedraagt ca. 2000 m². De nieuwe ontwikkeling van het plangebied blijft hiermee onder de onderzoeksnorm van 2500 m². Onderzoek is derhalve niet nodig.

Er zijn tijdens het bodemonderzoek geen archeologische indicatoren waargenomen. Op basis van het inventariserend bodemonderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. De voorgenomen bodemingrepen kunnen zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd. Vanuit het oogpunt van archeologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) is gewijzigd. De wijziging is het gevolg van de implementatie van Richtlijn 2014/52/EU die ziet op het wijzigen van Richtlijn 2011/92/EU. Dit is de richtlijn die ziet op projecten (kolom 4). De wijzigingsrichtlijn is voor het overgrote deel geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Het gewijzigde Besluit m.e.r. is (op één onderdeel na) in werking getreden op 7 juli 2017, maar geldt vanaf 16 mei 2017 voor alle lopende vergunningsaanvragen en bestemmingsplannen waarover nog geen besluit is genomen. Eén van de belangrijkste gevolgen van de wijziging van het Besluit m.e.r. is dat een vormvrije m.e.r. beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Dit is geregeld in artikel 2 lid 5 Besluit m.e.r.

De aanmeldnotitie beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit (wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject) voor het milieu en geeft een conclusie omtrent de noodzaak tot

een m.e.r.-procedure. Aan de hand van deze informatie kan het bevoegd gezag (de gemeente) een beslissing nemen of voor de voorgenomen activiteit een MER dient te worden opgesteld.

Het project is in zekere zin een voortzetting van het reeds bestaande bestemmingplan, maar in vergelijking met het bestaande bestemmingsplan met minder woningen.

Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet nodig om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

Uit de uitgevoerde analyse blijkt dat er geen relevante effecten zijn die het doorlopen van de m.e.r.-procedure zinvol maken. Om bovenstaande reden is het doorlopen van een m.e.r.-procedure niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Wettelijk bestaat volgens artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening, de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt in de onderstaande tekst ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Daarnaast dient een bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening inzicht te geven in de wijze van financiering door middel van een exploitatieplan of een overeenkomst. Dit heeft een sterke samenhang met de economische uitvoerbaarheid en wordt daarom ook in dit hoofdstuk behandeld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inspraak

Er is geen inspraakprocedure doorlopen. Gelet op de beperkte omvang en impact van het plan achtte het college een aparte inspraakprocedure overbodig.

6.2.2 Overleg

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) plegen burgemeester en wethouders overleg met besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van dit bestemmingsplan is deze procedure zeer beperkt doorlopen. Er zijn immers geen bovengemeentelijke belangen. Het nu voorliggende plan wordt onder de aandacht gebracht van Wetterskip Fryslân en de provincie Fryslân.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Na een beroepstermijn van zes weken treedt de partiele herziening in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Het plan is een particulier initiatief dat zal worden uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer Lytsewâld B.V.. Voor de gemeente zijn aan het plan geen financiële consequenties verbonden. Het plan is uitvoerbaar.

Voor wat betreft de grondexploitatie is er een anterieure overeenkomst aanwezig tussen de gemeente en Lytsewâld. Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal geregeld is en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, beslist de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld.

Hoofdstuk 7. Juridische toelichting

7.1 Algemeen

Dit hoofdstuk gaat in op de juridische grondslag van het onderhavige plan. Dit bestemmingsplan is opgesteld om te voorzien in een behoefte die krachtens het bestemmingsplan 'Kollum Dorp' niet zondermeer mogelijk is. Om die reden wordt voor een deel van dat bestemmingsplan voorzien in een aanpassing. Doordat dit bestemmingsplan het reeds bestaande bestemmingsplan 'Kollum Dorp' gedeeltelijk vervangt, is zoveel mogelijk aangesloten bij dat bestemmingsplan. Er is aangesloten bij de regels en relevante bestemmingen uit bestemmingsplan 'Kollum Dorp'. Deze regels zijn de basis en hierop zijn voor dit plan relevante wijzigingen opgenomen en toegespitst op dit plan. Zie hiervoor 7.4 Juridische vormgeving.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmings- Plannen 2012 (SVBP2012) toegepast. De inleidende regels van het bestemmingplan (begrippen en wijze van meten) sluiten aan bij de eisen van de SVBP2012. Daarnaast sluit het bestemmingsplan ook aan bij de overige eisen uit het Besluit ruimtelijke ordeningen en het IMRO2012. In voorliggend bestemmingsplan worden tevens begrippen uit de Wabo gehanteerd.

