



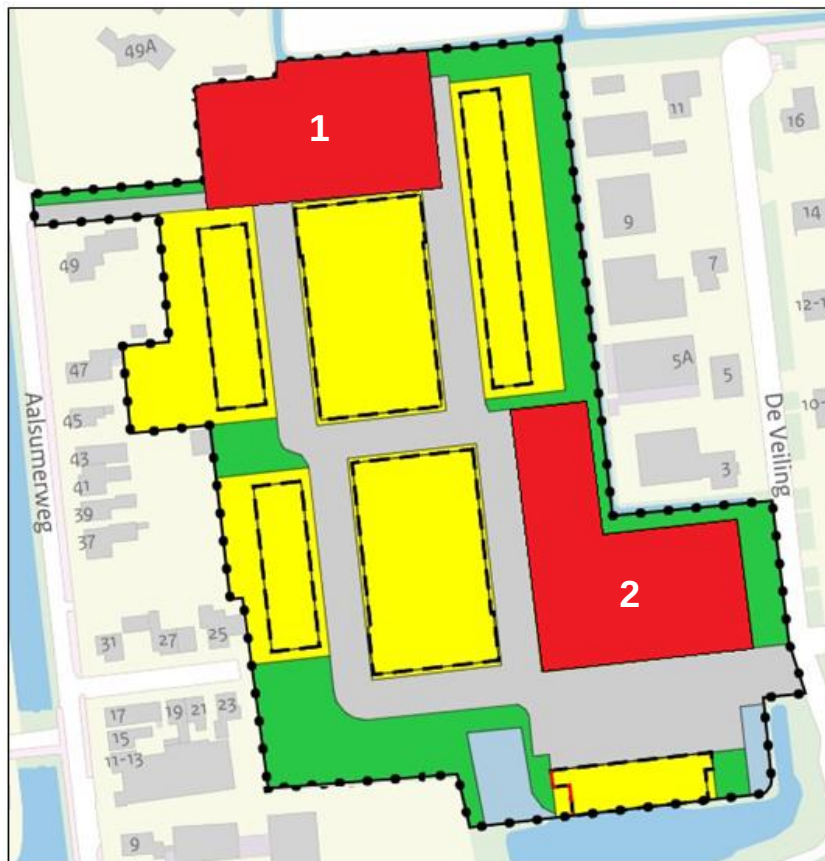
OPLEGNOTITIE

Herstelbesluit
Bestemmingsplan Dokkum – Mollema

uw mail van:	uw kenmerk:	ons kenmerk:	datum:
-	-	21/722-4	28 mei 2024

Aanleiding

Bij besluit van 5 oktober 2023 heeft de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân het bestemmingsplan "Dokkum - Locatie Mollema" vastgesteld. Hiertegen is beroep ingesteld en aan de voorzieningenrechter verzocht om het bestemmingsplan te schorsen totdat in de bodemprocedure uitspraak op de beroepen is gedaan. Op 8 maart 2024 heeft de voorzieningenrechter van de Raad van State uitspraak gedaan, waarin het plan op twee onderdelen is geschorst. Voor deze plandelen verwacht de voorzieningenrechter dat het bestemmingsplan op dit punt met de tot nu toe gegeven onderbouwing in de bodemprocedure geen stand zal houden. De twee betreffende locaties zijn aangeduid in de onderstaande figuur.



Figuur: geschorste delen op basis uitspraak voorzieningenrechter



interra
oer de feart 163
8502 cv joure
06-30843438
www.interra.nl
ealse@interra.nl

Voor de twee plandelen is in deze notitie de probleemstelling uitgelegd, een nadere motivering gegeven en afgewogen of het, met het oog op het voorkomen van onnodige risico's in de bodemprocedure, wenselijk of noodzakelijk is om het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan (verbeelding en planregels) aan te passen via een herstelbesluit. Dit herstelbesluit strekt ertoe om het bestemmingsplan met toepassing van artikel 3.1 Wro opnieuw (gewijzigd) vast te stellen.

