



Wijzigingsplan

Kerkelaan 3 te Katlijk

Status: ontwerp

IMRO: NL.IMRO.0074.WPKerkelaan3-ON01

Plantype: wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet Ruimtelijke ordening (Wro)

Datum: december 2023



adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling

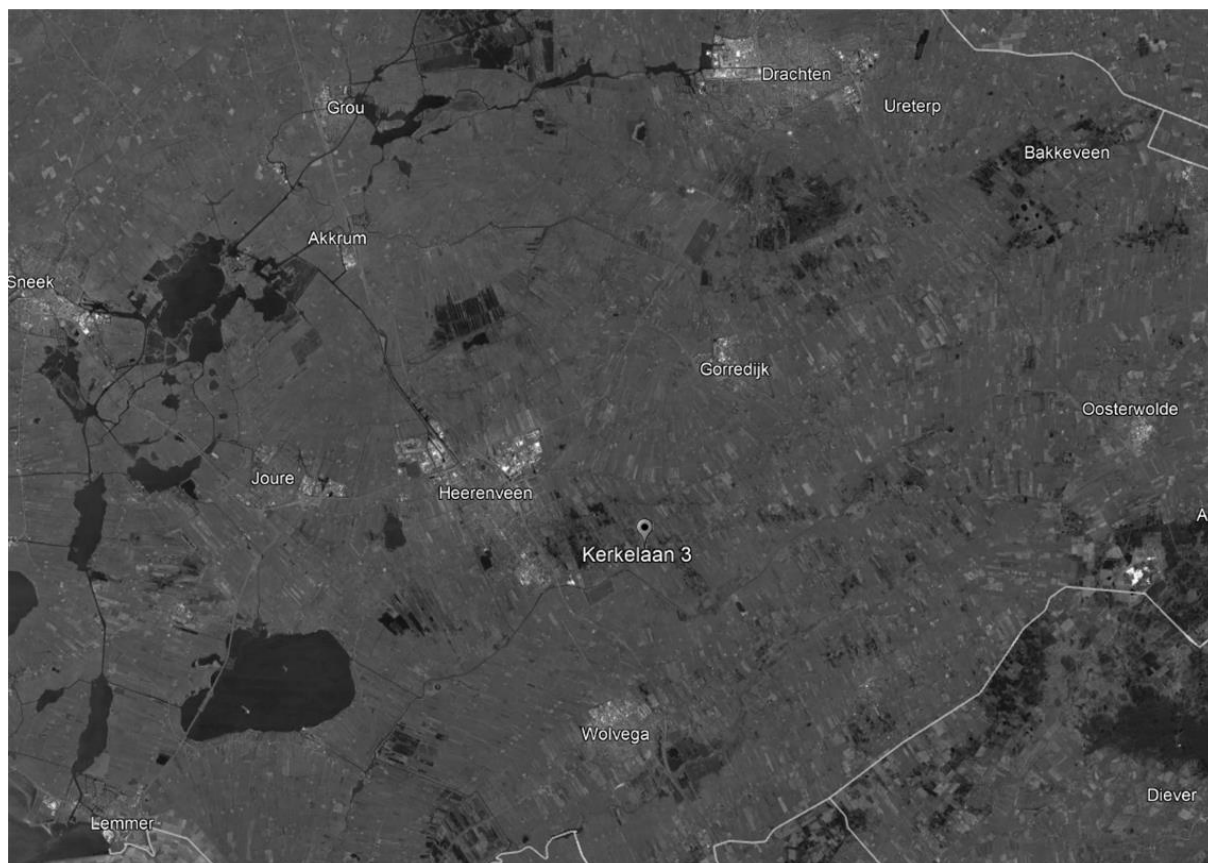
Hanzediel 43
9631 GB BORGES

06 - 205 88 302
info@roadvies.nl

www.roadvies.nl
max 143 406 604

ovv 574 12 820
ovv NL110138887.B01

TOELICHTING



Overzichtskaart (bron: Google Earth)

Gemeente Heerenveen
Wijzigingsplan Kerkelaan 3 te Katlijk

Inhoud

TOELICHTING	2
1 ALGEMEEN.....	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing van het plan	5
1.3 Huidige en gewenste situatie	6
1.4 Planologisch kader	7
1.5 Leeswijzer	9
2 BELEIDSKADER.....	10
2.1 Provinciaal beleid.....	10
2.2 Gemeentelijk beleid.....	10
3 OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN	12
3.1 Cultuurhistorie en Archeologie.....	12
3.2 Bodem.....	14
3.3 Geluid.....	15
3.4 Luchtkwaliteit	15
3.5 Milieuzonering.....	15
3.6 Besluit milieueffectrapportage	16
3.7 Ecologie.....	17
3.8 Water	20
3.9 Externe veiligheid	21
4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23
5 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	24
5.1 Participatie.....	24
5.2 Procedure	24
6 JURIDISCHE TOELICHTING	25
6.1 Algemeen.....	25
6.2 Verbeelding.....	25
6.3 Regels.....	25
B I J L A G E N bij de toelichting	26
BIJLAGE 1 Bodemonderzoek 9 juni 2022.....	27

BIJLAGE 2	Bodemonderzoek 19 juli 2023	28
BIJLAGE 3	Ecologische quick scan inclusief activiteitenplan	29
BIJLAGE 3A	Aerius berekening.....	30
BIJLAGE 4	Wateradvies.....	31
BIJLAGE 4A	Aanvullend wateradvies	32
R E G E L S	33
1	Inleidende regels	34
2	Bestemmingsregels	34
3	Algemene regels	34
4	Overgangs- en slotregels	34

1 ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Het perceel aan de Kerkelaan 3 te Katlijk werd gebruikt als werkplaats en opslag voor landbouwmachines. Eveneens is er een bedrijfswoning aanwezig. De werkzaamheden zijn inmiddels verplaatst naar de Schoterlandseweg. De bedrijfswoning op het perceel is sterk verouderd en aan vernieuwing toe.

Initiatiefnemer is voornemens om het perceel te splitsen in twee percelen, de bedrijfswoning te slopen en een nieuwe woning terug te bouwen. De tweede woning wordt direct naast deze woning gebouwd. In dit wijzigingsplan is voor beide delen van het perceel een woonbestemming opgenomen.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Katlijk 2011 en heeft hierin de bestemming 'Bedrijf', met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – landbouwmechanisatiebedrijf" en met een bouwvlak. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (art 3.7) de bestemming te wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Dit wijzigingsplan is opgesteld om in deze wijziging te voorzien.

