

Bestemmingsplan
Kollumersweach-Achterwei 4

20 juni 2024	vastgesteld	 adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling
--------------	-------------	--

overzichtskaart



(bron: Google Earth)

Bestemmingsplan Achterwei 4 te Kollumersweach

Inhoud	
overzichtskaart	2
T o e l i c h t i n g	5
1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Plangebied	6
1.3 Planologisch kader	8
1.4 Leeswijzer	8
2 Planbeschrijving.....	9
2.1. Huidige situatie.....	9
2.2. Nieuwe situatie.....	10
3 Beleid	11
3.1 Rijk	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)	12
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2 Provincie Fryslân.....	13
3.3 Gemeente	13
4 Omgevingsfactoren	15
4.1 Geluid.....	15
4.2 Bodem.....	15
4.3 Externe veiligheid	16
4.4 Milieuzonering.....	17
4.4.1 Bedrijven en milieuzonering.....	17
4.4.2 Besluit milieueffectrapportage	18
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	18
4.6 Ecologie.....	22
4.7 Luchtkwaliteit	25
4.8 Water	25
4.9 Landschappelijke inpassing.....	26
4.10 Verkeer en parkeren	27
5 JURIDISCHE TOELICHTING	28
5.1 Algemeen.....	28

5.2 Toelichting op de verbeelding.....	28
5.3 Toelichting op de regels	28
6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	32
6.1 Economische uitvoerbaarheid	32
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	32
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	34
Bijlage 1 Verkennend Bodemonderzoek	35
Bijlage 3 Ecologisch Onderzoek	37
Bijlage 4 Aeries berekening	38
Bijlage 5 Watertoets	39
Bijlage 6 Vooroverlegreacties	40
Bijlage 7 Nota zienswijze	41
R E G E L S	42
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	43
Artikel 1 Begrippen	43
Artikel 2 Wijze van meten	47
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	48
Artikel 3 Tuin	48
Artikel 4 Wonen	50
Artikel 5 Waarde – Archeologie	53
Hoofdstuk 3 Algemene regels	55
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel.....	55
Artikel 7 Algemene bouwregels	55
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	55
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	55
Artikel 10 Algemene procedureregels	56
Artikel 11 Overige regels.....	56
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	58
Artikel 12 Overgangsrecht	58
Artikel 13 Slotregel.....	58
Bijlage 1 beroep/bedrijf aan huis	59
Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan	60
Verbeelding.....	61

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Achterwei 4 in Kollumersweach bevindt zich agrarische bebouwing met bedrijfswoning. Op dit boerenerf is verouderde bebouwing aanwezig. Het voornemen is nu om de verouderde stal aan de oostzijde van het perceel te slopen en het gebied te herontwikkelen. Het vrijgekomen terrein zal worden ingericht met drie nieuwe woningen gegroepeerd rond een gezamenlijk erf.

Het erf zal bestaan uit 3 nieuwe woningen en één bestaande (dienst)woning met bestaande schuur als bijgebouw, dus totaal 4 woningen. Landschappelijke inpassing vindt plaats naar de originele beplanting.

Het perceel (kadastraal bekend Westergeest, sectie F, nr. 1359 en voorste deel van nr. 1360) heeft een agrarische bestemming. Om de bouw van woningen mogelijk te maken, moet de bestemming worden aangepast naar een woonbestemming.



Figuur 1: bovenaanzicht huidige situatie

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Achterwei 4 te Kollumersweach. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 9100m² (0,9 ha) en is gelegen aan de rand van het dorp en toegankelijk vanaf de Achterwei.



Figuur 2 luchtfoto (globale) ligging plangebied

1.3 Planologisch kader

In het vigerend bestemmingsplan 'Kollumersweach dorp' van de voormalige gemeente Kollumerland en Nieuwkruisland heeft het voorste deel van het plangebied de bestemming "Agrarisch". Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, grasland, en akkerbouw- en tuinbouwgronden. Er is één bedrijfswoning toegestaan.

Op deze gronden mogen geen particuliere burgerwoningen gebouwd worden. Het bestemmingsplan kent geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om hier vier reguliere woningen te realiseren/toe te staan.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Kollumersweach dorp"
(www.ruimtelijkeplannen.nl).

Het achterste deel van het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 van de gemeente Kollumerland en Nieuwkruisland en heeft daarin de bestemming "Agrarisch met waarden – Besloten gebied". Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

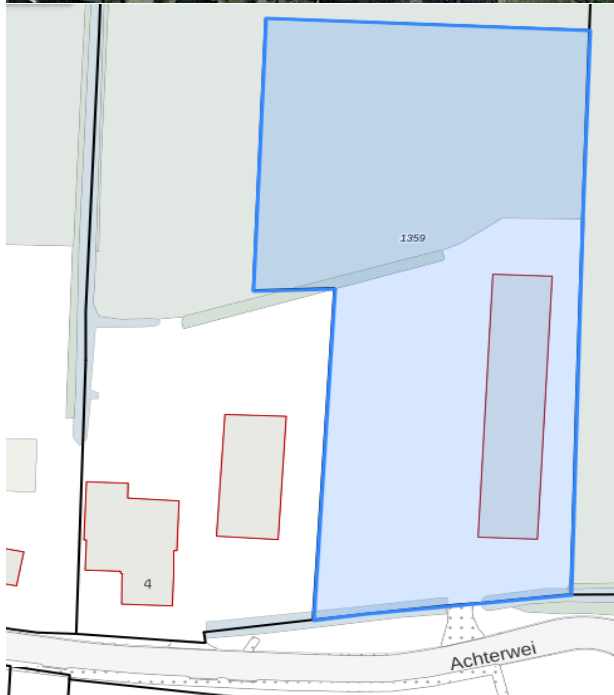
Om de vier reguliere woningen op het perceel aan de Achterwei 4 te Kollumersweach mogelijk te maken is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om 4 reguliere woningen (waarvan 3 nieuwe) toe te staan en geeft, naast regels en verbeelding, in de toelichting weer dat er ruimtelijk gezien geen belemmeringen zijn.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Hoofdstuk 5 geeft de juridische toelichting weer. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2.1. Huidige situatie

Het perceel aan de Achterwei 4 te Kollumersweach is een agrarisch perceel met agrarische bebouwing en bedrijfswoning. Deze agrarische bebouwing bestaat uit een woonboerderij, waarin de dienstwoning, met schuur (op perceel nummer 1360) en een verouderde stal (op perceel nummer 1359). Aangezien de agrarische bedrijfsvoering op dit perceel is gestopt zijn er mogelijkheden ontstaan om het te herontwikkelen.





2.2. Nieuwe situatie

Het voornemen is om op het perceel Achterwei 4 te Kollumersweach de verouderde stal aan de oostzijde van het perceel te slopen en dit stuk perceel (perceelnummer 1359) helemaal opnieuw in te richten met drie nieuwbouwwoningen. Ten behoeve hiervan wordt ook de bomenrij ten oosten van de schuur vernieuwd. De overige bebouwing, woonboerderij en schuur (op perceelnummer 1360), zal blijven bestaan en ten behoeve van woondoeleinden worden gebruikt.

Het terrein zal zo worden ingericht dat de nieuwe woningen gegroepeerd zijn rond een gezamenlijk erf. Het erf zal bestaan uit 3 nieuwe woningen en de bestaande (dienst)woning met bestaande schuur als bijgebouw, dus totaal 4 woningen. Vanuit dit gezamenlijk erf zullen wandel- en fietsroutes starten of langskomen. De beplanting wordt aangepast naar de originele beplanting. De beoogde inrichting van het plangebied is in **bijlage 2** van de regels weergegeven.

2.3 Ruimtelijke inpassing

De locatie betreft een perceel grond aan de rand van het dorp, binnen de bebouwde kom. Het perceel is gelegen aan het einde van een straat met woonbestemmingen. Door de transformatie van de agrarische naar een woonbestemming op dit perceel is het hele gebied aan de Achterwei voor wonen bestemd. Van belang is dat de nieuwe woningen op een verantwoorde wijze worden ingepast in de stedenbouwkundige structuur van de straat.

Het straatbeeld ter hoogte van het plangebied wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen met voortuin. De voorgevels bevinden zich niet op 1 lijn en staan ook niet gelijkgericht op de weg. De voorste te realiseren woning komt ook een stukje van de weg, zodat er sprake is van groen tussen weg en woning. De overige twee woonpercelen komen in het verlengde achter deze woning.