Samenvatting

Deze samenvatting geeft per plandeel een korte beschouwing en conclusie:

1. Noordelijk deel

Het gaat hier om de motivering van drie woningen die buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk worden gemaakt. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is al geconstateerd dat een klein deel van het plan niet aangemerkt kan worden als bestaand stedelijk gebied. De onderbouwing hiervan is beperkt tot de veronderstelling dat het zich binnen de stedelijk contour bevindt, gelegen is binnen de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied (BSG) van de Verordening Romte Fryslân en dat het daarom aanvaardbaar is om dit mee te nemen in het totale plan, zeker omdat het gaat om 3 van de 110 woningen. Die onderbouwing is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken. Naar het voorlopige oordeel van de rechter is die motivering onvoldoende en ontbreekt de motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Deze onderbouwing in dit geval wel wat lichter, vanwege het kleine programma buiten het BSG en de ligging in de ruimtelijke/stedenbouwkundige stadsrand.

Die extra motivering is in deze oplegnotitie gegeven. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat de woningbouwopgave voor Dokkum niet volledig in het bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden. De drie vrijstaande woningen die ter discussie staan, zijn een belangrijke drager van de totale ontwikkeling en vormen mede door de beoogde locatie een onderscheidend aanbod in het plan aangezien verreweg het grootste deel van de te bouwen woningen zijn aangemerkt in de categorie 'betaalbaar'. De behoefte komt dus juist voort uit de plek. De behoefte aan de woningen is evident en deze kunnen in redelijkheid niet in het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Daarmee is het aanvaardbaar om deze als bescheiden stadsuitbreiding toe te voegen aan het inbreidingsplan.

Hoewel de voorzieningenrechter enkel wijst op een motiveringsvereiste, is afgewogen of een planaanpassing gewenst is. Belangrijke overwegingen hierbij zijn:

- dat de juridische regeling moet aansluiten bij de motivering;
- dat de situering en plattegronden van de woningen inmiddels verder zijn uitgewerkt en daaruit vaststaat dat de bouwvlakken meer ruimte bieden dan nodig is;
- dat onnodige juridische risico's voorkomen moeten worden.

Op basis hiervan is gekozen het betreffende bouwvlak op te splitsen in drie losse bouwvlakken. Daarmee is gewaarborgd dat er drie vrijstaande huizen als onderscheidend aanbod worden gebouwd. Er worden alleen delen van het vastgestelde bouwvlak geschrapt, waardoor niet onbedoeld andere belangen kunnen worden geraakt.

1. Deel rond adres De Veiling 3

Het gaat hier om een interpretatie van de uitkomsten van het akoestisch onderzoek naar de woon-/werklocaties op De Veiling. De reductie van de richtafstand van 30 naar 10 meter wordt door de voorzieningenrechter geaccepteerd. Hieraan wordt niet overal voldaan, doordat er rekening gehouden moet worden met eventuele toekomstige vergunningvrije uitbouwen op een afstand van ten hoogste 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw. Dat maakt dat de afstand eigenlijk 14 meter moet zijn. Dat betekent overigens niet dat de onderbouwing van het plan per definitie ontoereikend is. Er is namelijk onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op de woon-

/werklocaties, waaruit blijkt dat overal wordt voldaan aan de richtwaarden, waarmee een goede ruimtelijke ordening is gemotiveerd.

De voorzieningenrechter heeft een gecumuleerde 50 dB(A)-contour opgevat als onderdeel van de toets aan de richtwaarde voor individuele bedrijven en concludeert daaruit dat toegekomen had moeten worden aan een nadere onderbouwing. Dit berust echter op een andere interpretatie van het onderzoek, dat goed uit te leggen is. Hoewel het op basis hiervan reëel is om te veronderstellen dat het bestemmingsplan op dit onderdeel stand zal houden bij de bodemprocedure, is afgewogen of een planaanpassing gewenst is. Belangrijke overwegingen hierbij zijn:

- dat het uitgangspunt is en blijft dat bedrijven niet onevenredig wordt belemmerd, waarbij hoort dat wordt voldaan aan de richtafstanden;
- dat de situering en plattegronden van de woningen inmiddels verder zijn uitgewerkt en daaruit vaststaat dat de bouwvlakken meer ruimte bieden dan nodig is;
- dat onnodige juridische risico's voorkomen moeten worden.

