

## **Vastgesteld Bestemmingsplan Kûperspaad 2 in Rinsumageast**

Realisatie van twee woningen in een voormalige school

*Toelichting*

Vastgesteld 20 december 2011









## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>AANLEIDING .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>BELEIDSKADER.....</b>	<b>7</b>
2.1	GEMEENTELIJK BELEID, BESTEMMINGSPAN RINSUMAGEAST .....	7
2.2	PROVINCIAAL BELEID, STREEKPLAN FRYSLÂN 2007 .....	7
2.3	NATIONAAL BELEID, NOTA RUIMTE.....	7
<b>3</b>	<b>OVERWEGINGEN.....</b>	<b>8</b>
3.1	WATERHUISHOUDING .....	8
3.2	ARCHEOLOGIE.....	8
3.3	ECOLOGIE.....	9
3.4	BODEM .....	9
3.5	LUCHTKWALITEIT .....	9
3.6	GELUIDHINDER WEGEN .....	10
3.7	EXTERNE VEILIGHEID.....	10
3.8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....	11
3.8.1	Exploitatieplan .....	11
3.8.2	Planschaderisico.....	11
3.9	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	11
<b>4</b>	<b>VOOROVERLEG .....</b>	<b>12</b>
4.1	RIJK .....	12
4.2	PROVINCIE.....	12
4.3	WETTERSKIP .....	13
<b>5</b>	<b>PLANBESCHRIJVING.....</b>	<b>14</b>
5.1	GEWENSTE SITUATIE .....	14
5.2	AFZONDERLIJKE BESTEMMINGEN.....	14
<b>6</b>	<b>ZIENSWIJZEN.....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>CONCLUSIE EN VERVOLG.....</b>	<b>16</b>

## 1 Aanleiding

Bij brief van 1 juni 2011 dienen de heer Sloot en mevrouw Triemstra een verzoek in om de bestemming van de voormalige basisschool aan het Kûperspaad 2 in Rinsumageast om te zetten in een woonbestemming voor twee wooneenheden. De locatie Kûperspaad 2 is gelegen in de kern Rinsumageast. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weer-gegeven.

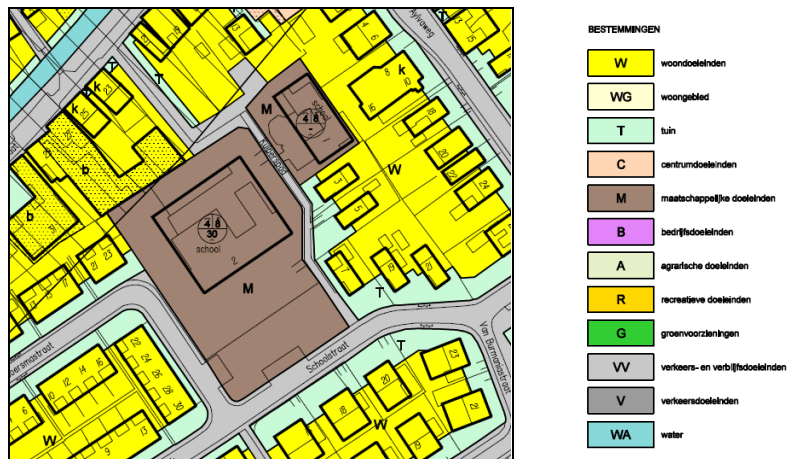


Figuur 1.1 Ligging plangebied

## 2 Beleidskader

### 2.1 Gemeentelijk beleid, Bestemmingsplan Rinsumageast

Het plangebied, kadastraal bekend gemeente Birdaard, sectie I, nummer 2413 ligt binnen het bestemmingsplan Rinsumageest en heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Het gebruik van het pand voor woondoeleinden is in strijd met het bestemmingsplan.



### 2.2 Provinciaal beleid, Streekplan Fryslân 2007

In het Streekplan Fryslân 2007 staat het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' centraal. In de kleine kernen, waaronder Rinsumageast valt, wordt ruimte geboden voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte. Hierdoor kan de landschappelijke openheid van het buitengebied zoveel mogelijk behouden worden.

Om het toekomstige ruimtebeslag van wonen te beperken, worden nieuwe woningen zoveel mogelijk eerst in het bestaande bebouwde gebied van kernen opgevangen. Door het bestaande bebouwde gebied te benutten, wordt bijgedragen aan een efficiënt gebruik van de ruimte en daarmee aan een duurzame ruimtelijke inrichting.

