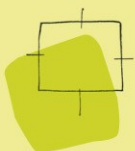


**Bestemmingsplan De Westereen-east,
Omgeving de Tuorrebout (2016)**



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

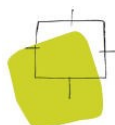
**Bestemmingsplan De Westereen-east,
Omgeving de Tuorrebout (2016)**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

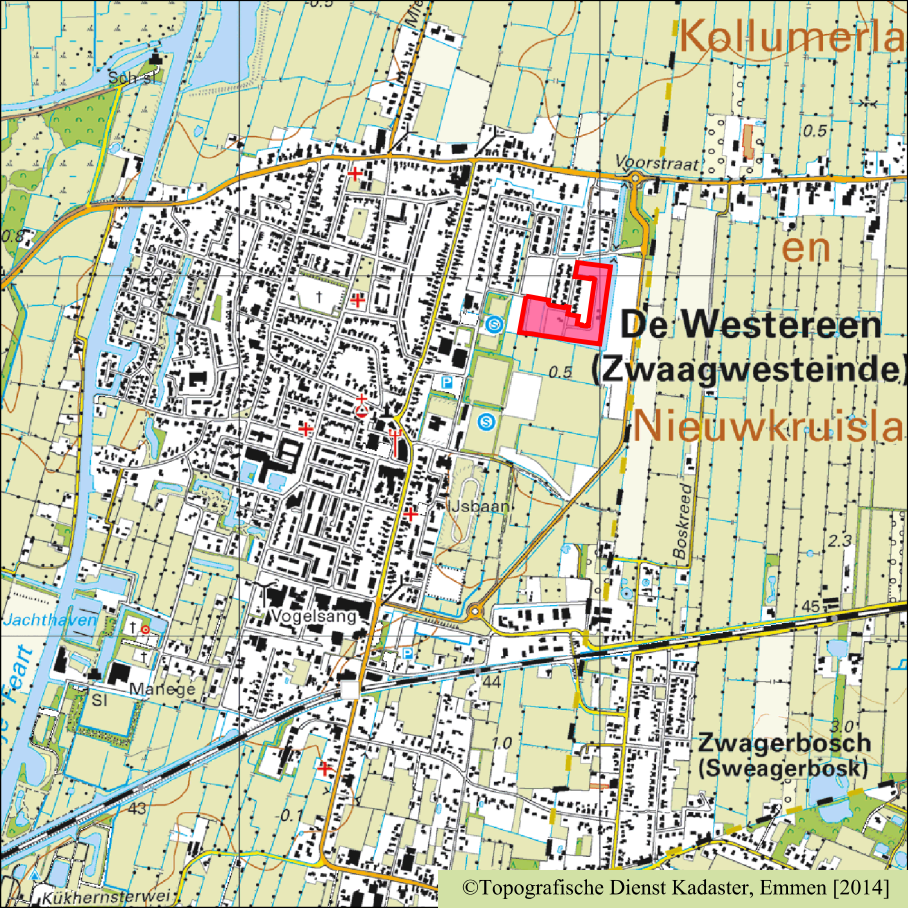
Toelichting
Regels en bijlage
Verbeelding

20 december 2016
Projectnummer 040.00.09.32.09



Ideeën voor een plek

Toelichting



Kollumerla

en

De Westereen
(Zwaagwesteinde)

Nieuwkruisla

Zwagerbosch
(Sweagerbosk)

Voorstraat

Usbaan

Vogelsang

Marfege

Jachthaven

Kùkhersterwei

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Verantwoording	9
2.1	Relatie tot geldend plan	9
2.2	De wijzigingen	9
2.3	Ladder duurzame verstedelijking	11
3	Juridische toelichting	13
3.1	Algemeen	13
3.2	Bestemmingsplanprocedure	13
3.3	Inhoud bestemmingsplan	14
3.4	Afzonderlijke bestemmingen	15
4	Uitvoerbaarheid	17
4.1	Economische uitvoerbaarheid	17
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

Inleiding



Het voorliggende bestemmingsplan vormt een partiële herziening van het Bestemmingsplan De Westereen-east, vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juli 2009. Al eerder is voor de omgeving Tuorrebout een aangepast bestemmingsplan opgesteld (Bestemmingsplan De Westereen-east, omgeving de Tuorrebout, 2011). Dit plan is echter niet vastgesteld.

Ten opzichte van het geldend plan 'De Westereen-east' zijn er in het ontwerpbestemmingsplan uit 2011 zeer bescheiden aanpassingen aangebracht:

- Op enkele plekken zijn de bestemmingsvlakken voor 'Woongebied' en 'Verkeer-Verblijf' gewijzigd.
- Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn enkele bouwvlakken enigszins gewijzigd.