Op basis van het voorgaande is gekozen de bouwvlakken rondom De Veiling 3 met 1,6 meter terug te leggen tot op minimaal 14 meter vanaf de bestemmingsgrens, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand, rekening houdend met de mogelijkheid voor vergunningvrij bouwen. Dat betekent dat de bouwvlakken voornamelijk minder diep worden, maar dat deze ook iets verschuiven. De bouwvlakken schuiven niet in de richting van de randen van het plangebied, waarmee niet onbedoeld andere belangen worden geraakt.

1. Motivering drie woningen buiten bestaand stedelijk gebied

Probleemstelling

De uitspraak heeft betrekking op de gronden die in het bestemmingsplan Dokkum Regiostad zijn bestemd als 'Agrarisch – Cultuurgrond'. Deze gronden vallen binnen de stadsrand van Dokkum en zijn op de provinciale beleidskaarten ook aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Echter, dit geeft (mede naar voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter) onvoldoende aanknopingspunten om de bedoelde gronden in het noordwesten van het plangebied te rekenen tot bestaand stedelijk gebied zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h van het Bro.

De uitspraak van de voorlopige voorziening suggereert daarbij dat de raad zich wel op dit standpunt zou hebben gesteld. Dat is niet het geval, daar in het bestemmingsplan duidelijk is erkend dat de agrarische gronden niet voldoen aan de definiëring van een bestaand stedelijk gebied, en dat dit deel als een uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied moet worden beschouwd. Naar het voorlopige oordeel van de rechter is de motivering, dat dit slechts een ondergeschikt deel van het plan is, onvoldoende en ontbreekt de motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

De voorzieningenrechter constateert overigens ook dat de raad in de plantoelichting is uitgegaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en de behoefte daaraan heeft beschreven en dat er geen reden om te twijfelen aan de beschreven behoefte aan de mogelijk gemaakte nieuwe woningen.

Aanvullende motivering drie woningen buiten bestaand stedelijk gebied

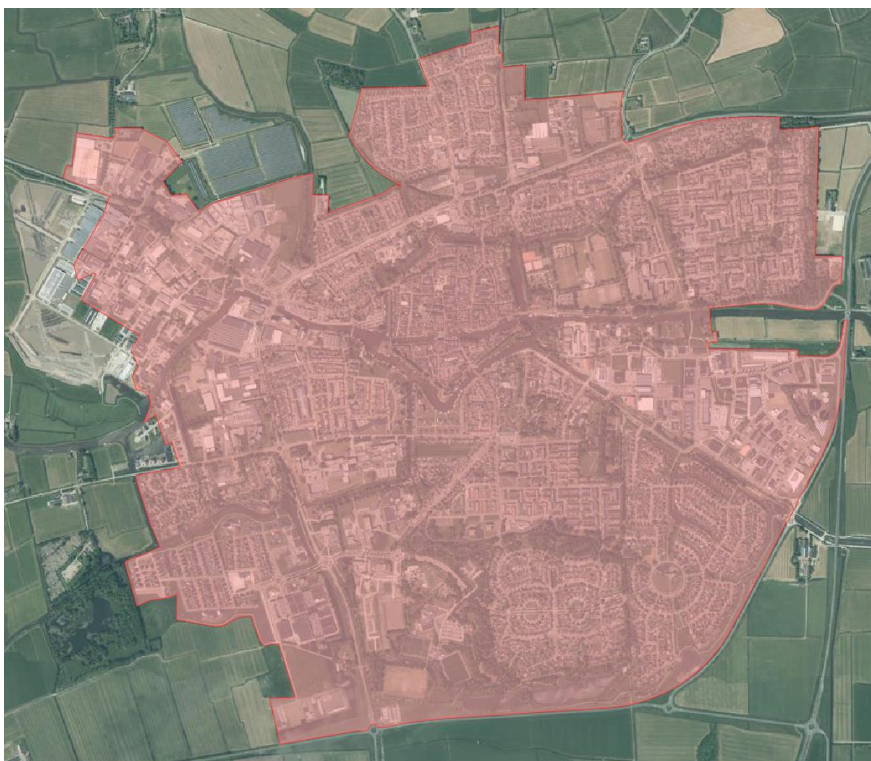
In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In dit geval worden er drie vrijstaande woningen mogelijk gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied. Drie woningen kunnen op zichzelf niet worden aangemerkt als nieuwe verstedelijking, maar nu deze deel uitmaken van een groter woningbouwproject, bestaande uit 110 woningen, is er in totaliteit wel sprake van nieuwe verstedelijking. Dat betekent dat er gemotiveerd moet worden dat er behoefte is aan de nieuwe verstedelijking en of in het bestaand stedelijk gebied in deze behoefte had kunnen worden voorzien.