1.2 Ligging en begrenzing van het plan

Het perceel, Kerkelaan 3 (kadastraal bekend gemeente Mildam, sectie N, nr. 614), is gelegen binnen de bebouwde kom van Katlijk en heeft een oppervlakte van 1.934m².

Het perceel heeft een directe aansluiting op de Kerkelaan.



Figuur 1: Plangebied "Kerkelaan 3 te Katlijk" (bron:www.perceelloep.nl)

1.3 Huidige en gewenste situatie

Op het perceel aan de Kerkelaan 3 staat een verouderde (leegstaande) bedrijfswoning met daar aan vast een “werkplaats” en tevens staan er twee gebouwen ten behoeve van het mechanisatiebedrijf die tot voor kort werden gebruikt voor de opslag van landbouwmachines.

De bedrijfswoning met werkplaats (gebouwd in 1954) heeft een oppervlakte van 177m².

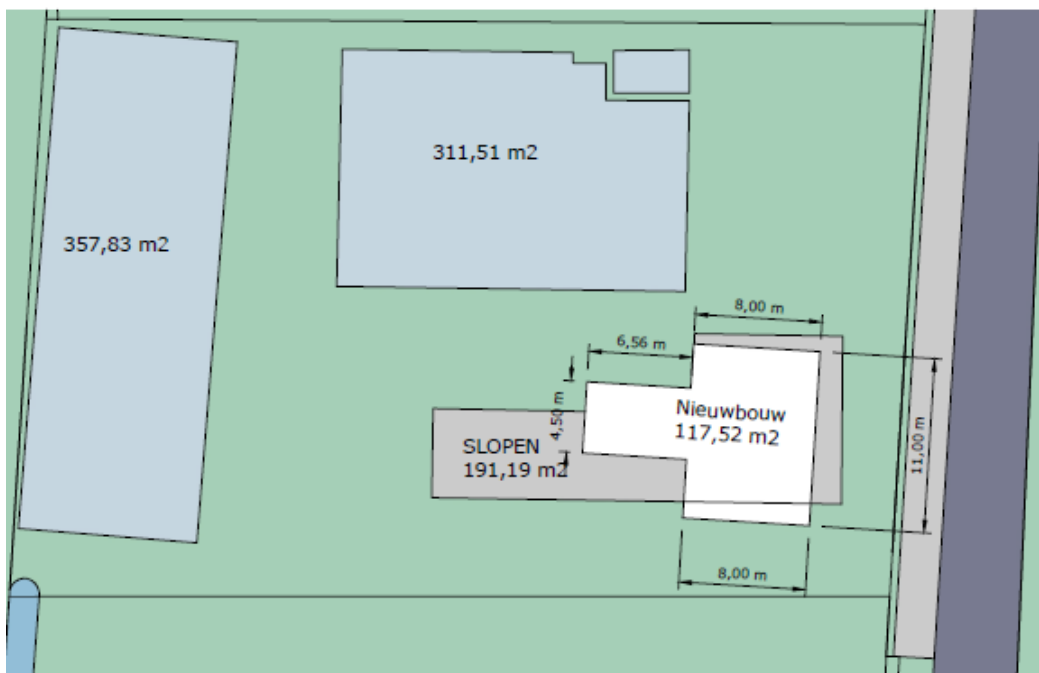


Figuur 2: perceel Kerkelaan 3 in huidige situatie, bron Googlemaps.

In de nieuwe situatie wordt het perceel gesplitst en zal in eerste instantie eerst alleen het deel met de bedrijfswoning en werkplaats worden ontwikkeld. Op dit perceel met een oppervlakte van circa 970m² zullen de bedrijfswoning en de voormalige werkplaats (totaal 191, 19m²) worden gesloopt en daarvoor in de plaats zal een nieuwe woning worden gerealiseerd.

Deze woning verkrijgt een oppervlak van 117,52m² eengoothoogte van 3,6 m en een nokhoogte van 8. De afstand tot de perceelsgrens aan de straat bedraagt 5,33 meter en is daarmee gelijk aan de rooilijn van naastgelegen woningen.

De bebouwing op het achterste deel van het perceel zal in eerste instantie nog blijven bestaan, maar zal (voor het deel dat in plangebied ligt) worden gebruikt als bijgebouw voor de woning.

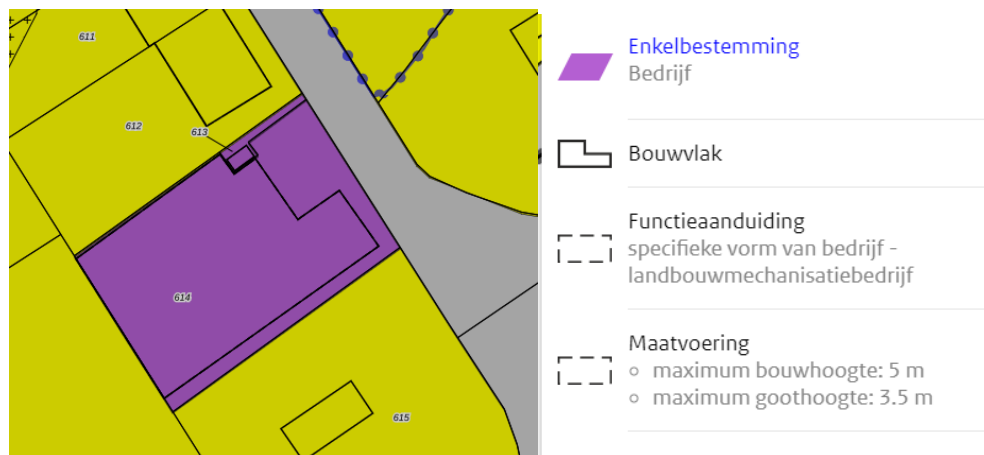


Figuur 3: nieuwe situatie

Op het andere deel zal in de toekomst een woning worden gebouwd. Deze wijziging is eveneens in dit plan opgenomen.