De onderstaande paragrafen lichten toe hoe dit bestemmingsplan is opgebouwd en op welke grondslag dat is.

7.2 Plan en identificatienummer

De plannaam is "Bestemmingsplan Kollum Dorp - Westenstein Eiland".

Het planidentificatienummer is: NL.IMRO.1970.BPKoWestenstein-ON01

Het vaste deel is NL.IMRO.1970. (1970 = gemeentecode Noardeast-Fryslân)

De naamcode bestaat uit maximaal 18 tekens en wordt gevormd door:

- **Deel 1: code instrument (max. 2 tekens)** BP = Bestemmingsplan;
- **Deel 2: code dorp/stad (max. 2 tekens)** Ko = (Kollum);
- **Deel 3: naam plan (max. 12/14 tekens)** Naam met 1e letter een hoofdletter en daarna kleine letters;

Achteraan wordt met de versiecode aangegeven in welke fase het plan zich bevindt.

De te hanteren versiecodes zijn:

VO01 = voorontwerp

ON01 = ontwerpplan

VA01 = vastgesteld plan

OH01 = onherroepelijk plan

7.3 Bestemmingsplan procedure

Uit de Wro en Bro volgen een aantal wettelijke regels voor de procedure omtrent de vaststelling van een bestemmingsplan. De fasen die men hiervoor kan onderscheiden betreffen:

7.3.1 Voorbereidingsfase

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. Op grond van artikel 3.1.1 licht de gemeente andere besturen en diensten van hogere overheden in over het voornemen om een bestemmingsplan op te stellen. Het resultaat hiervan is (krachtens 3.1.6 van het Bro) opgenomen in hoofdstuk 6.1 van deze toelichting en de bij behorende bijlagen. Ook kan de gemeente aan belangstellenden de mogelijkheid bieden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. Van deze mogelijkheid maakt het college, gezien de omvang van het plan, echter geen gebruik. De gemeente geeft een reactie op mogelijke overlegreacties die voor zover noodzakelijk worden verwerkt in de regels en verbeelding.

7.3.2 Terinzageleggingsfase

Na de voorbereidingsfase volgt de terinzageleggingsfase. Krachtens artikel 3.8 eerste lid, onder a van de Wro kondigt het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan aan en wordt het in de Staatscourant en de website www.officiëlebekendmakingen.nl voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Deze terinzagelegging van het ontwerpbesluit is krachtens artikel 3.8, eerste lid van het Wro in samenhang met artikel 1.2.1 en artikel 1.2.1a, eerste lid, onder a van het Bro. De termijn van

terinzagelegging volgt uit artikel 3.16, eerste lid van de Awb. In de periode van zes weken kan (op basis van artikel 3.8, eerste lid, onder d van de Wro) door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Belangrijke partijen krijgen de stukken ook toegestuurd krachtens artikel 3.8 eerste lid, onder b van de Wro.

7.3.3 Vaststellingsfase

Na de periode van terinzagelegging beantwoorden burgemeester en wethouders de zienswijzen als motivering van het besluit krachtens artikel 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Eventueel kan, naar aanleiding van de zienswijzen, de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen (artikel 3.8, vierde lid van de Wro). Uiterlijk binnen twaalf weken na de terinzagelegging beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 3.8, eerste lid, onder e van de Wro). Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad geven burgemeester en wethouders van de gemeente krachtens artikel 3:44 en artikel 3:12 van de Awb op geschikte wijze kennis van het vaststellingsbesluit. Ook publiceert het college het vaststellingsbesluit in de Staatscourant en elektronisch (artikel 3.8, derde en vierde lid van de Wro in samenhang met artikel 1.2.1 van het Bro).

7.3.4 Beroepsfase

Zoals hierboven aangegeven maakt het college van burgemeester en wethouders na vaststelling van het bestemmingsplan (door de gemeenteraad) het vaststellingsbesluit bekend en leggen zij het ter inzage. Deze terinzagelegging gebeurt als volgt:

- a. Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport 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 6 weken na vaststelling. Uiterlijk zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- b. Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan eventuele zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk twee weken

na vaststelling bekendgemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

De dag na de terinzagelegging van het besluit start de termijn voor het indienen van het beroepsschrift krachtens artikel 6:8 vierde lid van de Awb. Deze termijn bedraagt conform artikel 6:7 van de Awb zes weken. Het eventuele beroep dient men bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen krachtens artikel 8:6, eerste lid, Awb en Bijlage 2, Hoofdstuk 2, artikel 2 van de Awb. Het gaat daarbij om een beroep in eerste en enige aanleg (artikel 8.2, tweede lid, onder a van de Wro). Het beroepsschrift moet aan een aantal voorwaarden voldoen (artikel 6:5, eerste lid, onder d, en artikel 6:6, aanhef en onder a van de Awb).