3.1 Rijk

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote uitdagingen die voorliggen. Verscheidene trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Groeiende en veranderende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen maar een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt daarnaast om zorgvuldige keuzes. De ruimte is zowel boven-, als ondergronds, een schaars goed.

Het combineren van al die opgaven vraagt om een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar van onderop, in goede samenwerking tussen overheden, kennisinstellingen, bedrijven maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat mogelijk is. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid grotendeels bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes vaak het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI wordt een proces in gang gezet waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2024 in werking treedt. De NOVI vervangt, samen met het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL) de SVIR, het Barro en het Bro. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI een visie op lange termijn in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven.

Die belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen in sommige gevallen kunnen botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid,

verschilt per gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;

3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners, zonder dat toekomstige generaties hier negatieve gevolgen door ondervinden.

De NOVI vindt haar doorwerking in het regionale en lokale beleid waaraan uiteindelijk plannen zullen worden getoetst. De algemene denkwijze van de NOVI is in de planvorming betrokken.

Het planvoornemen is niet in strijd met het beleid zoals benoemd in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 07-12-2011), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd.

Uit het Barro blijkt dat voor het planvoornemen en het plangebied geen sprake is van specifieke aspecten van nationaal belang. Wel geldt bij elk ruimtelijk plan nationaal belang 13. Hiermee vraagt het Rijk om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking' is in de voor de NOVI geldende SVIR geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt: 'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied'. De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak d.d. 28 juni 2017 (kenmerk ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan elf woningen gerealiseerd worden.

De realisatie van 3 extra woningen aan de Achterwei 4 te Kollumersweach raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3.2 Provincie Fryslân

Omgevingsvisie Provincie Fryslân "De romte diele" (vastgesteld op 23 september 2020)

Deze visie is geen eindbeeld, het biedt een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van de Friese leefomgeving op de lange termijn (2030-2040). Een van de ambities is "Vitaal", hetgeen betekent dat de dorpen leefbaar moeten blijven. Voldoende woningen hoort hier ook bij. De opgave hierbij is dat het aanbod woningen wordt afgestemd op de bevolking. Woningen voldoen aan de behoeften van gebruikers.

Verordening Romte Fryslân

Per 1 augustus 2014 is de Verordening Romte Fryslân 2014 (vastgesteld op 25 juni 2015, geconsolideerd 08-08-2018 en 23 maart 2021) in werking getreden. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. In de verordening is het bestaand bebouwd gebied aangeduid. Een plan kan hier stedelijke functies, waaronder wonen, mogelijk maken. Het plangebied aan de Achterwei 4 ligt op de grens hiervan. De bestaande (bedrijfs)woning ligt binnen "bestaand bebouwd gebied" en het deel waar men voornemens is 3 nieuwe woningen te realiseren ligt net buiten "bestaand bebouwd gebied". In hoofdstuk 3 van deze verordening zijn regels opgenomen over 'wonen'.

Op grond van de verordening kunnen nieuwe ruimtelijke plannen mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft (artikel 3.1.1. lid 1 van de verordening).

Voor woningbouwplannen in het landelijk gebied (waar de 3 nieuwe woningen komen) geldt (artikel 1.3) dat daar in principe geen nieuwe stedelijke functies zijn toegestaan, tenzij sprake is van een uitbreidingslocatie bij een kern. Onder "uitbreidingslocatie" valt ook een enkele bouwkel voor een woning of een bedrijf waarmee het bestaand stedelijk gebied van de kern wordt uitgebreid.

De 3 woningen sluiten direct aan op het "Bestaand bebouwd gebied" en komen grotendeels op de plek van bestaande (agrarische) bebouwing. De kern wordt door de realisatie van de 3 woningen uitgebreid en zijn een kwalitatieve verbetering van de ruimte doordat de bestaande verouderde stal aan de rand van het dorp wordt gesloopt.

Daarnaast wordt in de Omgevingsvisie De Romte Diele ingezet op natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Dit is mogelijk door in het ontwerp rekening te houden met maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren, zoals het aanbrengen van openingen in de gevelstenen om verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen te creëren. Het ruimtelijk concept van het planvoornemen is ook gericht op natuur- en landschapsinclusief wonen op "eilanden" in het groen. Bij aanleg zullen groene erfafscheidingen op perceelsgrenzen komen. Dit geeft een groen en samenhangend beeld. Dit is bevorderend voor de biodiversiteit. Al met al sluit de voorgenomen ontwikkeling goed aan op het principe van natuurinclusief ontwerpen.

3.3 Gemeente

Woonvisie Noardeast

Woonvisie 2020-2025

De gemeente Noardeast-Fryslân heeft samen met inwoners, corporaties en belangenorganisaties de Woonvisie 2020-2025 gemaakt. De woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid van de gemeente. In de visie wordt uitgelegd waar de gemeente in 2025 op het gebied van wonen wil staan.

De gemeente vindt het belangrijk dat er voldoende woningen worden gebouwd om te voorzien in de verwachte behoefte. Ze willen dat in alle woonkernen altijd ruimte is voor nieuwbouw: op maat, passend bij de schaal en behoefte in het dorp. Als je dit overal doet, is er altijd binnen afzienbare termijn iets beschikbaar van ieders gading en kunnen doorstromings-treintjes ontstaan. Zo kun je mensen maximaal binden en voorkom je onnodige uitstroom naar andere dorpen of regio's.

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat de bestaande woningvoorraad redelijk verouderd is en dat er de afgelopen jaren weinig toevoeging heeft plaatsgevonden. Om een aantrekkelijke locatie te zijn, is het belangrijk de voorraad te vernieuwen en vervangen. In vergelijking met andere basisdorpen is er weinig aanbod aan levensloopgeschikte woningen. Geen enkele is van na 1990; vernieuwing is gewenst. Er is een duidelijke behoefte aan extra woningen in Kollumersweach. Dit plan aan de Achterwei 4 voorziet in de behoefte naar de levensloopbestendige woningen. In de woonvisie is ook opgenomen dat de gemeente vindt dat inbreiding voor uitbreiding moet gaan en hanteren de volgende volgorde:

1. transformatie;
2. herstructurering;
3. binnendorps/ binnenstedelijk bouwen;
4. buitendorps/ buitenstedelijk bouwen.

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.

In dit geval is er sprake van herstructurering van een gebied door de stal op perceelnummer 1359 te slopen en deze opnieuw in te richten met 3 woningen. Het perceel ligt in buitenstedelijk gebied, maar wel binnen de grenzen van de bebouwde komborden en sluit direct aan op het dorp.

4 Omgevingsfactoren

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt is dat er goede afwegingen met betrekking tot de omgevingsaspecten worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt hierop ingegaan.

4.1 Geluid

Wegverkeerslawaaï

De wet geluidhinder merkt woningen aan als geluidgevoelige objecten. In het kader van de Wet Geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30km/uur geldt.

In Kollumersweach geldt ter plekke aan de Achterwei 4 een 30 km/uur-snelheidsregime. Op basis van de Wet Geluidhinder is voor onderhavig dan ook geen akoestisch onderzoek nodig.

4.2 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Ter plaatse van het perceel Achterwei 4 te Kollumersweach is een Verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door WMR Rinsumageest bv (d.d. 11 januari 2023, zie **bijlage 1**). Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Op basis van de onderzoeksresultaten kan bepaald worden of de milieuhygiënische bodemkwaliteit voldoende geschikt is voor de voorgenomen nieuwbouw.

Het maaiveld en de opgeboorde grond van iedere boring is zintuiglijk beoordeeld op het voorkomen van bodemvreemde en/of asbestverdachte materialen. Hierbij zijn in meerdere boringen puinrestanten (baksteen) aangetroffen. Verder zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Van zowel de boven- als ondergrond zijn meerdere mengmonsters samengesteld. Van het grondwater is separaat een monster genomen. De monsters zijn geanalyseerd op de parameters uit het basispakket van de NEN 5740. Verder zijn een drietal grond(meng)monsters onderzocht op het voorkomen van asbest.