1.4 Planologisch kader

Het perceel Kerkelaan 3 te Katlijk is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Katlijk 2011. Dit is vastgesteld op 7 februari 2011.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan Katlijk 2011 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden van het betreffende perceel zijn in dit bestemmingsplan bestemd als “Bedrijf” met bouwvlak. Bovendien geldt er een functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf-landbouwmechanisatiebedrijf”, hetgeen een mechanisatiebedrijf op deze locatie mogelijk maakte

Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Katlijk 2011 (artikel 3.7)

Het geldende bestemmingsplan Katlijk 2011 kent op basis van artikel 3.7 een wijzigingsbevoegdheid om de bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming met een aantal voorwaarden en bouwvoorschriften.

De aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - mechanisatiebedrijf” dient dan te worden verwijderd als de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

Ter plaatse van het plangebied zal de aanduiding “mechanisatiebedrijf” verdwijnen en zal het hele perceel de woonbestemming krijgen.

De bestemming ‘Bedrijf’ kan worden gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’, ten behoeve van de bouw van 2 woningen op het perceel.

Het plan maakt het mogelijk om op het perceel 2 woningen te bouwen.

De voor dit plan van belang zijnde bouwvoorschriften waaraan moet worden voldaan en hoe hieraan wordt voldaan wordt hieronder uiteengezet:

- **de rooilijn dient aan te sluiten bij de rooilijn van de aangrenzende woningen;**

De rooilijn van de nieuwe woning(en) is gelijk aan de van de aangrenzende woningen.

- **de voorgevel rooilijn niet minder dan 6,00 m en niet meer dan 8,00 m gerekend vanaf de stoeprand liggen;**

De voorgevel rooilijn ligt op 6 meter van de perceelsgrens en op 8 meter van de stoeprand.

- **de voorgevel rooilijn parallel dient te lopen met de Kerkelaan;**

De voorgevelrooilijn komt in de nieuwe situatie parallel te lopen met de Kerkelaan.

- **de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 3,00 m;**

De afstand tot de perceelsgrens met Kerkelaan 1 bedraagt 4,47 meter en voldoet daarmee.

- **de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,00 m;**

De goothoogte van de woning(en) komt op 3,6 meter en past daarmee binnen deze voorwaarde.

- **de woningen afgedekt dienen te zijn met een kap;**

Het plan voorziet in een woning met kap.

- **de dakhelling niet minder mag bedragen dan 30° en niet meer dan 60°, met dien verstande dat lessenaarsdaken niet zijn toegestaan;**

de dakhelling is circa 46° en ligt daarmee tussen de vereiste 30° en 60°.

- **de hoofdrichting van de woningen en de nokrichting van de kap dienen haaks op de Kerkelaan te zijn;**

De hoofdrichting en de nokrichting worden haaks op de Kerkelaan gesitueerd.

- **bijgebouwen dienen ten minste 6,00 m achter de voorgevel rooilijn te worden gebouwd, met uitzondering van erkers tot 1,50 m breed;**

Er zijn geen bijgebouwen gepland binnen 6 meter achter de voorgevelrooilijn.

- **de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,00 m.**

Aangezien er geen sprake is van een bijgebouw, is dit nu niet aan de orde. Wel zal deze regel gelden voor eventuele toekomstige bijgebouwen.

Tevens mag er geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De te realiseren woningen zullen op dezelfde voorgevelrooilijn komen te liggen dan overige woningen. Door de oude woning, die in zeer slechte staat is, te slopen zal het straatbeeld kwalitatief worden verbeterd. Bovendien is met het ontwerp getracht aan te sluiten bij het straatbeeld zoals dat ook in 1940 was.

Overig van toepassing zijnde plannen.

Daarnaast zijn de partiele herzieningen “bestemmingsplan kamerverhuur” en “parkeren” van toepassing op het plangebied. Ook na onderhavige wijziging blijven deze partiele herzieningen van kracht op dit plangebied.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is een inleiding gegeven en komen de ligging en begrenzing van het plan aan de orde. Het beleid wordt in hoofdstuk 2 beschreven. De omgevingsaspecten en overige aspecten zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 en 5 beschrijven de uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 6 sluit af met de juridische regeling.

2 BELEIDSKADER

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Omgevingsvisie Fryslân, De romte diele

Provinciale Staten hebben op 23 september 2020 de Omgevingsvisie “Fryslân – De romte diele” vastgesteld. De visie is vervolgens in werking getreden. De Omgevingsvisie is voor Fryslân een centraal visiedocument. Deze Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Fryslân. De hoofdambitie voor de Friese leefomgeving is “Brede welvaart in een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân”.

De realisatie van een woning die weer zal worden bewoond en aansluit bij de karakteristieken van het dorp, past binnen de omgevingsvisie van Fryslân.

2.1.2. Verordening Romte Fryslân

In de Verordening Romte Fryslân heeft de provincie Fryslân onder meer zijn Omgevingsvisie (deels) vertaald, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De verordening is op 15 juni 2011 vastgesteld door Provinciale Staten en vervolgens nog een aantal keer gewijzigd met als laatste versie de Verordening Romte Fryslân 2014, geconsolideerd (23 maart 2021). De voor dit plan van belang zijnde artikelen zijn hieronder verder uitgewerkt.

Volgens de verordening Romte is het plan gelegen in bestaan bebouwd gebied (kaart 1) en in een landelijk wooncluster (kaart 12).

De nieuwe woning vervangt de bestaande bedrijfswoning en de bedrijfsfunctie vervalt, zodat het wonen in deze wooncluster alleen maar wordt versterkt. Bovendien kan op basis van onderhavig plan ook op het andere deel een woning worden gebouwd. Zo wordt het gehele perceel onderdeel van het wooncluster. Er worden door het voorgenomen initiatief geen belangen van de Provincie geschaad.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Regionale woningbouwafspraken Zuidoost Fryslân 2016-2026

Binnen de regio Zuidoost Fryslân, die de gemeenten Smallingerland, Ooststellingwerf, Weststellingwerf, Opsterland en Heerenveen omvat, zijn woningbouwafspraken gemaakt, die instemming hebben van Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân. De woningbehoefte voor de regio en de verschillende gemeenten is gerelateerd aan de provinciale huishoudensprognose 2016-2040, waar voor de regio een woningbehoefte van circa 3.400 woningen tot 2026 is voorzien.

De regionale woningbouwafspraken betreffen zowel binnenstedelijk gebied als uitleggegebied, en zijn kader stellend voor de gemeentelijke woningbouwprogrammering 2016-2026. Op basis hiervan heeft de gemeente op 22 juni 2020 het nieuwe woningbouwprogramma voor de gemeente (onderdeel van de Woonvisie 2.0) vastgesteld. Voor de dorpen in de gemeente Heerenveen zijn 70 woningen opgenomen, niet gespecificeerd per dorp. Met de bouw van één van de twee woningen wordt gebruik gemaakt van de ruimte die in het woningbouwprogramma is opgenomen.