In dit geval is de behoefte aan het programma aan woningen dat het bestemmingsplan mogelijk maakt als voldoende onderbouwd. Van deze 110 woningen worden er 107 in het bestaand stedelijk gebied gebouwd. De woningen die buiten het bestaand stedelijk gebied worden gebouwd, zijn drie vrijstaande woningen op ruime kavels (totaal ongeveer 2.000 m²).

De vraag die centraal staat is of de behoefte aan drie vrijstaande woningen ook in het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd had kunnen worden. Daarbij zijn twee te onderzoeken mogelijkheden, namelijk het plan zodanig inrichten dat alle woningen buiten de agrarische percelen komen of de woningen elders in Dokkum inpassen. De eerste is geen reële optie, omdat het plan al compact van opzet is, het onbebouwde deel in het zuidwesten van het plan een bufferzone rondom bestaande bedrijven is en omdat een open plek in het plan ook een ruimtelijke kwaliteit is.

De tweede mogelijkheid is genuanceerder. Het bestaand stedelijk gebied van Dokkum is begrensd op de kaarten bij de verordening van de provincie Fryslân. Een fragment hiervan is weergegeven in de navolgende figuur. Hierbij moet, zoals in de toelichting op het bestemmingsplan benoemd, de definitie van een bestaand stedelijk gebied, zoals opgenomen in het Bro, in acht worden genomen. Dat is het "Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". Agrarische percelen horen daar dus niet bij.



Figuur: begrenzing bestaand stedelijk gebied Dokkum (bron: verordening provincie Fryslân).

De gemeente staat op basis van de Woondeal 2022-2030 voor een woningbouwopgave van 1.175 woningen. Een belangrijk deel hiervan moet in Dokkum worden gebouwd. De gemeente zet in haar woonbeleid in op volgorde 'transformatie, herstructurering, binnenstedelijk, buitenstedelijk'. Buitenstedelijk bouwen is alleen mogelijk als er binnen de kern geen (redelijke) ontwikkelmogelijkheden zijn. Ook zal hierbij nadrukkelijk moeten worden gekeken naar het aanbod van bestaande koopwoningen. Op moment van schrijven staan er in Dokkum 6 vrijstaande woningen te koop. In elk geval kan niet worden gesproken van een overaanbod bij 6 te koop staande vrijstaande woningen in een stad met ruim 6.000 woningen die groeiende is.

Het verspreid invullen van iedere open plek biedt hiervoor onvoldoende ruimte en doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad aangezien een voldoende areaal aan stedelijk groen middenin een woonomgeving ook een belangrijke gemeentelijke ambitie is. Toevoegingen binnen bestaand bebouwd gebied kunnen mogelijk via herontwikkeling gerealiseerd kunnen worden, maar daarmee kan niet de gehele behoefte aan woningen worden ingevuld. Dit leidt er ook toe dat de gemeente werkt aan buitenstedelijke woningbouwprojecten, zoals Tusken de Fearten, Trije Terpen Súd, Zuiderschans en het onlangs opgeleverde Stadsdock, waar ook vrijstaande woningen worden gebouwd. Juist het bouwen in de hoger prijsklasse is ook van belang voor de doorstroming en daarmee het vrijspelen van goedkopere woningen.