Analyseresultaten

De analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn als volgt:

Overig terrein:

- in een mengmonster van de bovengrond (MMbg1) is voor PAK een licht verhoogd gehalte gemeten;
- in een tweede mengmonster van de bovengrond (MMbg2) zijn voor minerale olie en PAK licht verhoogde gehalten gemeten;
- in een mengmonster van de ondergrond (MMog1) zijn geen verhoogde gehalten gemeten;
- in een tweede mengmonster van de ondergrond (MMog2) zijn voor minerale olie en PAK licht verhoogde gehalten gemeten;
- in een mengmonster van de bovengrond (6+11; 0-0,5 m -mv) is een asbestconcentratie van < 0,2 mg/kg ds gemeten. Er zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen;
- in een monster van de ondergrond (1; 0,5-1,0 m -mv) is een asbestconcentratie van < 0,4 mg/kg ds gemeten. Er zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen;
- in het grondwater (peilbuis 1) zijn geen verhoogde concentraties gemeten.

Een duidelijke oorzaak voor de licht verhoogde gehalten aan PAK en minerale olie in de grond is niet aan te geven. De verhoogde gehalten kunnen vermoedelijk worden beschouwd als een diffuse verontreiniging. Diffuse verontreinigingen zijn verontreinigingen die zijn ontstaan door (eeuwen)lang menselijk gebruik en ophogingen. De verhoogd gemeten gehalten zijn echter dusdanig (alleen overschrijdingen van de achtergrondwaarde) dat aanvullend onderzoek naar deze parameters niet noodzakelijk is.

In meerdere boringen zijn puinrestanten (baksteen) in de grond aangetroffen. Het aangetroffen puin kan een aanwijzing zijn dat de bodem asbesthoudend materiaal bevat. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Vanwege de hoeveelheid aangetroffen puin in de grond ter plaatse van boringen is de puinhoudende grond als asbestverdacht beschouwd en als zodanig onderzocht.

Asbestverdacht dak oostzijde (spatzone):

- in het mengmonster van de bovengrond (MM A+B+C+D 0-10 cm-mv) is een asbestconcentratie van 30 mg/kg ds gemeten. Het gewogen gehalte ligt beneden de norm voor nader onderzoek en de hergebruiksnorm (interventiewaarde) voor asbest. Om te voorkomen dat asbestdeeltjes worden ingeademd wordt geadviseerd om de met asbest vervuilde grond te saneren, het gaat om de bovenste 10 cm van de boringen A tot en met D, waar de asbest is aangetroffen.

Resumé:

Op basis van de gemeten gehalten kan geconcludeerd worden dat er geen aanleiding is voor aanvullend onderzoek. De gemeten gehalten en concentraties zijn dusdanig dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor het gebruik van het plangebied.

Afvoer van grond

Bij afvoer van grond vanaf het perceel dient rekening te worden gehouden met de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. De mengmonsters zijn indicatief getoetst aan de normen van het Besluit Bodemkwaliteit. De beoordelingen van de mengmonsters van de grond variëren van klasse Achtergrondwaarde tot Niet Toepasbaar.

Opgemerkt moet worden dat dit een indicatieve toetsing betreft en dat de veldwerkzaamheden en chemische analyses niet conform de eisen van het besluit Bodemkwaliteit zijn uitgevoerd. Aan de resultaten van dit onderzoeksrapport kunnen daarom niet dezelfde rechten worden ontleend als aan een partijkeuring die conform Besluit Bodemkwaliteit is uitgevoerd.

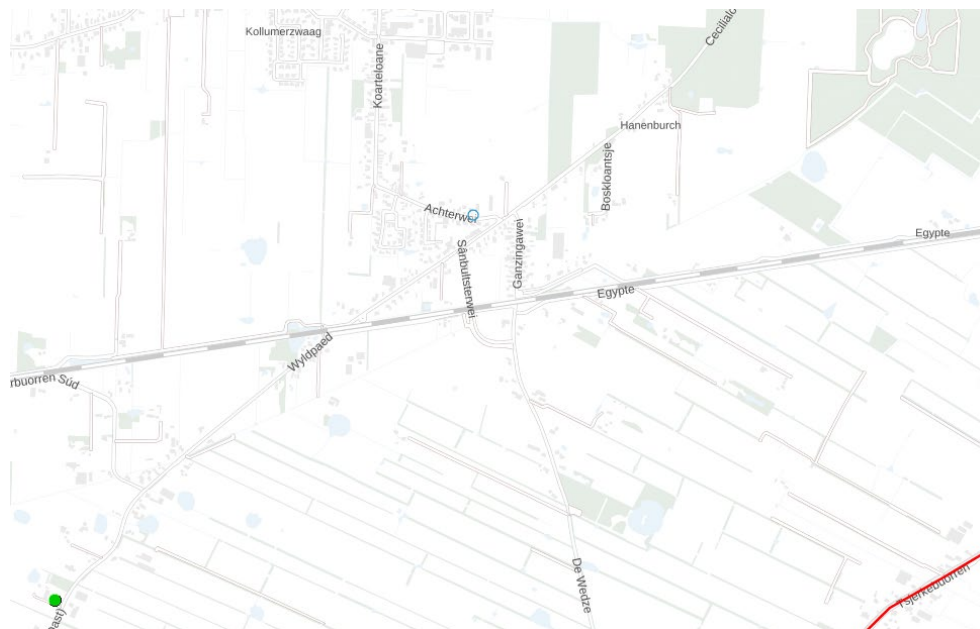
Benadrukt moet worden dat het onderzoek een verkennend karakter heeft en de mogelijkheid bestaat dat lokale afwijkingen in bodemsamenstelling en/of bodemkwaliteit binnen de onderzoekslocatie aanwezig kunnen zijn. Tijdens de uitvoering van grondwerkzaamheden dient men hier alert op te zijn.

4.3 Externe veiligheid

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. De belangrijkste risicomaten zijn het plaatsgebonden risico (grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten) en het groepsrisico (oriënterende waarde). Voor wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd geldt aanvullend een plasbrandaandachtsgebied. Binnen deze zone dient een extra afweging plaats te vinden bij de oprichting van bebouwing. Daarnaast geldt langs buisleidingen bebouwingsvrije zone, de

zogenoemde belemmeringstrook (4 m bij buisleidingen tot 40 Bar en 5 m voor overige buisleidingen).

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn die het planvoornemen belemmeren, is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende kaart betreft een uitsnede van deze aspecten uit de atlas leefomgeving met daarop weergegeven de (globale) ligging van het plangebied.



Figuur 4: uitsnede risicokaart (bron: atlas leefomgeving.nl)

Uit de risicokaart blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Ook bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen auto-, vaar- en spoorwegen die worden aangemerkt als transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De dichtstbijzijnde weg die wordt aangemerkt als "transportroute gevaarlijke stoffen" is de provinciale weg N355 (Leeuwarden-Groningen) op 1,8 kilometer van het plangebied. Het plangebied ligt buiten het invloedgebied van deze weg.

De dichtstbijzijnde aardgas-transportleiding N-505-33 (NEN 3650-leiding) van de Gasunie ligt op 3,3 km. Gezien de afstand tot het plangebied en de kleinschaligheid van het initiatief vormt deze leiding geen belemmering voor de realisatie van 3 nieuwe woningen en de bestaande woning aan de Achterwei 4 te Kollumersweach.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Bedrijven en milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke orderingsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

De VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" (2009) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. Hierin staan de richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven. Deze richtafstanden hebben betrekking op geur, stof, geluid en gevaar. Wordt aan de richtwaarden van deze brochure voldaan, dus liggen de bedrijven voldoende ver van het plangebied, dan kan worden aangenomen dat de bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden door de voorgenomen woningbouw.

Binnen een straal van 100 meter van het plangebied zijn alleen woningen en één detailhandelsfunctie gelegen. Voor detailhandel geldt een richtafstand van 10 meter. Gezien de afstand van het plangebied tot de detailhandel-bestemming van 50 meter, vormt de milieuzonering geen belemmering voor realisatie van de voorgenomen reguliere woningen.