De andere te bouwen woning op de locatie van de huidige bedrijfswoning is herbouw en doet geen aanspraak op de woningvoorraad. Voorts is het plangebied gelegen in bestaand stedelijk gebied en past binnen de 70 woningen opgenomen in de woningbouwprogrammering voor de dorpen van Heerenveen.

2.2.2 Welstandnota

De 'Welstandnota 2016' is vastgesteld door de gemeenteraad van Heerenveen op 21 december 2015. De welstandnota bevat een gebiedsindeling, die wordt bepaald door het onderscheid in type gebieden met verschillende kwaliteiten. In het ene gebied ligt de nadruk meer op bescherming van bestaande waarden, in het andere meer op het faciliteren van ontwikkelingen/wijzigingen.

Het plangebied valt in het welstandsgebied 3, 'Buitengebied'. Hier geldt welstandsniveau 2. Het buitengebied van Heerenveen wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van verschillende landschapstypen; het terpenlandschap, de hoogveenontginning, de veenpolder de woudontginning en de Tjongervallei. Elk gebied beschikt over eigen landschappelijke kenmerken, waarbij de verschillen met name tot uitdrukking komen in de ontstaanswijze, de verkaveling, de mate van openheid en het gebruik. Het beleid voor het buitengebied is gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden, met behoud van de karakteristieke waarden. Het behoud van het fragmentarische bebouwingsbeeld in het open landschap van panden, voornamelijk bestaande uit 1 bouwlaag met kap in een terughoudende/gedekte kleurstelling geldt als uitgangspunt.

De nieuw te realiseren woning(en) zal worden afgestemd op het bebouwingsbeeld in de Kerkelaan,

3 OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN

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

3.1 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie

Op deze locatie aan de Kerkelaan 3 staat al langere tijd bebouwing. Het bouwplan is erop gericht dat er wordt aangesloten bij de woning die er rond 1940 heeft gestaan.



Figuur5: uitsneden topografische kaarten tot 1900 en tot 1950, bron: topografische dienst.

Uit de cultuurhistorisch waardenkaart blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied met opstreckende verkaveling met grootschalige regelmaat.

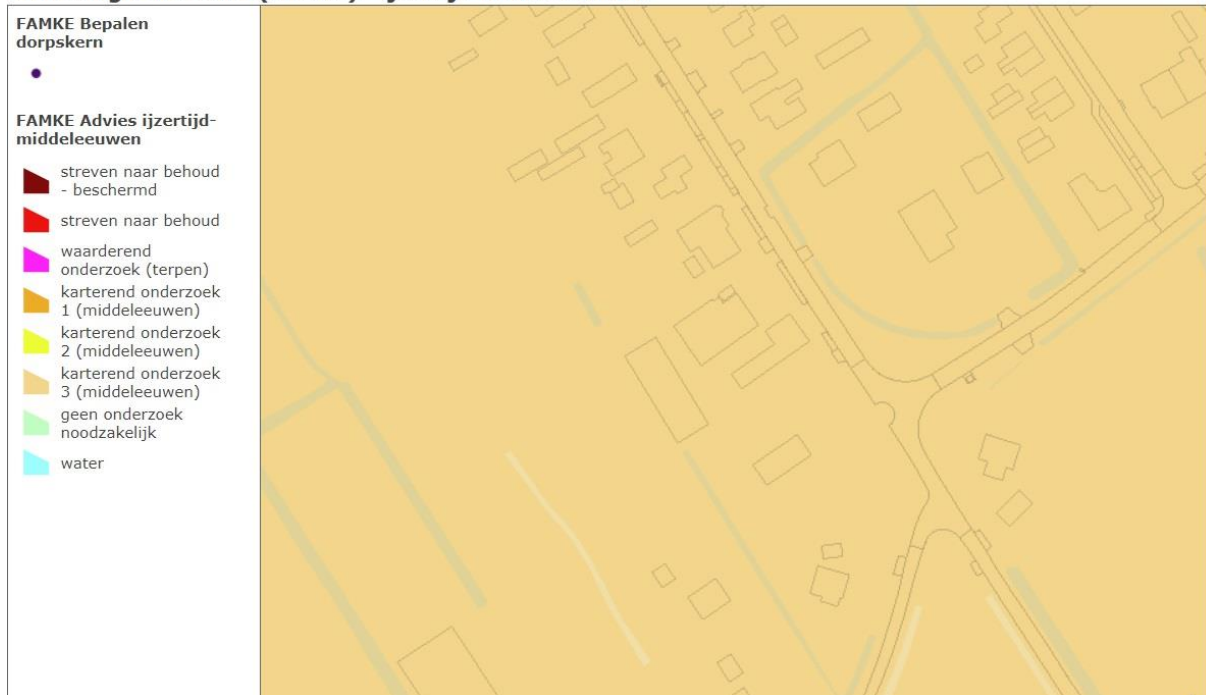
De lengterichting is hier dominant in de percelering en er is bovendien sprake van een grote lengte-breedte verhouding. Door de splitsing van het perceel aan de Kerkelaan 3 ontstaan 2 kavels waarbij de lengterichting nog dominant wordt dan in de huidige situatie en sluit daarmee aan op de cultuurhistorische waarden van dit gebied.

Van oorsprong is Katlijk een wegdorp waarbij de Kerkelaan een weg van “vroeger” is. Deze weg blijft onaangeroerd door het voornemen.