Het toevoegen van de vrijstaande woningen levert een bijdrage aan het onderhavige plan Locatie Mollema. Er wordt hiermee een gedifferentieerd aanbod in het plan mogelijk gemaakt, hetgeen aansluit bij de beleidsambities. Deze woningen zijn bovendien een sterk onderdeel in de exploitatie van het totale plan, waarmee de betaalbaarheid van het overig aanbod wordt vergroot. De aantrekkingskracht en het onderscheidende karakter van de drie woningen komt voort uit de landelijke setting, met uitzicht over het agrarisch gebied. De behoefte aan deze drie specifieke woningen op deze plek is daarmee niet alleen gekoppeld aan de vraag naar het type woningen, maar ook aan de ambities voor het hele plan. De behoefte is daarmee sterk locatiegebonden en kan niet zonder meer elders in Dokkum worden opgevangen.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de woningbouwopgave voor Dokkum niet volledig in het bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden. Daarmee vindt de gemeente het aanvaardbaar om de drie vrijstaande woningen als bescheiden stadsuitbreiding toe te voegen aan het inbreidingsplan.

Aanpassing juridisch bindend deel bestemmingsplan

De voorzieningenrechter wijst in deze situatie op een motiveringsvereiste, dat met de hiervoor beschreven aanvulling op de toelichting is ingevuld. Hoewel het reëel is om te veronderstellen dat het bestemmingsplan op dit onderdeel stand zal houden bij de bodemprocedure, is afgewogen of een planaanpassing gewenst is. Belangrijke overwegingen hierbij zijn:

- de juridische regeling moet aansluiten bij de motivering;
- dat de situering en plattegronden van de woningen inmiddels verder zijn uitgewerkt en daaruit vaststaat dat de bouwvlakken meer ruimte bieden dan nodig is;
- dat onnodige juridische risico's voorkomen moeten worden.

Conclusie

Op basis van het voorgaande is ervoor gekozen het betreffende bouwvlak op te splitsen in drie losse bouwvlakken. Daarmee is gewaarborgd dat er drie vrijstaande huizen in ruime setting worden gebouwd. Er worden alleen delen van het vastgestelde bouwvlak geschraapt, waardoor niet onbedoeld een ander type woning of andere belangen kunnen worden geraakt.

2. Milieuzonering De Veiling

Probleemstelling

Gelet op de beschrijving van het gebied door de raad en de toelichting die hij daar ter zitting op heeft gegeven, ziet de voorzieningenrechter geen reden om te twijfelen aan de juistheid van het standpunt van de raad dat hier moet worden uitgegaan van het gebiedstype "gemengd gebied". Dat betekent dat de raad terecht is uitgegaan van een richtafstand van 10 meter in plaats van 30 meter.

De voorzieningenrechter heeft geconstateerd dat voor enkele bouwvlakken (gelegen nabij De Veiling 3 en 5) niet wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter, als rekening wordt gehouden met de mogelijkheid van vergunningvrij bouwen die – mits gelegen binnen de woonbestemming – tot op een afstand van ten hoogste 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag worden gerealiseerd. Men heeft de mogelijkheid om achter de woning een aanbouw te realiseren, die tot 4 meter achter het hoofdgebouw een woonfunctie mag hebben. Volgens de gehanteerde systematiek van de VNG-brochure (zie 'aanvullende motivering') geldt in dat geval dat op basis van akoestisch onderzoek beoordeeld moet worden of wordt voldaan aan de richtwaarde voor geluid.

De voorzieningenrechter stelt vast dat de berekende geluidscontour van een etmaalwaarde van 50 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau over het bestemmingsvlak heen loopt, op enkele punten tot op zeer korte afstand van daarbinnen aangewezen bouwvlakken. Bij vergunningvrij bouwen zou dit leiden tot een hogere belasting dan 50 dB(A).

Naar voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter had de raad moeten bezien tot waar de uiterste situering van de gevel van een woning buiten het bouwvlak vergunningvrij mogelijk is. Voor zover dergelijke bouw binnen de geluidscontour mogelijk is, had de raad aan stap 3 uit de VNG-brochure moeten toekomen. Nu de raad dit niet heeft gedaan, verwacht de voorzieningenrechter dat het bestemmingsplan op dit punt met de tot nu toe gegeven onderbouwing in de bodemprocedure geen stand zal houden.