4.4.2 Besluit milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het (gewijzigde) Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in lijst D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Daarbij zijn in het bijzonder de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EU-richtlijn van belang. Deze omstandigheden betreffen onder andere de kenmerken van de potentiële effecten en cumulatie. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn eventuele keuze voor géén m.e.r.-beoordeling voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moederbesluit. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Op basis van de vormvrije m.e.r. blijkt of al dan niet een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet slechts in de realisatie van 3 extra woningen. De functie wonen valt onder de drempelwaarden zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen negatieve effecten op de omgeving legt. Voor het onderhavig plan hoeft daarmee geen m.e.r.-(beoordelings)procedure te worden doorlopen. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

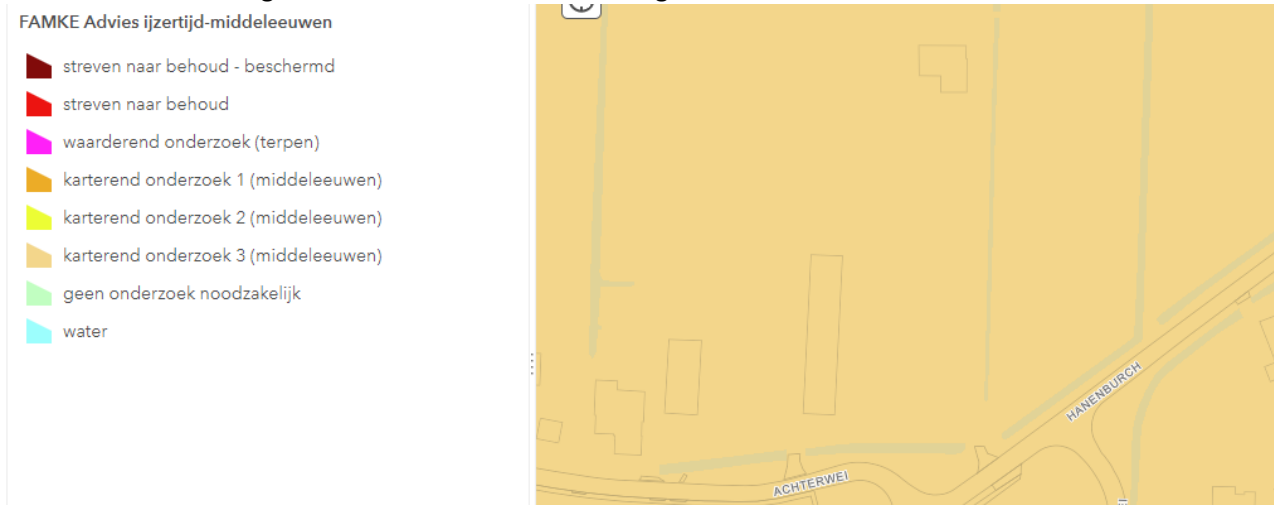
De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Provincie Fryslân heeft het initiatief genomen om, zoveel mogelijk in samenwerking met het rijk en de gemeenten, het bodemarchief zo goed mogelijk in kaart te brengen. Dit gebeurt op de

FAMKE: Friese Archeologische Monumentenkaart Extra. Op de FAMKE is te raadplegen of bij initiatieven archeologische waarden kunnen worden geschaad. Deze kaart geeft voor de gehele provincie Fryslân de archeologische verwachtingswaarde aan voor twee verschillende tijdsperiodes: de steentijd-bronstijd en de ijzertijd-middeleeuwen.

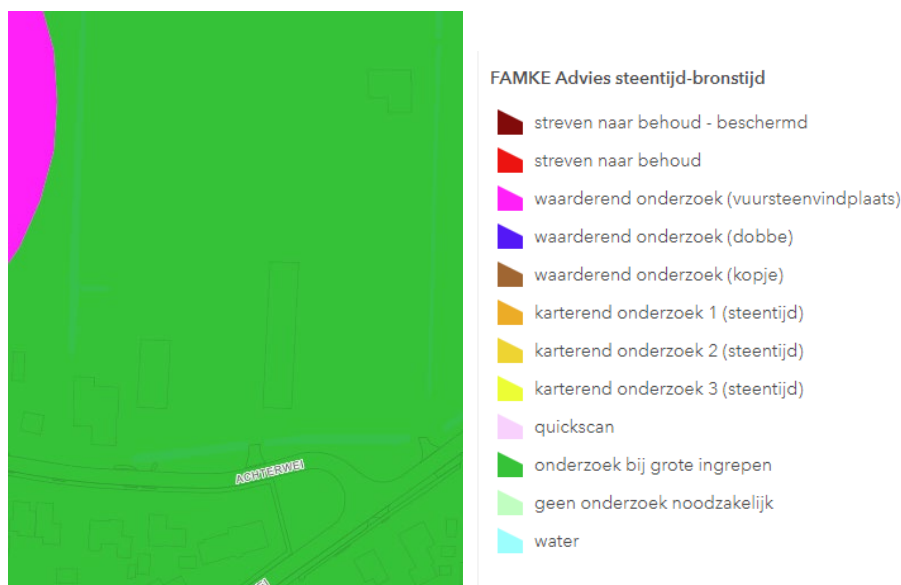
Voor het perceel aan de Achterwei 4 geldt dat er op basis van de kaart "ijzertijd-middeleeuwen" een nader onderzoek noodzakelijk is voor ingrepen groter dan 5000 m².

Het plangebied is gelegen in een gebied waarvoor het advies "karterend onderzoek 3 (middeleeuwen)" geldt. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen. Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch onderzoek, 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, en de strategie van onderzoek dient te worden bepaald door het desbetreffende onderzoeksbureau. 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.



Figuur 5: uitsnede archeologische kaart (FAMKE) - ijzertijd-middeleeuwen

Voor de periode "steentijd-bronstijd" geldt dat er alleen onderzoek bij grote ingrepen (groter dan 2,5 hectare) noodzakelijk is.



Figuur 6: uitsnede archeologische kaart (FAMKE) - steentijd-bronstijd

Onderzoek

Onderhavig plan omvat een ontwikkeling aan ingrepen van 0,9 ha. Een archeologisch onderzoek is op basis van het archeologisch advies (van FAMKE) daarom noodzakelijk. Het bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd door “De Steekproef” d.d. 18-1-2024. Uit de resultaten van het karterende booronderzoek blijkt dat in het hele plangebied een intacte podzolbodem aanwezig is. In de top hiervan kunnen archeologische materialen bewaard zijn gebleven en dieper in het dekzand kunnen sporen en structuren uit alle periodes nog aanwezig zijn. Op de FAMKE-kaart voor de steentijd is direct ten noordwesten van het plangebied een vuursteenvindplaats ingetekend. Als deze vindplaats verder doorloopt in oostelijke richting, kunnen resten hiervan in het plangebied nog aanwezig zijn in de intacte podzol.

Daarom is archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk, in de vorm van een waarderend booronderzoek in het hele plangebied. Het doel van het waarderende onderzoek (twaalf boringen per hectare) is om mogelijke archeologische waarden op te sporen.

In alle gevallen blijft voor het hele plangebied onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, hier direct melding van dient te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11. Wij adviseren dit te doen bij de gemeente Noardeast-Fryslân.

Conclusie archeologisch onderzoek

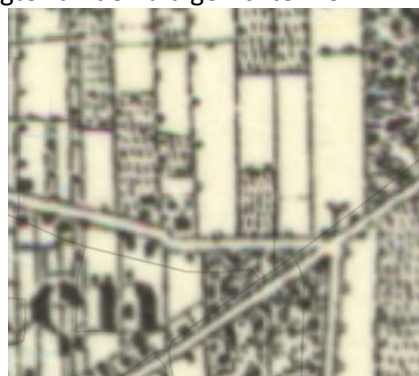
Om uit te sluiten dat er zich nog archeologische restanten in de bodem bevinden is nader onderzoek noodzakelijk. Voordat de vergunningen voor het bouwen van de woningen kan worden verleend dient duidelijk te zijn of er archeologische restanten aanwezig zijn in het plangebied. Daartoe is in de regels van dit plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen die inhoudt dat de vergunningen pas mogen verleend nadat uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat archeologische restanten niet worden aangetast.

Het archeologisch onderzoek is als **bijlage 2** bij deze toelichting gevoegd.

Cultuurhistorische waarden

Binnen het plangebied is er sprake van een aantal cultuurhistorische waarden:

- Aardkundig waardevol gebied “Dobben”
Dobben zijn komvormige terreinlaagten die soms gevuld zijn met water. Deze terreinlaagten kunnen op verschillende wijze ontstaan zijn: sommige zijn restanten van vroege ijsheuvels (pingo's), andere vormen zijn door uitblazing van dekzand ontstaan. Vaak heeft zich veen in de terreinlaagten kunnen ontwikkelen, dat soms weer is afgegraven. Hoewel er eveneens dobben in Drenthe voorkomen zijn deze reliëfvormen landelijk gezien uniek en zeer waardevol. De gaafste gebieden waar zich concentratie van dobben bevinden zijn aangegeven. De dobben zijn alleen op het zuidoostelijke en noordoostelijke zandgebied van Fryslân aan te treffen.
- Oude paden
Zoals zichtbaar op onderstaande kaarten van tot 1850, 1900 en 1950 is zichtbaar dat er altijd een (verhard) pad aanwezig is geweest ter hoogte van de huidige Achterwei.