Archeologie

Om te kijken of er archeologische waarden in het gebied zijn is de archeologische kaart FAMKE geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er voor de ijzertijd-middeleeuwen geldt dat er in het gebied archeologische resten kunnen zijn uit deze periode. 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 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

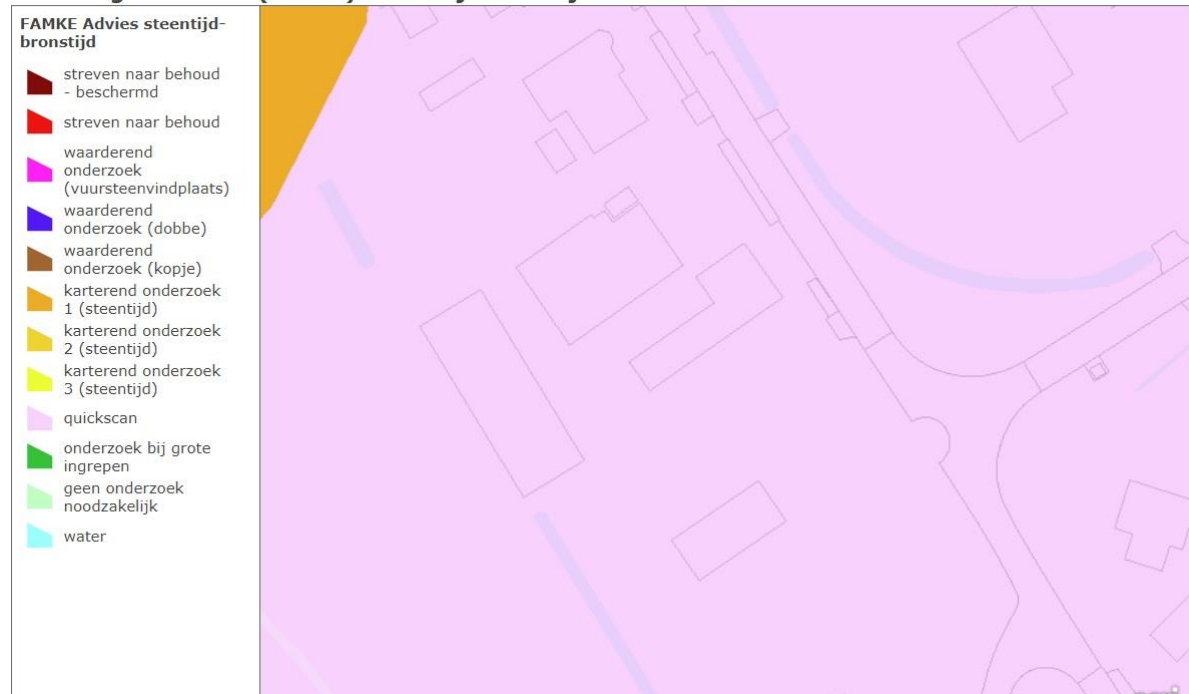
Archeologische Kaart (FAMKE) - ijzertijd-middeleeuwen



Figuur 4 Kaart FAMKE IJzertijd-Middeleeuwen

Voor de periode steentijd-bronstijd geldt hier dat er wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000m² een quickscan te verrichten.

Archeologische Kaart (FAMKE) - steentijd-bronstijd



Figuur 5 Kaart FAMKE Steentijd-Bronstijd

Aangezien het hier gaat om een ingreep van ruim onder de 5000 m² is archeologisch onderzoek niet nodig. Bovendien wordt(en) de nieuwe woning(en) gebouwd op de locatie van de huidige bebouwing, waardoor de grond al is verstoord.

3.2 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.

Uitgangspunt bij nieuwe initiatieven is dat voor wat betreft de bodem de kwaliteit daarvan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Dit betekent bijvoorbeeld dat met een bodemonderzoek moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De onderzoekplicht is van toepassing in situaties waarbij voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven.

Aangezien het hier gaat om de nieuwbouw van een woning is een bodemonderzoek uitgevoerd om inzicht te verschaffen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse en om vast te kunnen stellen, of deze al dan niet een belemmering vormt voor de beoogde nieuwbouw. Uit dit bodemonderzoek (Verkennd bodemonderzoek Kerkelaan 3 te Katlijk, uitgevoerd door "Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV te Grou" projectnummer 220254, d.d. 9 juni 2022) dat als **bijlage 1** is bijgevoegd, blijkt dat er tijdens de veldwerkzaamheden geen waarnemingen zijn gedaan, welke op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging zouden kunnen duiden.

Zowel in de boven- en ondergrond, als in het grondwater, zijn geen verontreinigingen met één of meerdere van de onderzochte stoffen aangetoond.

Indien de gemeten gehalten worden getoetst aan de 'normen voor hergebruik' uit het Besluit Bodemkwaliteit, dan geeft dit een indicatie dat de boven- en ondergrond als 'Altijd toepasbaar' wordt beoordeeld. Voor eventueel voorwaarden met betrekking tot het hergebruik van vrijkomende grond buiten de locatie wordt verwezen naar het gemeentelijk Bodembeheerplan, gebaseerd op het besluit Bodemkwaliteit. Hoewel bij voorkeur hergebruik op basis van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaarten kan plaatsvinden, kan, afhankelijk van de hergebruikslocatie, de uitvoering van partijkeuring(en) noodzakelijk zijn om de hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende grond als bodem te kunnen bepalen.

Ter voorkoming van een overtreding van het Besluit Bodemkwaliteit (illegaal samenvoegen partijen), wordt geadviseerd om grond van verschillende textuur separaat te ontgraven en in depot te plaatsen. Bij eventuele afvoer kan hiermee rekening worden gehouden met de bestemming en toepassing.

Daarnaast is een tweede onderzoek uitgevoerd op het gedeelte van het perceel waarop in de huidige situatie het bedrijfsgebouw staat. Dit onderzoek is eveneens uitgevoerd door Bodemvisie Milieu & Veiligheid. Het onderzoek heeft als projectnummer 230297, d.d. 19 juli 2023 (**bijlage 2**).

De conclusies van het onderzoek luiden:

- tijdens de veldwerkzaamheden is ter hoogte van een voormalige dieselpomp (indirect) een zwakke brandstofgeur in de ondergrond waargenomen;
- ter plaatse van de overige onderzochte terreindelen zijn geen waarnemingen gedaan, die op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging zouden kunnen duiden;
- uit de analyseresultaten blijkt, dat geen tot plaatselijk lichte verontreinigingen met enkele zware metalen, PAK, minerale olie en PCB's in de boven- en/of ondergrond zijn gemeten. In het grondwater zijn geen tot plaatselijk licht verhoogde concentraties aan zware metalen, vluchtige aromaten en minerale olie aangetroffen;
- aangezien in het onderhavige onderzoek hoogstens een lichte verontreinigingsgraad is aangetoond, wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht;
- samen met de resultaten van het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de nieuwbouwlocatie, worden vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen verwacht

ten aanzien van een voortzetting van de bedrijfsactiviteiten en/of de voorgenomen nieuwbouw.

Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering om tot vaststelling van onderhavig wijzigingsplan over te gaan.

3.3 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 30 km/uur geldt.