### 2.3 Nationaal beleid, Nota Ruimte

Ook het Rijk stimuleert in de nota Ruimte een optimaal gebruik van de ruimte die in het bestaande gebied aanwezig is. Ook wordt er ruimte geboden aan gemeenten om woningen te kunnen realiseren voor de eigen bevolkingsgroei.

### 3 Overwegingen

Besluiten die genomen worden op het gebied van ruimtelijke ordening moeten integraal worden afgewogen. Wij hebben daarom in dit hoofdstuk verschillende belangen onderzocht, om te weten of de ontwikkeling van het bestemmingsplan acceptabel is.

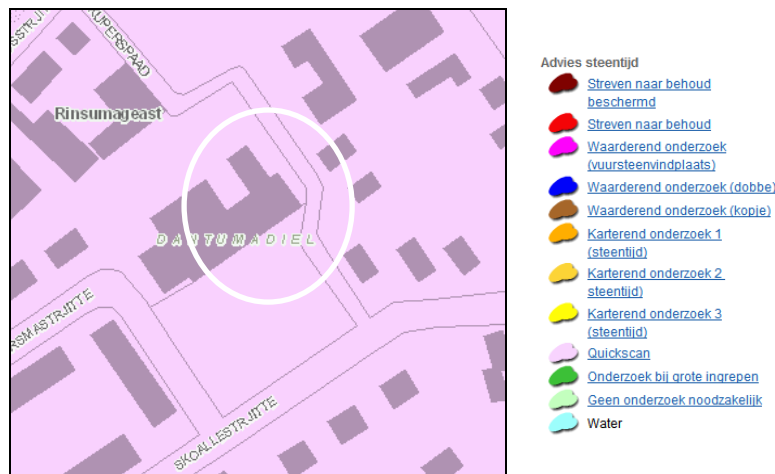
#### 3.1 Waterhuishouding

In het Besluit ruimtelijke ordening is uitdrukkelijk bepaald dat in een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden in de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding. Het Wetterskip Fryslân is geïnformeerd over het plan via de Digitale watertoets. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is niet nodig. Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies.

#### 3.2 Archeologie

Om na te gaan of mogelijk archeologische waarden kunnen worden geschaad is de Friese Monumentenkaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. Deze kaart geeft voor de gehele provincie Fryslân de archeologische verwachtingswaarde aan voor twee verschillende tijdsperiodes: de steentijd-bronstijd en de ijzertijd middeleeuwen.

Ten aanzien van de steentijd-bronstijd is het perceel opgedeeld in een gedeelte aangeduid met "quicksan". Van deze gebieden 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 5000m<sup>2</sup> een quickscan te verrichten. Omdat het alleen om een gebruikswijziging gaat, is nader onderzoek niet nodig.



Figuur 3.1 Fragment archeologische kaart steentijd-bronstijd (bron: FAMKE)

Op de kaart ijzertijd-middeleeuwen geeft de provinciale FAMKE-kaart 'karterend onderzoek 3' aan. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd – vroege 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 5000m<sup>2</sup> een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen. Omdat het alleen om een gebruikswijziging gaat, is nader onderzoek niet nodig.





In het besluit is aangegeven dat projecten die de 3% grens niet overschrijden, niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Echter, totdat er een nationaal programma is opgesteld voor het verbeteren van de luchtkwaliteit geldt de tijdelijke 1% grens. De reden hiervoor is dat deze 1% binnen een jaar gecompenseerd zal worden door de trendmatige toename van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen sprake is van een afname. Op dit moment is de tijdelijke 1% grens van toepassing.

Het gaat hier om de realisatie van twee woningen in een voormalige school. De verwachting is dat er minder verkeersbewegingen zullen ontstaan dat bij de school gebruikelijk was. Een verslechtering van de luchtkwaliteit (1% grens) is niet aan de orde. Er hoeft daarom geen (vervolg)onderzoek te worden ingesteld naar de luchtkwaliteit.

### **3.6 Geluidhinder wegen**

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaai te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 oktober 2010 voor het laatst gewijzigd.

In de Wgh is in artikel 74 bepaald dat bij elke weg in beginsel een (geluids)zone aanwezig is. Dit met uitzondering van:

- wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarop een snelheid van te hoogste 30 kilometer per uur is toegestaan.