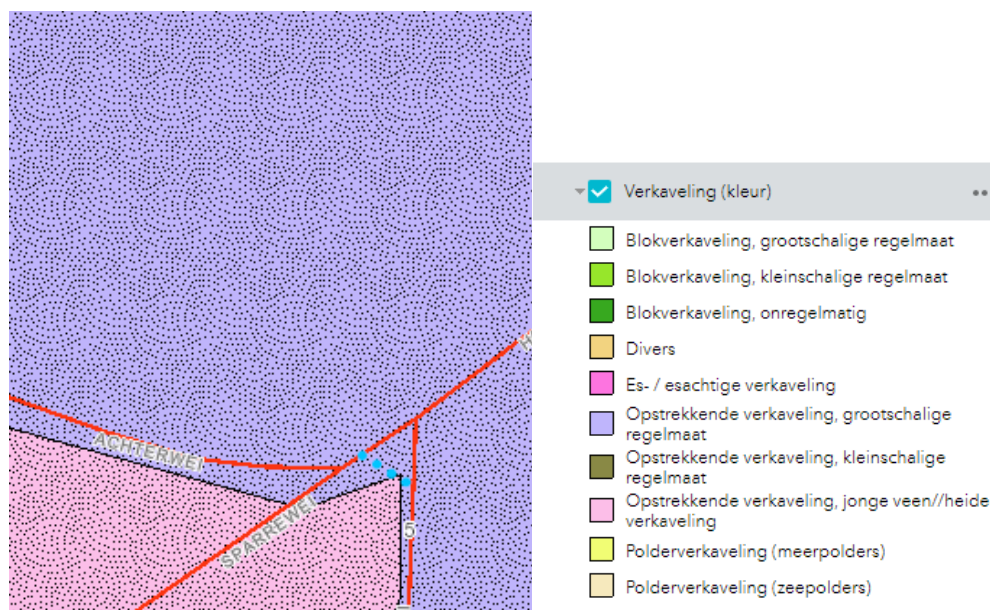


1850

1900

1950

- Opstreckende verkaveling, grootschalige regelmaat
Een verkaveling wordt opstreckend genoemd als de lengterichting dominant is in de percelering en bovendien sprake is van een grote lengte-breedte verhouding. In bovenstaande historische kaarten is deze verkaveling voor dit gebied duidelijk zichtbaar.



Figuur 7: uitsnede Cultuurhistorische kaart Fryslân

Het initiatief waarop deze ruimtelijke onderbouwing is gebaseerd past in de structuur van dit gebied. De lengterichting blijft dominant.

4.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Wat betreft de ecologische waarden is de nieuwe Wet Natuurbescherming relevant die op 1 januari 2017 in werking is getreden. De nieuwe wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming), en de Boswet. De nieuwe wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet regels voor het vellen van houtopstanden (bos).

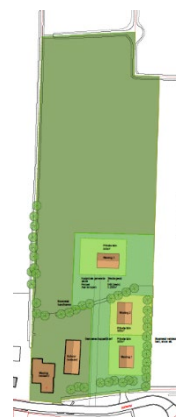
Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming:

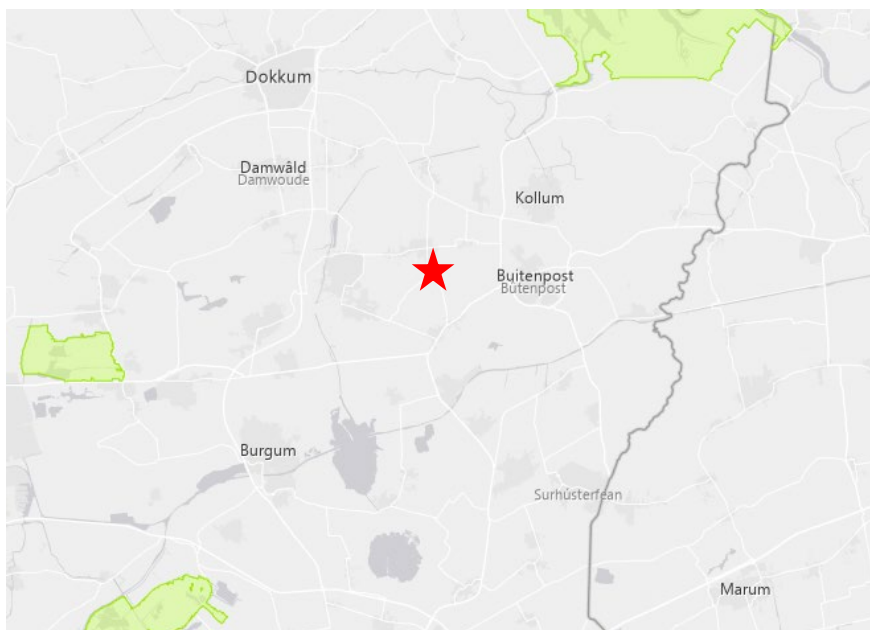
Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid over de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied is niet aangewezen als weidevogelkansgebied of als ganzenfoerageergebied en is tevens geen onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland (NNN, voormalige EHS) of Natura2000 (bron: Kaartenkijldoos provincie Fryslân). De dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden zijn Lauwersmeer (op circa 8,5 km), Groote Wielen (op circa 12,6 km) en Alde Feanen (op circa 14,8 km).

Gelet op de plaats, aard en omvang van de ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat er geen significante gevolgen voor beschermde natuurwaarden zijn. Negatieve effecten op beschermde gebieden (anders dan als het gevolg van stikstofuitstoot) als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden kunnen derhalve op voorhand worden uitgesloten.





Figuur 8: ligging plangebied ten opzichte van Natura2000 (groen)

Soortenbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng. Het plangebied betreft een braakliggende kavel in de bebouwde kom.

In de quickscan (**bijlage 3**) is onderzoek gedaan naar de beschermde planten- en diersoorten. In onderstaand overzicht worden de aangetroffen en potentieel aanwezige beschermde soorten en hun beschermingsstatus binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden samengevat. In de Wet natuurbescherming zijn vooral vaste verblijfplaatsen (voortplantingslocaties zoals nesten, hollen, kraamkolonies etc.) van belang, maar ook de functionele leefomgeving die vaste verblijfplaatsen in stand houdt. In dit overzicht zijn alleen die soorten opgenomen, waarvoor het plangebied onderdeel vormt van hun leefgebied en/of levenscyclus, en waarop eventueel in de toekomst geplande werkzaamheden van negatieve invloed kunnen zijn.

Tabel 3.1 Overzicht van aangetroffen en potentieel voorkomende beschermde flora en fauna in en rond het plangebied.

Soortgroep	Soort	Aanwezigheid	Art. 3.1	Art. 3.5	Art. 3.10	Vrijgesteld	Advies
Vogels	Algemene broedvogels	Ja	X				Werken buiten broedseizoen of onder begeleiding van een ecoloog.
Overige soortgroepen	Overige soorten	Ja				X	Zorgplicht.

Het planvoornemen kan zonder bezwaren doorgang vinden binnen de kaders van de Wet natuurbescherming, mits men zich houdt aan de hieronder volgende aanbevelingen:

➤ **Algemene broedvogels**

Binnen en vlak buiten het plangebied kunnen enkele vogelsoorten tot broeden komen waarvan de nesten geen jaarronde bescherming genieten. Door buiten het broedseizoen de voorgenomen werkzaamheden uit te voeren, vormt deze vogelsoorten geen belemmering voor het plan. Voor het broedseizoen wordt over het algemeen de periode van 15 maart-15 juli aangehouden. Afhankelijk van de soort en klimatologische

omstandigheden kunnen soorten echter eerder of later in het jaar tot broeden komen. Wat voor deze soorten van belang is, is of er sprake is van een broedgeval. Zo ja, dan is deze altijd beschermd.

➤ **Zorgplicht**

Er kunnen soorten voorkomen in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt voor ruimtelijke ingrepen. De zorgplicht van de Wnb (art. 1.11) schrijft echter voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld tot uiting worden gebracht door altijd zo te werken, dat dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop in de directe omgeving. Deze algemene zorgplicht geldt voor elke soort en elk individu in Nederland. Mits eventueel aangetroffen dieren de kans krijgen om te vluchten of eventueel aangetroffen dieren worden verplaatst naar een plek in de omgeving die niet onder invloed staat van werkzaamheden, wordt voldaan aan de zorgplicht. Voor de voorwaarden waaraan de vrijstellingen moeten voldoen in het kader van de soorten waarvoor een vrijstelling geldt, wordt verwezen naar Bijlage I van de Quicksan (zie Bijlage III).