De Kerkelaan is een weg binnen de bebouwde kom, ter plaatse geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/u dienen ter ontsluiting van de aangelegen woningen waardoor er sprake is van een beperkte verkeersintensiteit. Gezien de beperkte snelheid en geringe verkeersintensiteit op de Kerkelaan is geluidsbelasting ten gevolge van deze weg op de beoogde woningen beperkt. Daarom is ter plaatse van de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten.

3.4 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 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.

In onderhavige situatie is sprake van een vervangende woning en de mogelijkheid van de realisatie van een woning ter plekke van bedrijfsbebouwing. Dit zal geen toename van het aantal motorvoertuigen (mvt) tot gevolg hebben, eerder een afname gelet op het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten op deze locatie.

De wijziging van de bestemming van bedrijf naar wonen zal voor de luchtkwaliteit dan ook geen negatieve gevolgen hebben. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

3.5 Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. 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. Vanuit milieu-hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu-hygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig voornemen tot functie wijziging of waarvan het voornemen juist hinder ondervindt. 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.

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt wordt aangemerkt als 'rustig (landelijk) gebied', waarin op ruime afstand woningen en (agrarische) bedrijven rondom het plangebied zijn gelegen.

Het projectgebied is aan alle zijden omringd door woonbestemmingen. De enige bedrijfsbestemming had betrekking op onderhavig plangebied, nu het bedrijf is verplaatst naar de Schoterlandseweg vervalt deze bedrijfsbestemming en zijn er vanuit milieuzoneringsoogpunt geen belemmeringen voor de bouw van de woningen.

3.6 Besluit milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden.

De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden is opgenomen in de bijlage van het Besluit MER. Overigens wordt onderscheid gemaakt tussen een MER-beoordeling (categorie D), waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een MER nodig is of een verplicht MER (categorie C).

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject indien de oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

De activiteit die mogelijk wordt gemaakt, valt onder onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Onderdeel D 11.2 betreft: 'uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Onder verwijzing naar haar uitspraken van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694, van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en van 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak van 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879) overwogen dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Het betwiste plan voorziet in de bouw De activiteit die mogelijk wordt gemaakt, valt onder onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het

Besluit milieueffectrapportage. Onderdeel D 11.2 betreft: 'uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Onder verwijzing naar haar uitspraken van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694, van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en van 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak van 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879) overwogen dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Het betwiste plan voorziet in de bouw van tweewoningen op een perceel in een kleine kern. De Raad van State heeft in voornoemde uitspraak geoordeeld dat het plan, gelet op de aard en omvang, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Hierbij is van belang dat de woningen worden gebouwd op plekken waar al bebouwing aanwezig was. Het extra ruimtebeslag van de voorziene bebouwing is dus beperkt, de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan niet als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

3.7 Ecologie

3.7.1 Gebieds- en soortenbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) is op 1 januari 2017 in werking getreden. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

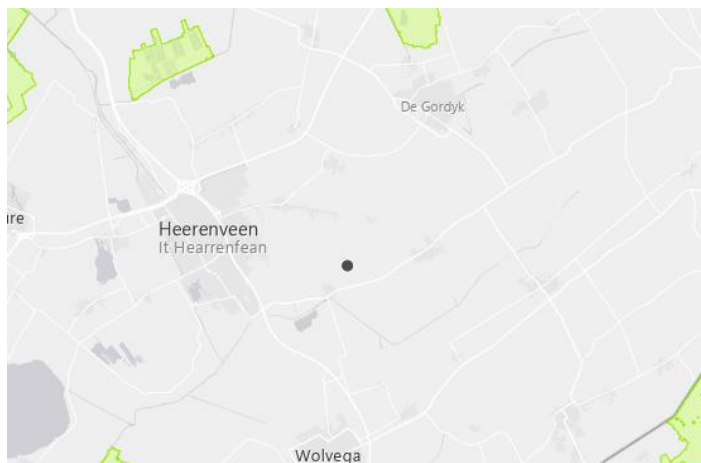
Ten aanzien van mogelijke aantasting van natuurgebieden en natuurwaarden is door ecologisch adviesbureau "Successie Natuurzaken" een quick scan uitgevoerd (januari 2023). De conclusies van het onderzoek zijn:

3.7.2 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 inzake het Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Het plangebied is gelegen te midden van een viertal Natura 2000-gebieden, te weten:

- Van Oordt's Merskens op 10 km
- Deelen op 11 km
- Rottige Meenthe en Brandemeer op 12,5
- Drents Fries Wold & Leggelderveld op 16 km



Figuur 6: ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Het aspect gebiedsbescherming is niet aan de orde. Het plangebied ligt binnen het bestaande stedelijk gebied en op grote afstand vanaf beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied ligt zoals hiervoor aangegeven op ongeveer 10 kilometer van het plangebied.

Het plangebied valt niet onder het NNN of Natura 2000-gebied.

Gelet op de plaats, aard en omvang van de ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat er geen significante gevolgen voor beschermde natuurwaarden zijn.

3.7.3 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.

Uit het onderzoek van Successie Natuurzaken blijkt dat er in de wijde omgeving verschillende beschermde soorten voorkomen die gebruik maken van dergelijke bebouwing als dat van het plangebied.

Het betreffen diverse vleermuissoorten waarvan de verblijfplaatsen beschermd zijn. De aanwezigheid van zomer- en in mindere mate paarverblijfplaatsen van de in de omgeving voorkomende gebouwbewonende vleermuizen, zijnde de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en meervleermuis, zijn op voorhand niet met zekerheid uit te sluiten. Een vleermuisverblijfplaats mag gedurende het gehele jaar niet worden aangetast zonder ontheffing.

In de te slopen gebouwen kunnen huismusnesten (jaarrond beschermd) aanwezig zijn. Een jaarrond beschermd nest mag gedurende het gehele jaar niet worden aangetast zonder ontheffing. Daarnaast kunnen er tijdens het broedseizoen (grofweg 15 mrt. t/m 15 juli) broedvogels binnen het plangebied broeden waarvan het nest niet jaarrond beschermd is. Voor niet-jaarrond beschermde nesten dient men rekening te houden met het feit dat ieder nest, mits op dat moment in gebruik, beschermd is. Dit houdt in dat er geen wezenlijke verstoring mag plaatsvinden, waardoor de vogel het nest verlaat. Verder dient men tijdens de uitvoer van de werkzaamheden rekening te houden met de Zorgplicht (Artikel 1.11 wnb). De Zorgplicht geldt voor elke soort/individu in Nederland. Dit houdt in dat men tracht schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan door een werkwijze te hanteren waarbij dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een

geschikt biotoop. Tevens dient lichtverstrooiing naar landschappelijke- en straalementen in de omgeving te worden voorkomen, om verstoring van vliegroutes en foeragerende vleermuizen te voorkomen.