Aanvullende motivering

De toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd op basis van het stappenplan van de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering', waarnaar de voorzieningenrechter verwijst. Hierin zijn de volgende stappen beschreven:

- Stap 1 Indien de richtafstand voor het aspect geluid niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk.
- Stap 2 Indien stap 1 niet toereikend is, dan is inpassing mogelijk bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen van maximaal 50 dB(A) in gemengd gebied voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (etmaalwaarde), 65/60/65 dB(A) voor maximale geluidniveaus en 50 dB(A) etmaalwaarde t.g.v. de verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder).
- Stap 3 Indien stap 2 niet toereikend is, dan is inpassing mogelijk bij een geluidbelasting op woningen van maximaal en 55 dB(A) in gemengd gebied voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, 70/65/60 dB(A) voor maximale geluidniveaus en 65 dB(A) etmaalwaarde t.g.v. de verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder). Met betrekking tot de maximale geluidsniveaus geldt dat de beoordeling plaatsvindt exclusief de maximale geluidniveaus vanwege aan- en afrijdend verkeer.

In het kader van stap 3 dient het bevoegd gezag te motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken.

Kort samengevat: een goede ruimtelijke ordening is te motiveren door te voldoen aan de richtafstanden. Wordt hieraan niet voldaan, maar wordt in een representatieve situatie wel voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A), dan is dat voldoende motivering. Als niet aan de richtwaarde wordt voldaan, dan kan nog een stap verder worden gegaan, namelijk tot de grenswaarde van 55 dB(A). In dát geval moet ook worden bekeken of bij een gecumuleerde geluidsbelasting (van meerdere bedrijven) nog wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Kort samengevat: een goede ruimtelijke ordening is te motiveren door te voldoen aan de richtafstanden. Wordt hieraan niet voldaan, maar wordt in een representatieve situatie wel aan de richtwaarde van 50 dB(A), dan is dat ook voldoende motivering. Als niet aan de richtwaarde wordt voldaan, dan kan nog een stap verder worden gegaan, namelijk tot de grenswaarde van 55 dB(A). In dát geval moet ook worden bekeken of bij een gecumuleerde geluidsbelasting (van meerdere bedrijven) nog wordt voldaan aan een goed woonklimaat.

De toetsing aan het stappenplan is als onderstaand. De richtafstand is 10 meter, omdat uitgegaan mag worden van een gemengd gebied.

- Stap 1 Alle bouwvlakken liggen op minimaal 10 meter vanaf de bedrijfspercelen van de bedrijven op De Veiling. De bouwvlakken van zes tweekappers aansluitend op De Veiling 3 liggen op 12,4 meter vanaf de bestemmingsgrens. Voor deze woning geldt dat wanneer er een vergunningvrije aanbouw van 4 meter richting het oosten wordt gebouwd, deze op 8,4 meter vanaf de bestemmingsgrens komt, waarmee niet wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter.

Voor de woning aan de zuidzijde van De Veilig 3 geldt dat het bouwvlak op 10 meter vanaf het feitelijke bedrijfsperceel ligt, maar op 8,2 meter vanaf de bestemmingsgrens van dat bedrijf. Dit verschil wordt verklaard door de tussenliggende sloot, die deels binnen die bedrijfsbestemming valt. De figuur op de navolgende pagina verduidelijkt dit verschil.

Kortom: In het vastgestelde plan wordt niet voor alle bouwvlakken (incl. 4 meter vergunningvrij) aan de richtafstand van 10 meter voldaan. Voor deze bouwvlakken gaat de onderbouwing door naar stap 2. Door het verschuiven van de bouwvlakken tot op 14 meter, wordt wél aan deze stap voldaan.