Op de wegen rondom de projectlocatie is de maximale snelheid 30 kilometer per uur. Een nader onderzoek naar het wegverkeerslawaai kan dan ook achterwege blijven.

### **3.7 Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

- 1) Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- 2) Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
- 3) Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Binnen of buiten het bestemmingsplan zijn conform de professionele risicokaart geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen. De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

### **3.8 Economische uitvoerbaarheid**

#### *3.8.1 Exploitatieplan*

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. In artikel 6.12, lid 1 wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In afwijking van deze bepaling kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

#### *3.8.2 Planschaderisico*

De bestemming in het plangebied wordt omgezet van maatschappelijke doeleinden naar de bestemmingen wonen, tuin en groen. Omdat er geen sprake is van een planologische verslechtering voor de omliggende percelen, is er geen sprake van planschaderisico.

### **3.9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het kader van de bestemmingsplanprocedure, zoals bepaald in de Wet ruimtelijke ordening, ligt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage. Binnen deze termijn kan een ieder zijn/haar zienswijze over het bestemmingsplan geven. Dan zal duidelijk worden hoe men tegen het plan aankijkt. Ingebrachte zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming.

## 4 Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het projectbesluit in het geding zijn.

Versnelling van besluitvormingsprocedures is één van de doelstellingen van de Wet ruimtelijke ordening. Als mogelijke vertrager in de procedure is het vooroverleg genoemd. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belangen wordt benadeeld. Indien het gaat om een (ontwerp)-projectbesluit van geringe omvang dan wel in planologisch opzicht ondergeschikt belang, kan de gemeente afzien van het overleg. Het Rijk en de provincie hebben gecategoriseerd in welke gevallen het overleg wel of niet nodig is.

### 4.1 Rijk

De Minister van VROM heeft bij brief van juli 2008 (kenmerk 2008 055709) kenbaar gemaakt dat met het Rijk, bij de voorbereiding van bestemmingsplannen, alleen overleg hoeft te worden gevoerd indien nationale belangen in het geding zijn, die zijn omschreven in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid. In deze paragraaf zijn onderwerpen opgenomen die afkomstig zijn uit Planologische Kernbeslissingen (PKB's), die sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de status van (rijks)structuurvisies hebben gekregen. De realisatie van een stoeterij behoort niet tot de belangen die zijn omschreven in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid. Er hoeft daarom geen overleg te worden gevoerd met het Rijk.

### 4.2 Provincie

Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Fryslân hebben bij brief van 30 juni 2008, met kenmerk 00769587, aangegeven voor welke plannen of projecten het vooroverleg in het kader van een ontwerp-bestemmingsplan of ontwerp-projectbesluit achterweg kan blijven. Niet elk plan of project raakt immers een provinciaal belang. De provinciale belangen zijn recent vastgelegd in het Streekplan Fryslân 2007. Op basis hiervan is een tijdelijke checklist, welke onderdeel uitmaakt van eerdergenoemde brief, opgesteld ten behoeve de stroomlijning van het vooroverleg ex artikel 5.1.1. Besluit ruimtelijke ordening en de toezending van ontwerp-projectbesluiten ex artikel 3.11 Wet ruimtelijk ordening. Hierbij wordt aangesloten bij de limitatieve lijst van vrijstellingscategorieën ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening-oud. Deze lijst is door GS vastgesteld op 18 oktober 2005 en aangevuld op 16 mei 2006. In deze lijst is opgenomen 'de wijziging in het gebruik van (een gedeelte van) een bestaand gebouw binnen de bebouwde komt t.b.v. een andere aan de bebouwde kom gerelateerde functie'. Vooroverleg met de provincie Fryslân is dan ook niet nodig.