3.7.4 Activiteitenplan

Bij het ecologisch onderzoek is ook een activiteitenplan toegevoegd. Successie Natuurzaken heeft in samenspraak met provincie Fryslân inmiddels bij meerdere 'kleinschalige' initiatieven duurzame compensatiemaatregelen getroffen voor mogelijk voorkomende beschermde soorten. De insteek van deze pilot, waarbij ecologisch vervolgonderzoek en eventuele ontheffingsaanvraag ontbreekt, wordt gebruikt om tijd en geld bij 'kleinschalige' initiatieven te besparen en daarmee draagvalk te creëren voor de Wet natuurbescherming. De instandhouding van beschermde soorten wordt hierbij niet uit het oog verloren. Wanneer men de reguliere procedure volgt, dient er voor de vleermuissoorten nader onderzoek uitgevoerd te worden naar zomer- en paarverblijfplaatsen. Voor vleermuizen dienen er vijf bezoeken tussen 15 mei en 15 september plaats te vinden. Daarnaast dienen er twee veldbezoeken in de periode 1 april – 20 juni plaats te vinden om de aanwezigheid van huismusnesten vast te stellen dan wel uit te sluiten. Feit is dat hier veel tijd en geld mee gemoeid gaat. Omdat geschikt vervangende verblijfmogelijkheden goed zijn toe te passen in de nieuwe situatie heeft de procedure 'kleinschalige initiatieven' voor dit planvoornemen, zeer waarschijnlijk een positieve uitpak voor de instandhouding van de betreffende soorten. Door compensatie toe te passen waarbij in de nieuwe situatie geschikte locaties gerealiseerd worden, wordt een 'plus' voor de betreffende vleermuissoorten en de huismus gerealiseerd. Daarom wordt, voor zowel de initiatiefnemer als de instandhouding van de soorten, aanbevolen om procedure 'kleinschalige initiatieven' toe te passen. Bevoegd gezag (Provincie Fryslân) bepaald of deze werkwijze voldoende de instandhouding van de soorten waarborgt.

In het activiteitenplan zijn diverse compenserende en mitigerende maatregelen opgenomen. Indien deze worden uitgevoerd, wordt voorkomen dat er overtredingen van de Wet natuurbescherming plaatsvinden. Korthedshalve verwijzen wij voor de te nemen maatregelen naar het activiteitenplan. Bij de te verlenen omgevingsvergunning zal als voorwaarde worden gesteld dat genoemde maatregelen moeten worden uitgevoerd.

3.7.5 Stikstof

Bij de realisatie van nieuwe plannen dient rekening te worden gehouden met stikstof-uitstoot. Stikstof verspreidt zich door de lucht en slaat neer op de bodem. Door dichtbij natuurgebieden te bouwen, komt stikstof dus ook daar terecht. En die overdaad aan stikstof is een groot probleem voor de natuur. Het verrijkt namelijk de bodem waardoor zeldzame planten, die het goed doen op een voedselarme grond, het niet overleven en overwoekerd raken door planten die wél goed gedijen op een voedselrijke grond. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het Programma Aanpak Stikstof (PAS) onverbindend verklaard. Het PAS regelde sinds 2015 de ruimte voor de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Wanneer er bedrijfsactiviteiten zijn die stikstof uitstoten (bijvoorbeeld uitstoot van vrachtwagens) en dit leidt tot stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden, dan speelt ook de Wet natuurbescherming een rol. Zolang de toename van de stikstofdepositie binnen een Natura 2000-gebied binnen de grenswaarde bleef, was geen vergunning op grond van deze wet noodzakelijk. Maar doordat het PAS niet meer geldt, vallen alle activiteiten die stikstofdepositie veroorzaken nu echter wél onder de vergunningplicht. Daarom dient ook voor kleinere ontwikkeling door middel van een Aeries berekening te worden aangetoond dat er geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Deze berekening is opgesteld door JBB Adviesbureau (projectnr. OF-231010-01, d.d. 12-10-2023). Uit deze berekening blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

De ecologische quick scan en het activiteitenplan zijn als **bijlage 3** bij deze toelichting gevoegd. De Aeries berekening is als **bijlage 3A** toegevoegd.

3.8 Water

Een ruimtelijke ingreep kan invloed hebben op het watersysteem. Daarom is het bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang om de "verandering" te toetsen aan het waterbeleid, door middel van de zogenaamde "Watertoets". Het doel van de Watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Doordat de erfverharding ongeveer gelijk blijft en er meer bebouwing (bedrijfswoning en werkplaats) wordt gesloopt dan dat er teruggebouwd wordt (nieuwbouw van woning) zal het verhard oppervlak afnemen.

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl), d.d. 24 oktober 2023, zie **bijlage 4**) is het plan kenbaar gemaakt aan Wetterskip Fryslân en gevraagd een reactie te geven in het kader van de watertoets. Deze is opgenomen als bijlage III bij dit plan.

Uit het wateradvies blijkt dat er sprake is van een korte procedure. Aangezien er sprake is van een ontwikkeling die van invloed kan zijn op het water of wateraspecten dient er aandacht te zijn voor de volgende punten:

- **Verharding**

Door ruimtelijke ontwikkelingen kan de hoeveelheid verhard oppervlak toenemen met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is. Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteert het Wetterskip Fryslân de volgende compensatienorm:

- Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- Polder 10%,
- Vrij afstromend, alternatieve maatregelen.

Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan hier vermeld. De 'Leidraad watertoets' geeft meer informatie over compenserende maatregelen. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij bovenstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd. Als je niet compenseert dan moet er een watervergunning worden aangevraagd voor het snel afvoeren van regenwater.

In de huidige situatie is het plangebied geheel verhard. Door de bouw van de woningen met voor en achter tuinen zal de oppervlakte van de verharding afnemen. Dit heeft gunstige gevolgen voor de afvoer van het hemelwater.

- **Klimaat**

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming.

Door de afname van het verhard oppervlak zal het water beter weg kunnen komen.

