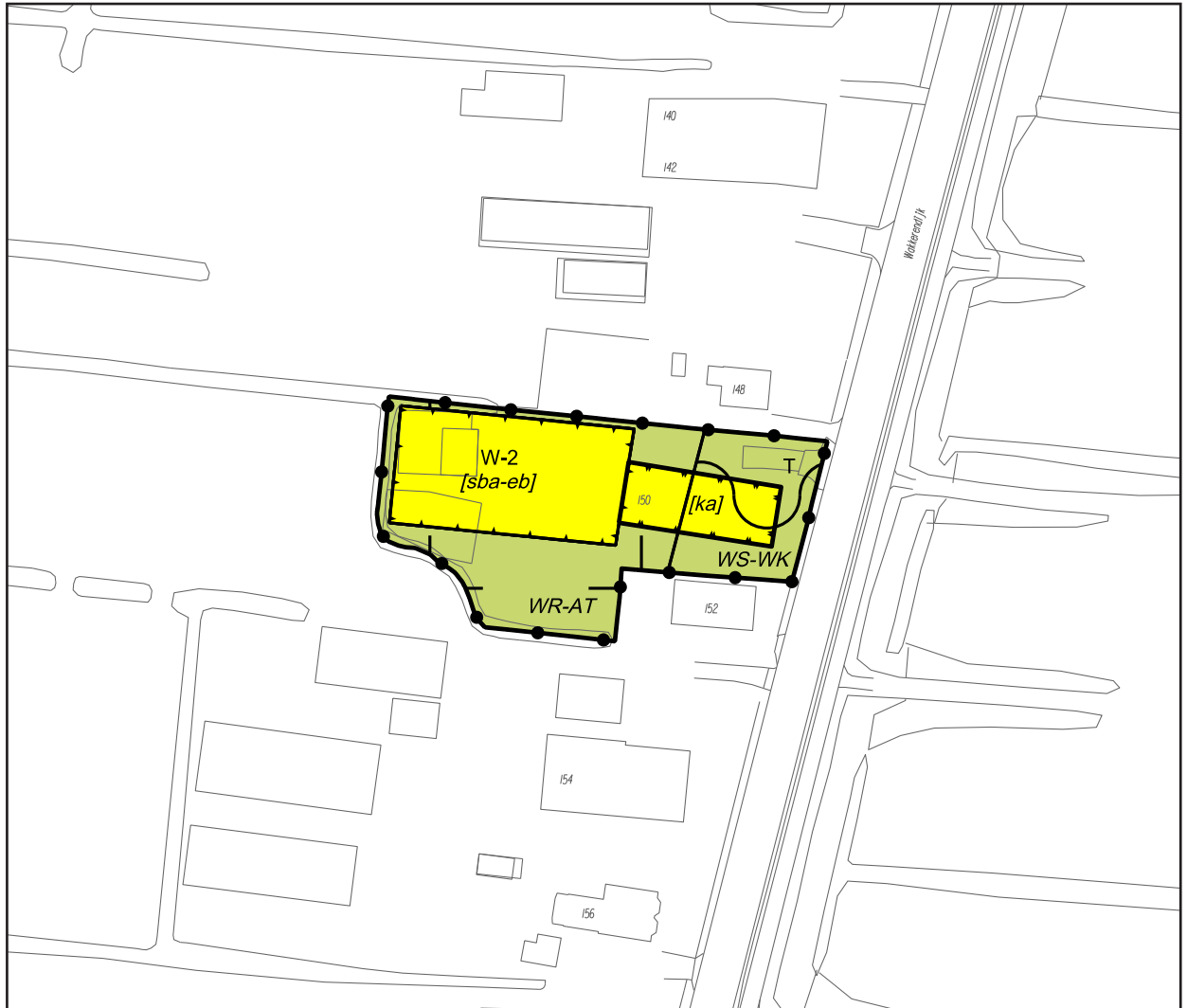


GEMEENTE EEMNES

Bestemmingsplan Wakkerendijk 150



ontwerp

016-WD-01

6 augustus 2014

IDN: NL.IMRO.0317.BPWakkerendijk150-On01

OD205^{SL}

Oude Delft 205
2611 HD Delft

tel 015 2131915
mail@od205sl.nl
www.od205sl.nl

GEMEENTE EEMNES

Bestemmingsplan Wakkerendijk 150

NL.IMRO.0317.BPWakkerendijk150-On01
6 augustus 2014

TOELICHTING
PLANREGELS
VERBEELDING

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5	
	1.1	Aanleiding en doel	5
	1.2	Ligging plangebied	5
	1.3	Geldend bestemmingsplan	5
	1.4	Doorwerking bestaand beleid	6
	1.5	Leeswijzer	8
2.	PLANBESCHRIJVING	9	
	2.1	Geschiedenis en huidige situatie perceel	9
	2.2	Gewenste situatie	9
3.	RANDVOORWAARDEN/ONDERZOEKEN	11	
	3.1	Bodem	11
	3.2	Water	11
	3.3	Geluid	11
	3.4	Luchtkwaliteit	11
	3.5	Archeologie en cultuurhistorie	11
	3.6	Flora en fauna	12
	3.7	Externe veiligheid	12
	3.8	Milieuhinder bedrijvigheid	12
	3.9	Kabels en leidingen	12
4.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	13	
	4.1	Verantwoording planvorm	13
	4.2	Systematiek bestemmingen	13
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	15	
6.	OVERLEG EN INSPRAAK	17	



ligging plangebied



begrenzing plangebied

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

In het vastgestelde bestemmingsplan 'Wakkerendijk-Meentweg 2012' heeft het perceel Wakkerendijk 150 de bestemming 'Wonen – 2' gekregen. Op grond van de bepalingen bij dit bestemmingsplan mag als gevolg hiervan op het perceel een bijgebouw van 80 m² worden gebouwd.

Het perceel Wakkerendijk 150 kent echter een lange voorgeschiedenis, welke er kort gezegd op neer komt dat de gemeente in 2006 de toenmalige eigenaar toestemming heeft gegeven om bij sloop van de toen aanwezige opstallen een schuur van 253 m² te realiseren voor kaasopslag en stalling van oldtimers. Na sloop van een deel van deze opstallen werd het perceel verkocht. De huidige eigenaren hebben het perceel aangekocht met de wetenschap van deze toegezegde bouwmogelijkheid voor een schuur van 253 m², die zij zouden willen benutten voor de stalling van oldtimers. Vanuit die achtergrond hebben zij beroep aangetekend bij de Raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan 'Wakkerendijk-Meentweg 2012'. De Raad van State heeft de gemeente opgedragen een nieuw besluit te nemen inzake dit perceel.