### 4.3 Wetterskip

Het Wetterskip Fryslân heeft per 19 juli 2010 de digitale watertoets geïntroduceerd. De digitale watertoets is de opvolger van de versnelde watertoets. Met de digitale watertoets kunnen watertoetsen worden aangevraagd voor alle ruimtelijke plannen. De digitale watertoets bepaalt welke procedure moet worden doorlopen voor de watertoets. Er zijn drie procedures mogelijk:

- geen waterschapsbelang: de procedure "geen waterschapsbelang" wordt gevolgd voor ruimtelijke plannen die geen invloed hebben op het watersysteem. Deze procedure is van toepassing voor functiewijzigingen zoals een agrarisch bedrijf dat een woonbestemming krijgt. Voor deze plannen is een kort wateradvies voldoende en is geen overleg met het waterschap nodig. Het wateradvies wordt verstrekt via de email. Het waterschap ontvangt een melding van de aanvraag.
- Korte procedure: de "korte procedure" wordt gevolgd voor ruimtelijke plannen met een beperkte invloed op het watersysteem zoals een uitbreiding van een bestaande woning. Voor deze plannen volstaat een standaard wateradvies en is geen overleg met het waterschap nodig. Een standaard wateradvies wordt verstrekt via de email. Het waterschap ontvangt een melding van de aanvraag.
- Normale procedure: de "normale procedure" wordt gevolgd voor ruimtelijke plannen met een niet te verwaarlozen invloed op het watersysteem zoals uitbreidingen met meerdere woningen. De aanpassingen van het watersysteem moeten in overleg met het waterschap worden bepaald. Het waterschap ontvangt de aanvraag van de digitale watertoets en neemt binnen een paar weken contact met de gemeente op om een afspraak te maken voor overleg.

Met de gegevens die wij hebben opgegeven, is bepaald dat het plan geen waterschapsbelang heeft.

## **5 Planbeschrijving**

### **5.1 Gewenste situatie**

Initiatiefnemers willen de voormalige school ombouwen tot een woning voor henzelf. Gezien de grootte van het gebouw wordt het resterende gedeelte verkocht of verhuurd, zodat ook daarin een wooneenheid gerealiseerd kan worden.

### **5.2 Afzonderlijke bestemmingen**

Het plangebied krijgt in dit bestemmingsplan de bestemmingen groen, tuin en wonen. Gronden met de bestemming 'groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen in de vorm van park en opgaand groen, grasperken, speelterreinen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen met de daarbij behorende openbare nutsvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, wegen en paden en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Gronden met de bestemming 'tuin' zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Gronden met de bestemming 'wonen' zijn bestemd voor woningen (met ondergeschikte bebouwing) al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep. De hierbij behorende openbare nutsvoorzieningen, tuinen, erven, terreinen, waterlopen en waterpartijen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

## 6 Zienswijzen

In artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Het ontwerp bestemmingsplan zal na publicatie in de voorgeschreven bladen voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder mondelinge of schriftelijke zienswijzen indienen. Een kennisgeving van de publicatie van de terinzageligging dient gelijktijdig met de plaatsing in de voorgeschreven bladen te worden toegezonden aan diensten van Rijk en provincie en het waterschapsbestuur indien de hun toevertrouwde belangen in het geding zijn. In dit geval betreft dat enkel een toezending van de kennisgeving aan de provincie Fryslân.

## **7 Conclusie en vervolg**

Op basis van bovenstaande overwegingen wordt geconcludeerd dat er geen bezwaren zijn om medewerking te verlenen aan de realisatie van twee wooneenheden in de voormalige school. Gebleken is dat er ruimtelijk geen belemmeringen zijn om de procedure voor het bestemmingsplan op te starten. Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 13 oktober 2011, als gevolg van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



# **Vastgesteld Bestemmingsplan Kûperspaad 2 in Rinsumageast**

De realisatie van twee wooneenheden in een voormalige school

*Regels*

Vastgesteld 20 december 2011



## INHOUDSOPGAVE

<b>1 INLEIDENDE REGELS .....</b>	<b>5</b>
ARTIKEL 1 BEGRIPPEN.....	5
ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN .....	7
<b>2 BESTEMMINGSREGELS.....</b>	<b>9</b>
ARTIKEL 3 GROEN .....	9
ARTIKEL 4 TUIN.....	10
ARTIKEL 5 WONEN .....	11
<b>3 ALGEMENE REGELS .....</b>	<b>15</b>
ARTIKEL 6 ANTI-DUBBELTELREGEL .....	15
ARTIKEL 7 ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS .....	15
<b>4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....</b>	<b>17</b>
BIJLAGE 1 LIJST VAN TOEGESTANE BEROEPEN EN BEDRIJVEN AAN HUIS .....	19



## 1 Inleidende regels

### Artikel 1 begrippen

In de regels wordt verstaan onder:

**1. het plan**

het bestemmingsplan Kûperspaad 2 in Rinsumageast, van de gemeente Dantumadiel;