- Stap 2 Er is specifiek onderzoek gedaan naar de bedrijfsvoering van De Veiling 3. Dit onderzoek is in overleg met de eigenaar uitgevoerd. Daaruit volgen de onderstaande contouren. Aan de hand hiervan is geconcludeerd dat de richtwaarde van 50 dB(A) nergens wordt overschreden. De hoogste berekende geluidsbelasting is 46 dB(A) op de zes tweekappers en 48 dB(A) op het zuidelijk gelegen bouwvlak. De contouren zijn in onderstaande figuur weergegeven. Hieruit blijkt ook dat de geluidsbelasting op de naastgelegen bedrijfswoning 54 dB(A) bedraagt, slechts 1 dB lager dan de norm voor bedrijfswoningen. Dat betekent dat het bedrijf al niet meer geluid mag produceren dan waarin het onderzoek vanuit is gegaan.



Figuur: geluidsbelasting/contouren ten gevolge van De Veiling 3

Kortom: De Veiling 3 wordt niet belemmerd in de bedrijfsvoering en er wordt ruim voldaan aan de richtwaarden. Er wordt voldaan aan stap 2, waardoor stap 3 niet aan de orde is.

Stap 3 Omdat wordt voldaan aan de richtwaarde is het vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt niet nodig om de cumulatieve effecten van geluidsbronnen te beoordelen. Vanuit zorgvuldigheidsoogpunt is dat toch gedaan.

Feitelijk zitten er aan De Veiling voornamelijk bedrijven met (veel) minder geluidsproductie dan De Veiling 3. Daarom is gekozen voor een fictieve 'worst-case' situatie, waarin op iedere kavel een aannemersbedrijf zoals Van der Wal is gevestigd, die allemaal gelijktijdig in vol bedrijf zijn. Van al deze geluidsbronnen is vervolgens een gezamenlijk 50 dB(A) contour bepaald. Dát is de contour in figuur 3.2 van het onderzoek, waarop de voorzieningenrechter zich in zijn uitspraak op heeft gebaseerd.

Die contour is echter niet aan een norm verbonden, maar puur ter afweging van het woonklimaat in een soort extreme variant. Hierbij wordt verwezen naar de memo van de FUMO. Er wordt in een uiterste gecumuleerde situatie niet aan de 50 dB(A) voldaan bij een uitbouw van 4 meter één tweekapper, maar voor de bedrijven afzonderlijk wel. Dat laatste is wat telt. Voor de cumulatieve contour geldt dat een geluidsbelasting van 55 dB(A) ook te aanvaarden is, maar dat is alleen aan de orde bij een afweging van het gemeentebestuur, in gevallen waar de bedrijven individueel niet voldaan aan 50 dB(A). En daar wordt in dit geval dus wél ruimschoots aan voldaan (zie bovenstaande figuur).

Conclusie

De voorzieningenrechter heeft de gecumuleerde 50 dB(A)-contour opgevat als onderdeel van de toets aan de richtwaarde uit stap 2 en concludeert daaruit dat toegekomen had moeten worden aan stap 3. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan stap 2 van het stappenplan uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, waarmee stap 3 en daarmee een beschouwing van de cumulatie van geluid formeel niet aan de orde is. Dit is vanuit zorgvuldigheid wél gedaan, waarbij is gebleken dat ook in die situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zo concludeert het onderzoek én de latere memo van de FUMO (12-02-2024).