Deze wijzigingen zijn het gevolg van de verkavelingskaart waarmee inmiddels gewerkt wordt. Deze verkavelingskaart ligt aan dit bestemmingsplan ten grondslag.

Ten opzicht van het ontwerpbestemmingsplan uit 2011 zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- Het verkleinen van de plangrens
- Het aanpassen van een bouwvlak tot een diepte van 15 meter
- Een actualisatie van de bouwregels, aansluitend op het bestemmingsplan 'De Westereen-kom' zoals vastgesteld op 02-07-2013.

Deze wijzigingen komen voort uit de wens om in te spelen op de actuele vraag en het hanteren van meer consistente bouwregels binnen de afzonderlijke plannen in de gemeente. Naast bovengenoemde wijzigingen wordt het geldende bestemmingsplan De Westereen-east overgenomen.

Herijking leeswijzer

Aangezien het nu voorliggende plan vrijwel volledig past binnen de opzet van het recente bestemmingsplan De Westereen-east, vormt laatstgenoemd plan de inhoudelijke onderbouwing. In deze toelichting wordt daarom volstaan met het onderbouwen van de aanpassingen. Dat leidt ertoe dat een kort hoofdstuk volgt met de formele verwijzing naar de toelichting van De Westereen-east en vervolgens uitleg geeft over de wijzigingen. Daarna volgt een hoofdstuk over de juridische vormgeving. In een laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

Verantwoording

2

2.1

Relatie tot geldend plan

Het in 2009 vastgestelde en van kracht zijnde bestemmingsplan De Westereen-east geeft qua analyse, beleidskader, onderzoek en planbeschrijving de basis voor het hier voorliggende bestemmingsplan. Onder verwijzing naar dit plan wordt hier alleen ingegaan op de wijzigingen.

2.2

De wijzigingen

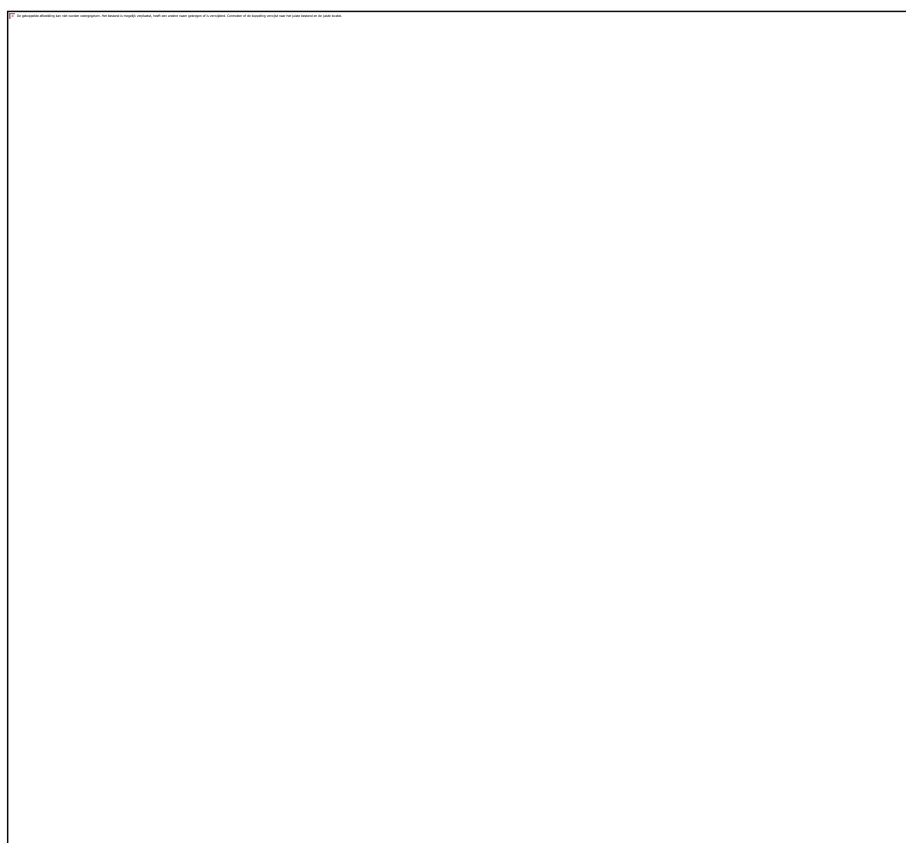
Het voorliggende plan is er op gericht om een paar wijzigingen te regelen. Het gaat daarbij om de volgende punten:

1. In de planuitwerking naar de verkavelingskaart zijn enkele bestemmingsvlakken voor 'Woongebied' en 'Verkeer-Verblijf' gewijzigd. Het gaat hier om kleine veranderingen waarbij de bestemming Woongebied iets is verruimd.
2. Ook zijn binnen de bestemming Woongebied enkele bouwvlakken veranderd. Op een aantal plekken zijn de bouwstroken iets verruimd en aan de noordzijde is sprake van een inperking van de bouwstrook.
3. De bouwregels zijn geactualiseerd, aansluitend op het bestemmingsplan 'De Westereen-kom' uit 2013.