**2. bestemmingsplan;**

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GMLbestand NL.IMRO.1891.bpRIkoperspaad2-0401

**3. aanduiding**

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

**4. aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**5. achtererf**

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw

**6. bebouwing**

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

**7. bedrijfsgebouw**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

**8. bedrijfswoning/ dienstwoning**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

**9. bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**10. bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**11. bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

**12. bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**13. bouwperceel**

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

**14. bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

**15. bouwvlak**

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

**16. bouwwerk**

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

**17. dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**18. detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten 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;

**19.erotisch getinte vermaaksfunctie**

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

**20.gebouw**

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

**21.hoofdgebouw**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is

**22.kap**

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5° met het horizontale vlak;

**23.ondergeschikte bebouwing**

hieronder wordt de volgende bebouwing verstaan:

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

**24.ondergeschikte gebouwen of delen van gebouwen**

hieronder wordt de volgende bebouwing verstaan:

- een gebouw dat als afzonderlijke ruimte danwel 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;
- een op zichzelf staand gebouw, dat gelet op de bestemming en door zijn ligging en/of architectonische verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

**25.peil**

voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

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; indien in of op het water wordt gebouwd: het ter plaatse geldende peil; het peil zoals door of namens burgemeester en wethouders is bepaald;

**26.platte afdekking**

een horizontale dakafdekking of een dakafdekking onder een hoek van maximaal 5° met het horizontale vlak;

**27.prostitutie**

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

**28.seksinrichting**

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**29.voorerfgebied**

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied

**30.woning**

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

## **Artikel 2 wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **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.

### **dakkapellen en/of dakopbouwen:**

indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen en/of dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan  $\frac{1}{3}$  van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan  $\frac{2}{3}$ ) wordt de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn of boeiboord van de dakkapel en/of dakopbouw, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de dakkapel en/of dakopbouw, als goothoogte aangemerkt.

### **de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **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.

### **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.

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





## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) groenvoorzieningen in de vorm van park, opgaand groen en grasperken;
- b) speelterreinen en speelvoorzieningen;
- c) parkeervoorzieningen

met de daarbij behorende;

- d) openbare nutsvoorzieningen;
- e) waterlopen en waterpartijen;
- f) wegen en paden;
- g) bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2. Bouwregels

- a) Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b) Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
  - De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen.

#### 3.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:

- Een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- Een goede woonsituatie;
- De verkeersveiligheid;
- De sociale veiligheid;
- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 3.4. Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

#### 3.5. Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.4 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 4 Tuin**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

### **4.2 Bouwregels**

- a) Met uitzondering van erkers (tot een breedte van ten hoogste 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw en tot een diepte van ten hoogste 1 meter, danwel de bestaande diepte indien deze meer is, en een bouwhoogte van ten hoogste de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan gebouwd wordt) mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b) In afwijking van het bepaalde in lid 4.1 geldt voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dat er uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd welke zijn genoemd in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het stallen van vlieg-, vaar- en voertuigen, anders dan ten behoeve van het woongenot.

### **4.4 Wijzigingsbevoegdheid**

- a) Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van ondergeschikte bebouwing conform het bepaalde in artikel 5, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de woonsituatie;
  - de verkeersveiligheid;
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- b) Op een besluit tot wijziging als bedoeld onder a, is de in de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huisverbonden beroep, zoals genoemd in de bij deze regels behorende lijst bedrijven en beroepen aan huis (bijlage 1);
- b) ondergeschikte bebouwing;

met de daarbij behorende:

- c) openbare nutsvoorzieningen;
- d) tuinen, erven en terreinen;
- e) waterlopen en waterpartijen;
- f) bouwwerken, geen gebouwen zijnde,

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep 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:

- de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
- uitsluitend zeer beperkte reclame-uitingen zijn toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte van een reclamebord niet meer mag bedragen dan 0,5 m<sup>2</sup>;
- parkeren op eigen erf moet plaatsvinden;
- geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking;
- geen buitenopslag van goederen plaats mag vinden;
- de oppervlakte van het aan-huisverbonden beroep mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met het oppervlak van aan het hoofdgebouw gebouwde ondergeschikte gebouwen bedragen, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>.