➤ **Houtopstanden**

Als er een (deel van een) houtareaal wordt gekapt van meer dan 10 are (1000 m²) of een (deel van een) bomenrij van minimaal 20 bomen buiten de bebouwde kom kan er sprake zijn van een meld- en/of herplantingsplicht. Binnen het planvoornemen worden slechts bomen binnen de bebouwde kom van Kollumersweach gekapt. Er is derhalve geen sprake van een meld- en/of herplantingsplicht.

Geconcludeerd mag worden dat het initiatief niet negatief van invloed is op de natuurgebieden en geen nadelige consequenties heeft voor (beschermd) flora en fauna. Het planvoornemen kan zonder bezwaren doorgang vinden binnen de kaders van de vigerende natuurwetgeving, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- **Broedvogels:** Werken buiten het broedseizoen (grootweg 15 maart-15 juli).
- **Zorgplicht:** Naleven van de zorgplicht.

Stikstofgevoeligheid

Binnen een straal van 15 km ligt het plangebied hemelsbreed op circa 8 km, 12,6 km, 15 km afstand van de Natura2000-gebieden Lauwersmeer, Groote Wielen en Alde Feanen (bron: AERIUS-calculator). Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitatype ten opzichte van het plangebied bevindt zich op ruim 12,7 km afstand, in het Natura2000-gebied Groote Wielen (bron: AERIUS-calculator). Binnen het planvoornemen wordt een drietal nieuwbouwwoningen gerealiseerd, een schuur gesloopt en een aantal bomen gerooid. Gezien de relatief kleine aard van de werkzaamheden en de afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitatype kunnen negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden in principe op voorhand worden uitgesloten.

De beoogde nieuwbouw heeft daarmee geen (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Het project is zodoende voor het stikstofaspect niet vergunningplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel Natura 2000. De Aeries (stikstof-) berekening is als **bijlage 4** bij deze toelichting gevoegd.

4.7 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het toenmalige ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan "niet in betekenende mate" bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcasescenario berekend.

De toename van het aantal motorvoertuigen (mvt) door de realisatie van drie extra woningen wordt geschat op maximaal 21 voertuigbewegingen per etmaal. Hierbij nog aangegeven dat 1% vrachtverkeer is. In de rekentool zijn zeven voertuigbewegingen ingevuld (zie tabel 3). Uit de rekentool blijkt dat het project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en dat er ten aanzien van luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan. Hieronder is nog de rekentool opgenomen.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		21
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 1: worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit

De realisatie van 3 extra woningen aan de Achterwei 4 te Kollumersweach zal voor de luchtkwaliteit dan ook geen negatieve gevolgen hebben.

4.8 Water

Water speelt een belangrijke rol binnen de ruimtelijke ordening. Aspecten die van belang zijn op de waterhuishouding zijn ingrepen in de watergangen, de toename van verhard oppervlak en de afvoer van hemel- en afvalwater. In onderhavig plan is sprake van de realisatie van 3 extra woningen. Het verhard oppervlak zal hierdoor toenemen met circa 800 m² (woning en overige verharding). Daarentegen zal er ook een deel verharding (circa 1000m²) wegvallen door de sloop van de bestaande schuur en bijbehorend verhard erf. Per saldo zal het verhard oppervlak dan ook afnemen.

Om de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen binnen het Waterbeleid is de Watertoets ontwikkeld. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Wetterskip Fryslân. Voor dit plan is de digitale watertoets van het waterschap ingevuld. De standaardreactie van het waterschap en het wateradvies is in **bijlage 5** opgenomen. Het wateradvies is een uitgangspuntennotitie en is afgestemd op het plangebied. Voor alle water gerelateerde onderwerpen die van toepassing zijn, zijn adviezen opgenomen. Uit dit wateradvies blijkt dat de korte procedure kan worden gevolgd. Het nader betrekken van het Wetterskip is niet nodig.

4.9 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door het bureau “Nina Abbing Maakt Buiten”. In dit plan is de positie van de te bouwen woningen opgenomen, een waterberging en zijn de soorten aanplant genoemd. Korthedshalve verwijzen wij naar het landschappelijk inpassingsplan dat als **bijlage 2** bij de regels is gevoegd. Om te verzekeren dat het landschappelijk inpassingsplan daadwerkelijk wordt uitgevoerd is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierdoor is de uitvoering van de landschappelijke inpassing juridisch gewaarborgd.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Ten opzichte van de voorheen geldende agrarische bestemming zal de nieuwe bestemming “Wonen” zorgen voor een rustiger verkeersaanbod. Er zal niet meer met landbouwvoertuigen worden gereden en niet of nauwelijks meer met vrachtverkeer. Het CROW stelt dat er per woning ongeveer 7,5 autoritten per dag worden gemaakt. Het aantal van ongeveer 24 verkeersbewegingen kan gemakkelijk op de Achterwei worden opgevangen. Zoals gezegd geldt ter plaatse een maximumsnelheid van 30 km/u. Gelet op het aantal te verwachten verkeersbewegingen en de geldende maximumsnelheid zal dit niet leiden tot een onveilige situatie op de Achterwei en op de aanliggende wegen.

Parkeren

Op grond van de CROW-normen moeten er per vrijstaande woning 2 parkeerplaatsen worden aangelegd. Het plangebied biedt voldoende ruimte om dit aantal te kunnen faciliteren. Het parkeren vindt dus op eigen erf plaats.

5 JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de plantoelichting, regels en verbeelding. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan. De verbeelding en de regels moeten altijd in samenhang worden gebruikt. De plantoelichting is bedoeld om de verbeelding en de regels te verduidelijken en om gemaakte keuzes te verantwoorden aan de hand van ruimtelijk beleid.

Het bestemmingsplan Achterwei 4 te Kollumersweach dient recht zeker, eenvoudig te begrijpen, goed toepasbaar en handhaafbaar te zijn voor de gebruiker.

Met de indeling van het bestemmingsplan zoals de naamgeving van de bestemmingen, opbouw van de regels en de weergave van op de verbeelding wordt aangesloten op de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012" van het ministerie van VROM.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Voor de verbeelding wordt als ondergrond de basiskaart BGT gehanteerd. De ondergrond zal nooit een volledige weergave van de werkelijkheid zijn. De op de verbeelding aangegeven bebouwing moet dan ook als illustratief worden beschouwd.

Alle gronden die binnen het plangebied vallen hebben een bestemming en/of aanduiding gekregen op de verbeelding. Deze bestemmingen en aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien in de regels hieraan een betekenis wordt gegeven. De begrenzingen van de bestemmingen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn een juridische vertaling van het planologische -en ruimtelijk beleid van de gemeente, provincie en het rijk. De regels zijn een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing. Bij het opstellen van de regels is geprobeerd om de regels zo beperkt mogelijk te houden door alleen te regelen wat nodig is.

Gebruiksregels

Per bestemming is aangegeven voor welk gebruik de gronden zijn bedoeld. Indien daar aanleiding voor aanleiding voor bestaat, wordt via de specifieke gebruiksregels expliciet aangegeven waarvoor de gronden niet zijn bedoeld en of waarvoor en op welke wijze de gronden wel gebruikt kunnen worden.

Bouwregels

In de bestemmingen zijn bouwregels opgenomen. Met deze bouwregels worden de bouwmogelijkheden gereguleerd. Uitgangspunt bij het bouwen van hoofdgebouwen is dat hoofdgebouwen altijd binnen een bouwvlak worden gebouwd en voorgevels van deze hoofdgebouwen in de gevellijn. Dit betekent dat indien er vervangende bebouwing wordt geprojecteerd, deze in de gevellijn moet worden teruggebouwd. Verder worden in de bouwregels onder anderen regels ten aanzien maximale bebouwing, bouwhoogtes en dakhelling opgenomen.

Flexibiliteit

Soms is het gewenst om af te wijken van de gestelde regels. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan flexibiliteitsbepalingen opgenomen om op specifieke situaties in te kunnen spelen. De uitvoering van de flexibiliteitsregelingen ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Het toepassen van deze regelingen is geen automatisme. Voordat wordt besloten dat van de geldende regels in het bestemmingsplan kan worden afgeweken zal eerst bekeken worden wat de consequenties zijn van de afwijking op de leefomgeving.

Opzet regels

De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;
- Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels.