Op onderstaande afbeeldingen zijn de geldende en de nieuwe plankaart weergegeven. Hieruit zijn de verschillen voortkomend uit de doorgevoerde aanpassingen (op grond van de verkavelingskaart en het aanpassen van de bouwvlakken), af te leiden.



Figuur 1. Kaartfragment geldend Bestemmingsplan 'De Westereen-east'



Figuur 2. Kaartfragment gewijzigde verbeelding (de rode stippellijnen geven de vigerende bouwvlakken weer).

Het gevolg van deze wijzigingen is dat er geringe veranderingen ontstaan in de gebruiks- en bouw mogelijkheden: daar waar de bouwvlakken zijn verruimd zullen de bouw mogelijkheden voor het oprichten van hoofdgebouwen iets toenemen. Dit is aanvaardbaar omdat de regel met betrekking tot de afstand naar zijdelingse perceelgrenzen van kracht blijft.

2.3

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiverings eis in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Daarin staat dat pas als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte biedt om aan de ruimtevraag van het plan te voldoen, er sprake kan zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is daarbij als volgt gedefinieerd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De ‘ladder’ kent drie treden:

- Trede 1: de regionale ruimtebehoefte; het betreft de vraag naar de ontwikkeling in de regio.
- Trede 2: bestaand stedelijk gebied; in deze trede wordt bekeken of binnen het bestaande stedelijke gebied in de behoefte voor de functie kan worden voorzien.
- Trede 3: multimodaal ontsluiten; in deze trede gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten kan worden.

Gezien de ladder duurzame verstedelijking pas is geïntroduceerd nadat het bestemmingsplan ‘De Westereen-east’ is vastgesteld, zijn in de toelichting van dat bestemmingsplan de treden van de ladder logischerwijs niet doorlopen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van woningbouw en daarmee in een ‘stedelijke ontwikkeling’. Het is op grond hiervan van belang de ladder aanvullend aan het al geldende beleidskader, toe te passen.

De locatie maakt deel uit van de uitbreidingslocatie De Westereen-east. Het geldende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie. Van de destijds geplande 29 woningen is ruim de helft (16) reeds gerealiseerd. Deze partiële herziening voorziet slechts in een geringe aanpassing van dit plan, waarbij slechts de positionering van de bestemmings- en bouwvlakken wordt herzien. Het plan voegt daarmee in planologisch opzicht geen nieuwe woningen toe. Op grond hiervan kan een beargumentatie van de ladder achterwege blijven en kan worden geconcludeerd dat dit nieuwe plan past binnen het geldende beleidskader

Juridische toelichting

3

3.1

Algemeen

Het plan voldoet aan de bepalingen van de Wro en de daaruit volgende aanvullende regelingen. De Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stellen de digitalisering van ruimtelijke plannen en besluiten volgens daartoe gestelde standaarden verplicht. Het Bro stelt verplicht dat een bestemmingsplan in digitale vorm volgens de RO-standaarden voor de digitalisering wordt vastgesteld en dat daarvan tevens een analoge verbeelding wordt vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP2012, en er is tevens een digitaal plan.

Ten opzichte van het vigerend plan De Westereen-east zijn als gevolg van actuele wet- en regelgeving nu andere (digitale) verplichtingen van kracht waardoor er in de juridische uitwerking zowel in de regels als in het kaartbeeld (verbeelding) verschillen zijn te constateren. In essentie heeft dit niet geleid tot grote inhoudelijke verschillen. De regels voldoen aan de Wabo. In de Wabo worden begrippen als bouwvergunning, ontheffing en aanlegvergunning vervangen door de omgevingsvergunning. Deze veranderingen zijn conform de 'Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo' van Geonovum verwerkt in de regels.

3.2

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Vorbereidingsfase

Voor het opstellen van een bestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente.

Er wordt in dit geval afgezien van het voeren van het in artikel 3.1.1. Bro bedoelde vooroverleg. Dit geldt ook voor de inspraak. Hiervoor is gekozen, omdat dit bestemmingsplan een geringe aanpassing vormt van het eerder vastgestelde bestemmingsplan Westereen-east. De belangrijkste veranderingen hebben betrekking op de situering van bebouwing en een verschuiving van de hoogtematen. Ten opzichte van het totale plangebied zijn dit zeer beperkte verande-

ringen, zodat overleg en inspraak niet noodzakelijk is. Het plan wordt daarom als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Vaststellingsprocedure

Na een aankondiging in de Staatcourant, één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke internetpagina, wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad binnen 12 weken na de periode van terinzagelegging het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast.