7.4 Juridische vormgeving

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

- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;

Daarnaast dient het bestemmingsplan vergezeld te gaan van een toelichting ex artikel 3.1.6 van het Bro, 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.

7.5 Verbeelding

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. Met de invoering van de Wro en de daaraan gekoppelde standaarden kent alleen het analoge bestemmingsplan een “plankaart”. Aangezien het primaat bij het digitale plan ligt, staan in de regels geen verwijzingen meer naar de analoge verbeelding. De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:1000.

7.6 Planregels

De regels bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en de overgangs- en slotregels.

7.6.1 Inleidende regels

Artikel 1 bevat de eenduidige omschrijving van de verschillende begrippen, zoals deze in de regels worden gehanteerd. Ten behoeve van het bouwen geeft artikel 2 de wijze van meten aan.

7.6.2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent verschillende bestemmingen, te weten:

- Groen;
- Tuin;
- Verkeer;
- Water;
- Wonen;
- Leiding-Riolering.

7.6.3 Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de grotere en kleinere groenvoorzieningen in het plan.

7.6.4 Tuin

Ten behoeve van een aantrekkelijk straatbeeld is het wenselijk om op de voorerven geen bebouwing toe te staan. Bij enkele hoekpercelen is dit eveneens van belang voor zijerven. De bouw van erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde is mogelijk, evenals vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 van bijlage II van het Besluit

omgevingsrecht. Hier is aangesloten bij het facetbestemmingsplan voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.6.5 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' omvat de woonstraten, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

7.6.6 Water

Sloten, vaarten en andere waterlopen zijn opgenomen in de bestemming 'Water'. Ook de bijbehorende kaden, oeverstroken, bruggen en dammen vallen hieronder. Gebouwen zijn niet toegestaan.

7.6.7 Wonen-1

De woning dient in een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat de voorgevel in de voorste bouwgrens dient te worden gebouwd. Hiermee wordt de positie van de gevels vastgelegd. In afwijking hierop dient bij een parallellogram vormig bouwvlak, de woning evenwijdig aan de erfscheiding te worden gebouwd, met dien verstande dat de voorgevel niet door de voorste bouwgrens dient te worden gebouwd. Voor ondergeschikte bebouwing op het erf zijn regels gesteld aan de omvang, hoogte en positie.

Behalve de woonfunctie is een beroep- of bedrijf aan huis toegestaan, met niet meer dan 50% van de oppervlakte met een maximum van 45 m². Zo blijft het ondergeschikt aan de woonfunctie. Bij de regels is een 'Lijst van toegestane beroepen en bedrijven aan huis' opgenomen. In deze lijst zijn categorieën genoemd, zoals 'medische beroepen', 'kledingmakerij' en 'dienstverlening'. Bij toetsing dient te worden beoordeeld of een beroep of bedrijf aan huis valt onder één (of meerdere) van de genoemde categorieën. Ter verduidelijking zijn bij elke categorie enkele voorbeelden genoemd. Dit is een niet-limitatieve opsomming, waarbij ook andere beroepen of bedrijven denkbaar zijn, mits deze vallen onder de benoemde categorieën. In de regeling is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het kunnen toestaan van een beroep of bedrijf aan huis

welke niet valt onder de genoemde categorieën, maar gelet op de aard en omvang als passend in de woonomgeving is bevonden.

7.6.8 Dubbelbestemmingen

In het bestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen opgenomen. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemmingen zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen (basisbestemmingen), mede bestemd voor het beheer en behoud van rioolleidingen. Het bouwen en uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden is ter plekke van de dubbelbestemmingen gebonden aan extra regels.

7.6.9 Algemene regels

In artikel 10 zijn de algemene bouwregels opgenomen. Artikel 11 bevat de algemene gebruiksregels. Artikel 12 bevat de algemene afwijkingsregels. Artikel 13 bevat de algemene wijzigingsregels. Artikel 14 bevat de algemene procedureregels. Artikel 15 bevat overige regels, zoals regelingen omtrent de houtkap, overleg met het waterschap en benodigde ontgrondingen.

7.6.10 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 bevat de overgangsregels en in artikel 17 is de slotregel opgenomen.