Op grond hiervan is bezien of tussen de gemeente en de eigenaren van het perceel een minnelijke schikking mogelijk bleek. De eigenaren hebben daarbij de wens uitgesproken om in het bestemmingsplan de mogelijkheid voor het bouwen van een schuur van 200 m² op te nemen, globaal op de plaats van de nu nog aanwezige (te slopen) schuur van 167 m² groot, ten behoeve van het hobbymatig stallen van oldtimers. Gelet op de voorgeschiedenis, het feit dat al veel bebouwing op het perceel is gesloopt en dat de ruimtelijke situatie op het perceel verbeterd (sloop van een oude golfplaten schuur met een noord-zuid nokrichting, in tegenstelling tot de overwegend oost-west nokrichtingen in het lint) acht de gemeente dit voorstel acceptabel.

Dit bestemmingsplan heeft derhalve tot doel om de gewenste ontwikkelingsruimte voor een schuur van 200 m² op het perceel Wakkerendijk 150 juridisch mogelijk te maken. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan als kaderstellend instrument voor de toekomst.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat het perceel Wakkerendijk 150 en is gelegen aan de westzijde van de Wakkerendijk, het historische dijklint ten zuiden van de kern Eemnes. Het perceel beslaat een oppervlak van ongeveer 2.130 m².

1.3 Geldend bestemmingsplan

Binnen het plangebied is momenteel het volgende bestemmingsplan van kracht:

- Bestemmingsplan 'Wakkerendijk-Meentweg 2012' (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 14-12-2012).

1.4 Doorwerking bestaand beleid

1.4.1 Landelijk beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft het Rijk de algemene regels aan, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In samenhang met het beleid dat is aangegeven in de Structuurvisie, zijn deze regels vooral gericht op het veilig stellen van de nationale belangen waarvoor, gelet op de belangen, beperkingen gelden voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau. Voor de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen in het Barro.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen directe relatie met het genoemde beleid. Er is derhalve geen sprake van strijdigheid met de doelen en uitgangspunten zoals omschreven in het rijksbeleid.