Doordat er geen toename van het verharde oppervlak is vormt het wateraspect geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

Aanvullend wateradvies Wetterskip

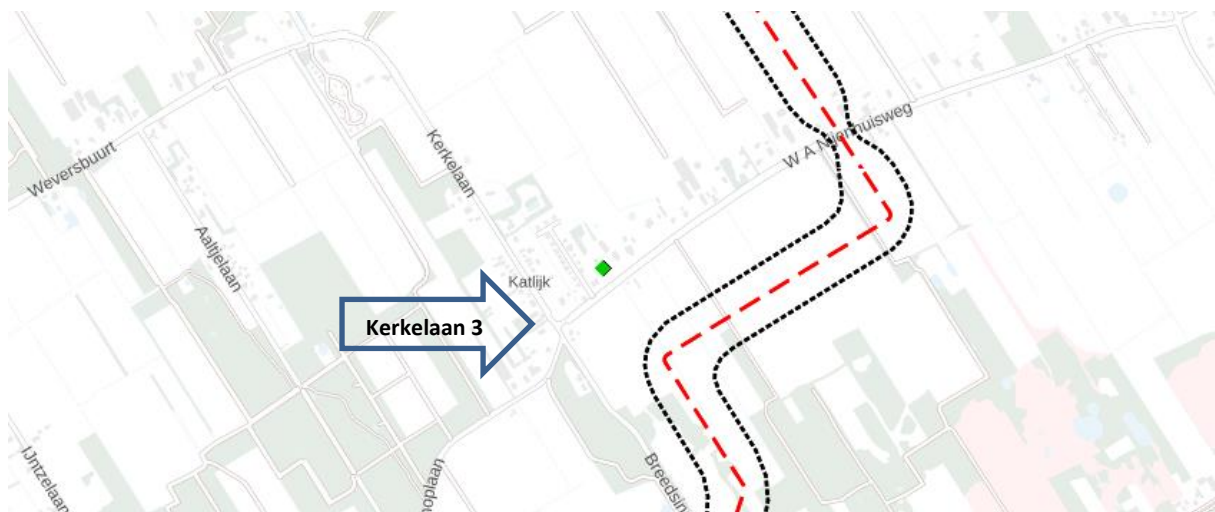
In een aanvullend wateradvies geeft het Wetterskip aan dat er ondanks de hoge ligging de sloot achter het plangebied gevoelig kan zijn voor wateroverlast. Het Wetterskip raadt daarom aan om deze sloot op te waarden en de nieuwe woonkavels in die richting af te laten lopen. De hemelwaterafvoeren kunnen dan ook op deze sloot worden afgekoppeld en het water kan dan in de sloot te infiltreren.

Deze raad zal worden opgevolgd.

Het aanvullend wateradvies is als **bijlage 4A** bij deze toelichting gevoegd.

3.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.



Figuur 6: uitsnede risicokaart ter hoogte van het plangebied (www.atlasleefomgeving.nl)

Uit raadpleging van de Risicokaart is gebleken dat in de omgeving van het plangebied zich geen risicovolle inrichtingen en geen risicovolle transportroutes bevinden.

Op circa 290 meter van het plangebied bevindt zich een buisleiding van Vermilion Oil & Gas Netherlands B.V.: Aardgasleiding VE-17-OLD1-10-S-5000. Voor deze buis is een plaatsgebonden risico (10-6 contour) opgenomen (zie zwarte stippellijn in bovenstaande figuur) die op circa 250 van het plangebied ligt. Gezien de aard van het initiatief (vervangende woning en 1 extra woning) en de afstand vormt deze buisleiding geen belemmering voor de realisatie van een woning op de Kerkelaan 3.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voornemen.

4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het betreft een particulier initiatief. De grond binnen het plangebied is eigendom van de initiatiefnemer. 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 indien gewenst, met initiatiefnemer een overeenkomst sluiten, op grond waarvan de gemeente eventuele planschade op initiatiefnemer kan verhalen.

5 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Participatie

In het kader van de participatie zijn gesprekken gevoerd met alle omwonenden aan de Kerkelaan. De omwonenden hebben verklaard geen bezwaar te hebben tegen het bouwen van de twee woningen.

5.2 Procedure

Het plan zal de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure doorlopen. Het ontwerpwijzigingsplan zal op grond van de algemene voorbereidingsprocedure (artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht) 6 weken ter inzage worden gelegd, zodat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze in te dienen. Binnen 8 weken na afloop van de ter inzagelegging moeten burgemeester en wethouders een besluit nemen. De vaststelling van het wijzigingsplan is de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

6 JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Algemeen

Het wijzigingsplan bestaat uit de plantoelichting, regels en verbeelding. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van een wijzigingsplan. 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 wijzigingsplan Kerkelaan 3 te Katlijk betreft een wijziging van het bestemmingsplan Katlijk 2011, met de bijbehorende regels en verbeelding, zoals dat is vastgesteld op 7 februari 2011.

Met de indeling van het wijzigingsplan 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 (voormalig) ministerie van VROM.

6.2 Verbeelding

Het wijzigingsplan Kerkelaan 3 te Katlijk gaat vergezeld van een verbeelding. 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.

6.3 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.

Opzet regels

De planregels van dit wijzigingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels;
De begrippen en de wijze van meten van het bestemmingsplan "Katlijk 2011" zijn van toepassing verklaard.
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;
In hoofdstuk 2 van de regels worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. In dit plan is de bestemming "Wonen" van toepassing. Dit is eveneens gebeurd met een van toepassing verklaring, voor zover van belang, van de bestemming Wonen van bovengenoemd bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;
Hier zijn de algemene regels van het bestemmingsplan "Katlijk 2011" van toepassing verklaard.
- Hoofdstuk 4. Overgangs - en slotregels.
Dit laatste hoofdstuk bevat het overgangsrecht, zoals beschreven in het besluit Ruimtelijke Ordening en de slotregel. In het laatste artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het wijzigingsplan aangehaald worden als regels van het "wijzigingsplan Kerkelaan 3 te Katlijk".

BIJLAGEN bij de toelichting

BIJLAGE 1 Bodemonderzoek 9 juni 2022

BIJLAGE 2 Bodemonderzoek 19 juli 2023

BIJLAGE 3 Ecologische quick scan inclusief activiteitenplan

BIJLAGE 3A Aerius berekening

BIJLAGE 4 Wateradvies

BIJLAGE 4A Aanvullend wateradvies