### 5.2 Bouwregels

- a) Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
  1. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
  2. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden";
  3. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
  4. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
  5. de dakhelling met niet minder bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'minimale dakhelling (graden)' aangegeven dakhelling;
- b) voor het bouwen van ondergeschikte bebouwing bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
  1. ondergeschikte bebouwing wordt ten minste 1 meter achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd, dan wel op ten minste de bestaande afstand achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, indien deze minder is dan 1 meter.
  2. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte bebouwing per hoofdgebouw bedraagt:
    - bij een bouwperceel met een oppervlakte van ten hoogste 1000 m<sup>2</sup> niet meer dan 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is;

- bij een bouwperceel met een oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup> niet meer dan 10% van de oppervlakte van het bouwperceel, tot een maximum van 200 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
  - 3. de goothoogte van ondergeschikte bebouwing mag niet meer bedragen dan 3 meter, dan wel ten hoogste 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 dan 3 meter bedraagt;
  - 4. de bouwhoogte van ondergeschikte bebouwing mag niet meer bedragen dan 6 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
  - 5. in aanvulling op het bepaalde onder 4 dient de bouwhoogte ten minste 1 meter lager te zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel het bestaande verschil in bouwhoogte indien dit minder is dan 1 meter.
- c) Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat er uitsluitende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd welke zijn genoemd in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals deze luidde op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van gebouwen en de afmetingen en, voor zover buiten een bouwvlak wordt gebouwd, de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegde gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a) het bepaalde in lid 5.2, sub c ten behoeve van het bouwen van een erfafscheiding met een hoogte van niet meer dan 2 meter op een zijerf, met dien verstande dat deze erfafscheiding parallel aan de zijdelingse perceelgrens dient te worden gebouwd.

### 5.5 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik 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 gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande ondergeschikte gebouwen voor een aan-huis-verbonden beroep, detailhandel en bedrijfsfunctie;
- c) niet-permanente bewoning;
- d) het stallen van vlieg-, vaar- en voertuigen, anders dan ten behoeve van het woongenot;
- e) detailhandelsactiviteiten bij een aan-huis-verbonden beroep, anders dan direct voortvloeiend uit het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik.
- f) het gebruik of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een koffiehuis/coffeeshop.

## **5.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 en lid 5.5 voor de vestiging van aan-huis-verbonden beroepen die niet zijn genoemd in bijlage 1, mits deze aan-huisverbonden beroepen naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat kunnen worden gelijk gesteld met de aan-huis-verbonden beroepen die wel zijn genoemd.



### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 6 Anti-dubbelregel**

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 afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a) de bij recht in het bestemmingsplan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b) het bestemmingsplan en toestaan dat bouwgrenzen/rooilijnen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c) het bestemmingsplan ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- d) het bestemmingsplan ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
- e) het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.





## **4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 8 overgangsrecht bouwwerken**

#### **8.1 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **8.2 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 sub 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 sub a, na de 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. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### **Artikel 9 slotregel**

Deze regels worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan "Kûperspaad 2 in Rinsumageast"

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 20 december 2011.

## **Bijlage 1 LIJST VAN TOEGESTANE BEROEPEN EN BEDRIJVEN AAN HUIS**

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:  
individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, enz.  
individuele praktijk dierenarts

Kledingmakerij

- (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
- woningstoffeerderij

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

- schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

- schoen-/lederwarenreparatiebedrijf
- uurwerkreparatiebedrijf
- goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
- reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen
- reparatie van muziekinstrumenten

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerp bureaus, waaronder individuele praktijk voor:

- reclame ontwerp
- grafisch ontwerp
- architect

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder individuele praktijk voor:

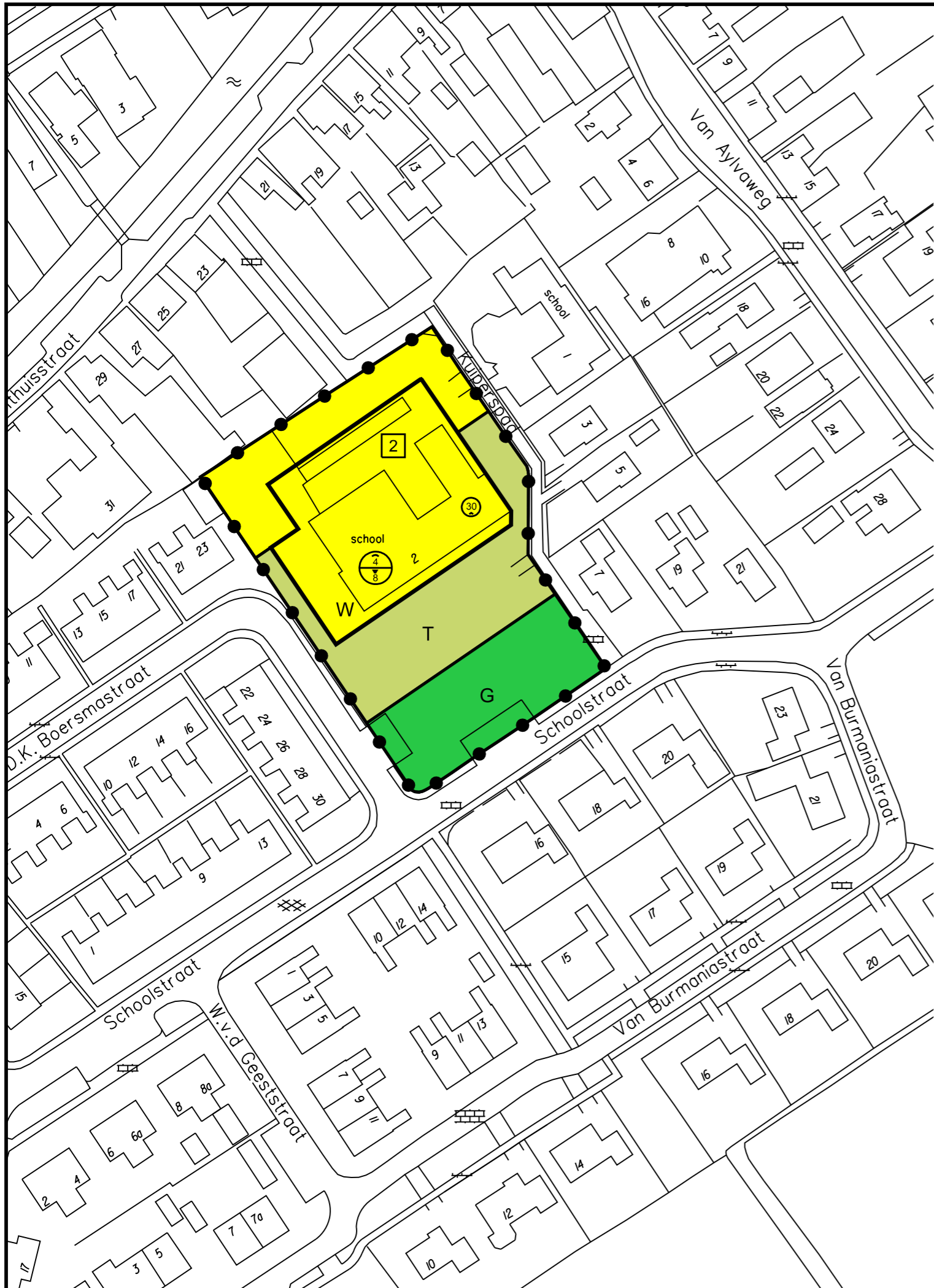
- notaris
- advocaat
- accountant
- assurantie-/verzekeringsbemiddeling
- exploitatie en handel in onroerende zaken

Overige dienstverlening

- kappersbedrijf
- schoonheidssalon
- pedicure

Onderwijs

- autorijschool
- onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium



Legenda

Plangebied



Plangebied

Bestemmingen



Groen



Tuin

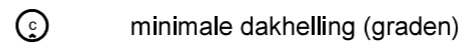


Wonen

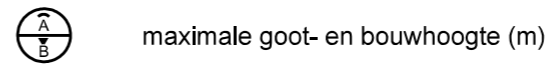
Aanduidingen



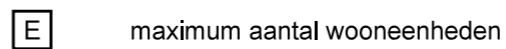
bouwvlak



minimale dakhelling (graden)



maximale goot- en bouwhoogte (m)



maximum aantal wooneenheden

Verklaring



gegevens GBKN

Gemeente Dantumadiel

**Bestemmingsplan Kùperspaad 2 in Rinsumageast**

**Verbeelding**

datum: 20.12.2011

schaal: 1 : 1000

papierformaat: A3

status: vastgesteld

NL.IMRO.1891.bpRIkùperspaad2-0401