Beroepsprocedure

Het besluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Binnen zes weken met ingang van de dag na die van het terinzage leggen van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er kan een beroep worden ingesteld door mensen die in de vaststellingsprocedure een zienswijze hebben ingediend of mensen die kunnen aantonen dat ze daartoe niet in staat waren. Wanneer de gemeenteraad het plan gewijzigd vaststelt, kunnen alle belanghebbenden tegen de wijzigingen beroep instellen.

3.3

Inhoud bestemmingsplan

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

- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Ook moet op grond van artikel 3.1.6 van het Bro een bestemmingsplan worden vergezeld van een toelichting waarin ten minste zijn opgenomen:

1. een onderbouwing van de in het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
2. de resultaten van de (noodzakelijke) voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken;
3. de resultaten van het overleg en de inspraak op grond van artikel 3.1.1 van het Bro.

Op grond van artikel 1.2.1 van het Bro (in werking getreden op 1 januari 2010) moet het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld worden. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden uitgewerkt in een zogenoemde GML. In de GML is er een koppeling tussen de kaart, regels en toelichting

(het bestemmingsplan) gemaakt. Deze koppeling van de kaart, regels en toelichting is de zogenoemde verbeelding van het bestemmingsplan. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden:

- Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).
- Standaard toegankelijkheid ruimtelijke instrumenten (STRI2012).
- Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

Dit bestemmingsplan is zo opgesteld dat het digitaal beschikbaar gesteld kan worden. Dit betekent dat:

- alle verschillende onderdelen van de kaart een zogenoemde IM-RO2012- code hebben;
- de digitale kaart is opgesteld volgens de standaardtechniek voor uitwisseling GML;
- de regels overeenkomstig de SVBP2012 zijn opgesteld;
- de toelichting en regels digitaal aan de kaart zijn gekoppeld.

3.4

Afzonderlijke bestemmingen

De volgende bestemmingen zijn van kracht:

Verkeer - Verblijf

De woonstraten, paden, parkeervoorzieningen en dergelijke zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijf'.

Woongebied

De bestemming 'Woongebied' omvat het grootste deel van het plangebied. Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen. In het bouwvlak mogen hoofdgebouwen worden gebouwd. In de bouwregels van de bestemming is de maatvoering van de toegestane bebouwing opgenomen. Aansluiting is daar waar mogelijk gezocht bij de bouw mogelijkheden zoals die gelden binnen de bestemming 'Wonen' van het Bestemmingsplan 'De Westereen-kom'. Met dien verstande dat de opgenomen bouwregels niet beperkender zijn dan de bouwregels zoals gelden op basis van het vigerende bestemmingsplan 'De Westereen-east'.

Uitvoerbaarheid

4

4.1

Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling die in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt valt qua economische uitvoerbaarheid geheel binnen de opzet van het bestemmingsplan De Westereen-east. Daarin was gesteld dat voor de beoogde ontwikkelingen geen exploitatieplan conform artikel 6.12 van de Wro wordt vastgesteld dat het kostenverhaal anderszins is geregeld.

Er is sprake van een volledig gemeentelijke grondexploitatie, waarbij de gemeente zelf de gronden uitgeeft. De opbrengsten van die gronduitgifte maken samen met externe bijdragen het plan economisch uitvoerbaar.

Ook aan de andere voorwaarden van artikel 6.12 Wro wordt voldaan. Doordat sprake is van een gemeentelijke gronduitgifte is een exploitatieplan niet nodig om een eventuele fasering in de uitvoering te garanderen. Bovendien is het project zodanig kleinschalig dat van een fasering geen sprake is.

De inrichting van de openbare ruimte wordt eveneens verzekerd doordat de gemeente zelf de gronden uitgeeft en mede zorg draagt voor de inrichting van het openbaar gebied.

Hieruit mag worden opgemaakt dat een exploitatieplan zoals vereist krachtens artikel 6.12 lid 1 in dit geval niet noodzakelijk is.

4.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zoals aangegeven in paragraaf 3.2, wordt bij de voorbereiding voor dit bestemmingsplan afgezien van het houden van inspraak. Op het bestemmingsplan Westereen-east van juli 2009 is al inspraak geboden. Het nu voorliggende plan betreft een beperkte aanpassing van dit plan, gericht op de aansluiting op de verkavelingskaart en de bouwregels zoals deze in de gemeente wordt aangehouden. De maatschappelijke uitvoerbaarheid zal verder in het kader van de vaststellingsprocedure worden getoetst.