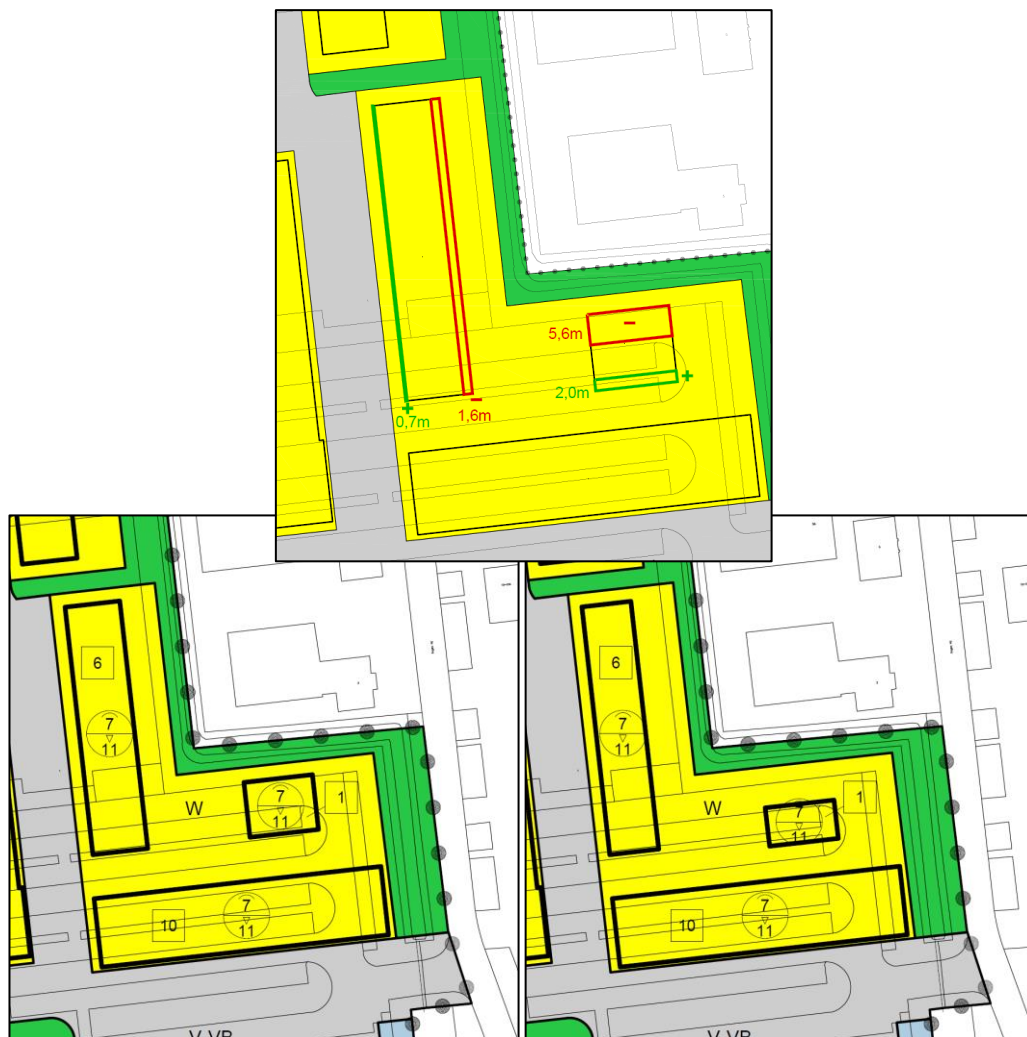
Aanpassing juridisch bindend deel bestemmingsplan

Hoewel het op basis hiervan reëel is om te veronderstellen dat het bestemmingsplan op dit onderdeel stand zal houden bij de bodemprocedure, is afgewogen of een planaanpassing gewenst is. Belangrijke overwegingen hierbij zijn:

- dat het uitgangspunt is en blijft dat bedrijven niet onevenredig wordt belemmerd, waarbij hoort dat wordt voldaan aan de richtafstanden;
- dat de situering en plattegronden van de woningen inmiddels verder zijn uitgewerkt en daaruit vaststaat dat de bouwvlakken meer ruimte bieden dan nodig is;
- dat onnodige juridische risico's voorkomen moeten worden.

Op basis van het voorgaande is gekozen de bouwvlakken rondom De Veiling 3 terug te leggen tot op minimaal 14 meter vanaf de bestemmingsgrens, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand, rekening houdend met de mogelijkheid voor vergunningvrij bouwen. Dat betekent dat de bouwvlakken voornamelijk minder diep worden, maar dat deze ook iets verschuiven. De bouwvlakken schuiven niet in de richting van de randen van het plangebied, waarmee niet onbedoeld andere belangen worden geraakt. De bouwvlakken voldoen hiermee allemaal aan stap 1 van het stappenplan van de VNG.

De aanpassingen op de verbeelding zijn weergegeven in de onderstaande figuren.



Verbeelding Vaststelling

Verbeelding Herstelbesluit