De inhoud van de verschillende hoofdstukken wordt als volgt toegelicht:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 worden diverse begrippen welke in de planregels worden gehanteerd nader verklaard. Dit om mogelijke interpretatieproblemen te voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden vastgesteld.

Artikel 1

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

In [hoofdstuk 2](#) worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden.

Artikel 3 Tuin

Deze gronden zijn bestemd voor de inrichting van het perceel met water, groenvoorzieningen, toegangsweg en parkeermogelijkheden. Daarnaast is in deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen die waarborgt dat de gronden pas als tuin in gebruik mogen worden genomen nadat uit een waarderend archeologisch onderzoek is gebleken dat dit uit archeologisch oogpunt gezien verantwoord is.

[Artikel 4](#) Wonen

Binnen de bestemming Wonen wordt de mogelijkheid geboden voor de woonfunctie en de bouw van maximaal drie extra vrijstaande woningen en de realisatie van daarbij behorende voorzieningen.

Het hoofdgebouw dient in het bouwvlak gerealiseerd te worden. Bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt aan het hoofdgebouw te zijn. In de regels van deze bestemming zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Ten eerste een waarborg dat het landschappelijk inpassingsplan, dat als bijlage 2 aan de regels is toegevoegd, wordt uitgevoerd. En ten tweede dezelfde voorwaardelijke verplichting als beschreven bij het vorige artikel.

[Artikel 5](#) Waarde-Archeologie

Het artikel "Waarde-Archeologie" is een dubbelbestemming. Hierin is vastgelegd dat er archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd indien er bouwwerken worden gebouwd met een grotere oppervlakte dan 5000 m², waarbij dieper dan 30 cm wordt gegraven. Dit om te voorkomen dat eventueel aanwezige archeologische restanten worden verstoord.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen.

[Artikel 6](#) Anti-dubbeltelregel

Met dit artikel wordt voorkomen dat meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt.

[Artikel 7](#) Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels opgenomen voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen. De genoemde onderdelen mogen de in de regels bepaalde maximale bouwhoogte overschrijden met de in artikel genoemde maten. Hiervoor is bewust gekozen omdat dit duidelijkheid en enige vrijheid aan ontwerpers biedt.

[Artikel 8](#) Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval in strijd met dit bestemmingsplan zijn.

[Artikel 9](#) Algemene afwijkingsregels

Afwijkingsregels zijn regels waardoor aan de bestemmingsbepalingen de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Toestemming voor afwijking gebeurt door het verlenen van een omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders kan bijvoorbeeld een omgevingsvergunning verlenen voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10 %. De omgevingsvergunningen mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze regels omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit betekent dat niet 2 keer omgevingsvergunning kan worden verleend van eenzelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouwmogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

[Artikel 10](#) Algemene procedureregels

In dit artikel is weergegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij toepassing van een nadere eis van de regels van het bestemmingsplan.

[Artikel 11](#) Voldoende parkeergelegenheid

In artikel 11 is de waarborg opgenomen dat er binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd, zodat de omgeving van het plangebied niet wordt belast met extra voertuigen.

Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk "Overgangs en slotregels" bevat in [artikel 12](#) het overgangsrecht, zoals beschreven in het Besluit Ruimtelijke Ordening. [Artikel 13](#) is de slotregel. In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als regels van het bestemmingsplan Kollumersweach-Achterwei 4.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een planologische ontwikkeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De gronden binnen het plangebied zijn eigendom van de initiatiefnemers. De realisatie is voor rekening en risico van initiatiefnemers en heeft derhalve geen financiële risico's voor de gemeente. Voor wat betreft mogelijke planschade zal de gemeente met initiatiefnemers een overeenkomst sluiten, op grond waarvan de gemeente eventuele planschade op initiatiefnemers kan verhalen. Tevens zal er een (mogelijk) anterieure overeenkomst worden gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangetoond dient te worden dat een ruimtelijk plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Het plan zal de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure doorlopen. Hieraan voorafgaande is het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke naar verschillende overlegpartners gestuurd.

De volgende reacties zijn ingekomen:

1. Tennet TSO B.V.

Tennet TSO B.V. geeft aan dat zij geen opmerkingen over het plan hebben.

2. Brandweer Fryslân.

De Brandweer Fryslân heeft de volgende opmerkingen:

- de wegen in het plangebied te laten voldoen aan de volgende kenmerken:
 - een minimale breedte van 4,5 meter bij een tweerichtingsverkeer weg;
 - een minimale doorgangshoogte van 4,2 meter;
 - bestand tegen een aslast van 11,5 ton en een totaalgewicht van 30 ton;
 - een minimale bochtstraal van 5,5 meter in de binnenbocht en 10 meter in de buitenbocht.
 - er voor te zorgen dat de brandweer binnen 40 meter van de woningen kan opstellen;
 - er voor te zorgen dat de bluswatervoorziening op maximaal 100 meter van de aanwezige opstelplaatsen voor de woningen ligt.

Antwoord:

Deze opmerkingen worden meegenomen in de inrichting van het plangebied. Zij hebben geen invloed op de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan.

3. Wetterskip Fryslân.

Het Wetterskip Fryslân adviseert na te gaan of het water vanaf het verhard oppervlak langer kan worden vastgehouden.

Antwoord:

Zoals in de waterparagraaf aangegeven neemt per saldo de verharding af, waardoor er in de nieuwe situatie meer ruimte is voor directe waterinfiltratie in de bodem. Desalniettemin zijn initiatiefnemers bereid om na te gaan of het hemelwater nog langer kan worden vastgehouden. Met name het creëren van vijvers bij de woningen heeft hierbij de voorkeur.

4. *Provincie Fryslân.*

De provincie heeft de volgende opmerkingen:

- a. Vanwege omvang van de ingreep acht de provincie archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Antwoord: inmiddels is een bureau- en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.5). Hieruit komt naar voren dat er nog nader onderzoek moet worden gedaan in verband met een intact zijnde podzolbodem. Dit onderzoek moet nog worden uitgevoerd. Om te voorkomen dat ondertussen archeologische restanten worden aangetast is in de regels, artikelen 3 en 4, een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

- b. De provincie kan niet instemmen met de situering van de meest noordelijke woning. De provincie verzoekt deze woning achter op het erf weg te laten en deze eventueel in het huidige bebouwingslint te situeren.

Antwoord: Door verplaatsing van deze woning is tegemoet gekomen aan deze zienswijze.

- c. Geadviseerd wordt om een nieuwe Aeries berekening te maken met toepassing van de nieuwste Aeries-calculator.

Antwoord: Uit de nadere berekening is gebleken dat er geen belemmering zijn voor de uitvoering van hetgeen in dit bestemmingsplan wordt beoogd.

De vooroverlegreacties zijn als **bijlage 5** bij deze toelichting gevoegd.

Ter inzageligging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de algemene voorbereidingsprocedure (artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht) vanaf 21 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze bij de gemeenteraad ingediend. Deze zienswijze is ingediend door de provinsje Fryslân. Na overleg met enkele medewerkers van de provinsje en aanpassing van het bestemmingsplan is overeenstemming bereikt over de juiste inrichting van het plangebied. De beantwoording van de zienswijze is in een separate “nota zienswijzen” opgenomen. Deze is als **bijlage 6** bij deze toelichting opgenomen.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend Bodemonderzoek

Bijlage 2 Archeologisch onderzoek

Bijlage 3 Ecologisch Onderzoek

Bijlage 4 Aeries berekening

Bijlage 5 Watertoets

Bijlage 6 Vooroverlegreacties

Bijlage 7 Nota zienswijze

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het bestemmingsplan Kollumersweach – Achterwei 4 met identificatienummer NL.IMRO.1970.BpKsAchterwei4-VA01 van de gemeente Noardeast-Fryslân.

1.2 het bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 archeologisch onderzoek

een onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden) verricht door een daartoe bevoegde instantie.

1.6 archeologisch waardevol gebied

een gebied met daaraan toegekende archeologische waarde vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.7 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.8 beroep/bedrijf aan huis

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.9 bestaand

het gebruik dat en/of de bebouwing die ten tijde van de inwerkingtreding van het plan legaal plaatsvindt, respectievelijk aanwezig is, dan wel bebouwing die kan worden gebouwd krachtens een verleende bouw- en/of omgevingsvergunning.

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, als mede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen van een standplaats.

1.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.14 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping.

1.15 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.16 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.17 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.18 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.19 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.20 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik, of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.21 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.22 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken, met uitzondering van ondergeschikte bebouwing.

1.23 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.24 kampeermiddel

een mobiel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.25 normaal onderhoud (in het kader van archeologie)

onderhoudswerkzaamheden, als het vervangen van bestrating en dergelijke, die niet leiden tot verstoring van de ongeroerde bodem.

1.26 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, apparatuur voor telecommunicatie en vergelijkbare voorzieningen, maar met uitzondering van zonnepanelen voor de opwekking van energie.

1.27 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen.

1.28 ondergeschikte bebouwing

- a. ondergeschikte gebouwen of delen van gebouwen;
- b. een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overkapping en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omsloten.

1.29 ondergeschikte gebouwen of delen van gebouwen

- a. een gebouw dat als afzonderlijke ruimte dan wel als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat,

welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm.

- b. een op zichzelfstaand gebouw, dat gelet op de bestemming en door zijn ligging en/of architectonische verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.30 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw dan wel het aansluitend afgewerkte maaiveld;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil dan wel het ter plaatse geldende waterpeil.

1.31 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.32 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.33 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel.

1.34 wokkel (ook wel turbi)

kleinschalige windturbine voor de opwekking van (particuliere) elektriciteit.

1.35 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.36 wonen

het gehuisvest zijn van een huishouden in een woning / wooneenheid of ander daartoe bedoeld object.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met dien verstande dat met het meten van de goothoogte ondergeschikte bouwdelen zoals wolfskappeneinden en goten van dakkapellen niet worden meegerekend.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot erfafscheidingen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.7 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen van bouwwerken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Tuin](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;

en tevens voor:

- b. groenvoorzieningen;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. water;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van erkers tot een breedte van 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw, met een maximale diepte van 1,5 m en een maximale bouwhoogte van niet meer dan 30 cm boven de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

3.2.2 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 8 m;
- b. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5,5 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de bezonnings- en privacysituatie.

3.4 Voorwaardelijke verplichting archeologisch onderzoek

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan als:

- a. een archeologisch onderzoek, in de vorm van een waarderend onderzoek is uitgevoerd, en;
- b. op basis van de resultaten van dit archeologisch onderzoek een besluit is genomen door de bevoegde overheid (gemeente) of bij het aantreffen van behoudenswaardige archeologische resten:
 - 1. deze worden opgegraven óf
 - 2. in situ worden behouden in de bodem.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, al dan niet in combinatie met een beroep/bedrijf aan huis zoals genoemd in bijlage 1;
- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. water.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn dient te worden gebouwd en de maximale bouwdiepte 15 m bedraagt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van het hoofdgebouw hoofdzakelijk in en evenwijdig aan die gevellijn te worden gebouwd;
- c. het aantal hoofdgebouwen mag niet meer dan 1 per bouwvlak bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 3,5 m respectievelijk 9,5 m;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw dient ten minste 30° en niet meer dan 50° te bedragen.

4.2.2 Ondergeschikte bebouwing

Voor het bouwen van ondergeschikte bebouwing gelden de volgende regels:

- a. ondergeschikte bebouwing wordt ten minste 3 m achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw gebouwd;
- b. de goothoogte van ondergeschikte bebouwing bedraagt ten hoogste 3 m, dan wel ten hoogste 25 cm boven de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, voor zover aan dit hoofdgebouw wordt gebouwd, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- c. de bouwhoogte van ondergeschikte bebouwing bedraagt ten hoogste 6 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van ondergeschikte bebouwing bedraagt ten hoogste 100 m² per bouwperceel, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 8 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5,5 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de bezonnings- en privacysituatie.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de verkeersveiligheid en de bezonnings- en privacy-situatie kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid [4.2.1](#), sub a, ten behoeve van het bouwen achter de voorgevelrooilijn.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Toegestaan gebruik

De uitoefening van een beroep/bedrijf aan huis is uitsluitend toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en geen ernstige hinder of afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu. Dit betekent dat:

- a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
- b. uitsluitend zeer beperkte reclame-uitingen zijn toegestaan;
- c. parkeren op eigen erf moet plaatsvinden;
- d. geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking;
- e. bij het hebben van een webwinkel de levering van producten (inkoop en verkoop) niet thuis plaatsvindt maar wordt verzorgd via post/koerier;
- f. geen buitenopslag van goederen plaats mag vinden;
- g. de woonfunctie mag worden gecombineerd met een beroep/bedrijf aan huis, voor zover de oppervlakte hiervan niet meer dan 50% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met het oppervlak van aan het hoofdgebouw gebouwde ondergeschikte gebouwen bedraagt, met een maximum van 45 m².

4.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande ondergeschikte gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van een woning voor meer dan één huishouden;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande ondergeschikte gebouwen voor een beroep/bedrijf aan huis, met uitzondering van het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande onderschikte gebouwen voor een beroep/bedrijf aan huis ten behoeve van opslag;
- e. detailhandelsactiviteiten, anders dan direct voortvloeiend uit het beroep- of bedrijf aan huis en met uitzondering van een webwinkel.

4.6 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is niet toegestaan zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassingsmaatregelen conform het als bijlage 2 van de regels opgenomen landschappelijk inpassingsplan.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na realisatie van de woningen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het als Bijlage 2 van de regels opgenomen landschappelijk inpassingsplan.

4.7 Voorwaardelijke verplichting archeologisch onderzoek

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan als:

- a. een archeologisch onderzoek, in de vorm van een waarderend onderzoek is uitgevoerd en;
- b. op basis van de resultaten van dit archeologisch onderzoek een besluit is genomen door de bevoegde overheid (gemeente) of bij het aantreffen van behoudenswaardige archeologische resten:
 - 1. deze worden opgegraven óf
 - 2. in situ worden behouden in de bodem.

Artikel 5 Waarde – Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische en archeologische waarden.
-

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken, waarvoor bodemingrepen nodig zijn met een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 30 cm, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

5.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in 5.2.2 wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

5.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist, met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 30 cm:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van de gronden;
- b. het graven of dempen van watergangen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

5.3.3 Toetsingscriteria

De in lid 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien:

1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
3. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 - a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 - b. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 - c. een verplichting de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien Burgemeester en Wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden als bedoeld in artikel 5.3.3, wordt een professioneel archeoloog om advies gevraagd.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemeen

In aanvulling op het bepaalde in dit plan gelden de volgende algemene bouwregels:

- a. er mogen geen windturbines worden gebouwd;
- b. ten behoeve van particuliere opwekking van elektriciteit is het bouwen van wakkels en turbi's op het dak van een gebouw toegestaan voor zover de toegestane bouwhoogte, c.q. de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt, met niet meer dan 2 meter wordt overschreden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemeen

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijking maatvoering

9.1.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken conform het bepaalde in 9.1.2, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, waaronder de bezonnings- en privacysituatie;
- b. de verkeersveiligheid.

9.1.2 10%-regeling

Er kan worden afgeweken van de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages teneinde deze bij de definitieve uitmeting van het plan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.

9.1.3 Bestemmings-, bouw- of aanduidingsgrenzen

Er kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen of aanduidingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Procedureregels nadere eisen

- a. Een ontwerpbesluit tot nadere eisen waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 2 weken ter secretarie ter inzage.
- b. Het college van burgemeester en wethouders maakt de terinzagelegging te voren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, of op een andere geschikte wijze bekend.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen voor een ieder.
- d. Gedurende de in a genoemde termijn kan een ieder bij het college van burgemeester en wethouders mondeling en schriftelijk zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

10.2 Procedureregels afwijkingsregels

Op de voorbereiding van een ontwerpbesluit tot afwijking bij een omgevingsvergunning is de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht genoemde procedure van toepassing.

Burgemeester en wethouders geven slechts toepassing aan de in dit plan bedoelde bevoegdheden ten aanzien van afwijkingen indien uit onderzoek is komen vast te staan dat kan worden voldaan aan wettelijke bepalingen, dan wel aannemelijk is dat afwijking/ontheffing/vrijstelling daarvan kan of zal worden verkregen, ten aanzien van: Archeologie, Watertoets, Luchtkwaliteit, Externe Veiligheid, Geluid, Flora en fauna, Bodemkwaliteit en Natuurbescherming, alsmede andere aspecten die onderhevig zijn aan wettelijke bepalingen.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Kollumersweach – Achterwei 4 " van de gemeente Noardeast-Fryslân .

Behorend bij besluit van 20 juni 2024.

Bijlage 1 beroep/bedrijf aan huis

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan

Verbeelding