1.4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 heeft Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. In de Structuurvisie staat behoud en versterking van de kwaliteit van het landelijk gebied centraal. Het aantrekkelijk landelijk gebied moet worden behouden en versterkt, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De cultuurhistorische waarden en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

Het streven van de provincie Utrecht is om het stedelijk gebied beheerst te laten groeien. Hierdoor wordt de aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking zo veel mogelijk vermeden. Vanuit deze optiek vindt de provincie het gewenst nieuwe bouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Daarnaast is de provinciale ambitie nadrukkelijk gericht op stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting in het bestaand stedelijk gebied. Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouwingskernen nastreeft. Beleidsmatig is dit onder meer vertaald in een ruimtelijke afbakening van bebouwingskernen door zogeheten rode contouren. De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren.

Bij onderhavig bestemmingsplan is geen sprake van verstedelijking, maar van herinrichtingsmogelijkheden voor één perceel. Er is derhalve geen sprake van strijdigheid met de doelen en uitgangspunten zoals omschreven in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), door Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld op 4 februari 2013, is opgenomen hoe in bestemmingsplannen omgegaan moet worden met provinciaal belang. De PRV bevat instructienormen, die kaderstellend zijn voor het opstellen van bestemmingsplannen. Er staat bijvoorbeeld dat de waarden van cultureel erfgoed, natuur en landschap beschermd moeten worden, maar niet de wijze waarop. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

Het instrument van de provinciale verordening is weliswaar relatief nieuw, maar het provinciale beleid is niet veranderd. Voorheen moest een bestemmingsplan goedgekeurd worden door de provincie. Sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is deze vereiste vervallen. De provincie dient nu vooraf aan te geven wat haar provinciale belangen zijn. Dit heeft zij allereerst gedaan in de Beleidslijn nieuwe Wro en vervolgens verder uitgewerkt in de Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro. De PRV is hiervan het sluitstuk, waarin de provincie een aantal provinciale belangen laat doorwerken naar de gemeenten. De PRV heeft aldus geen andere gevolgen voor visie en planopzet dan de gevolgen die al vanuit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 zijn benoemd.

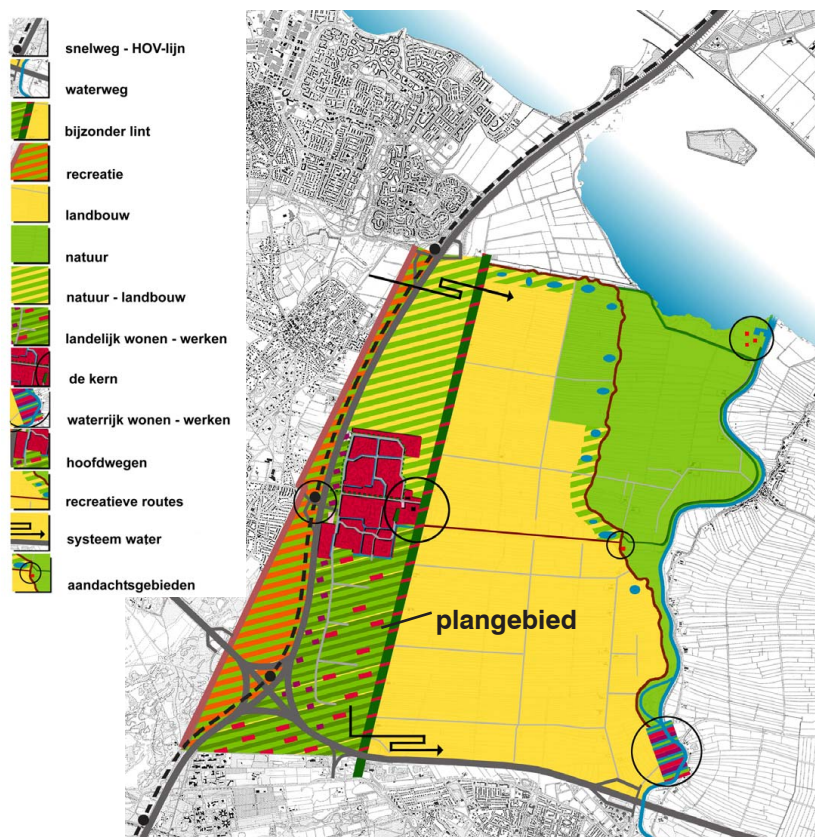
1.4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Eemnes 2015 (2004)

Op 28 juni 2004 is door de gemeenteraad van Eemnes het 'Structuurplan Eemnes 2015, behoud door ontwikkeling' vastgesteld. Het structuurplan dient als toetsings- en ontwikkelingskader voor de gemeente Eemnes en is opgedeeld in een structuurplan voor de periode tot 2015 dat wordt aangevuld met een streefbeeld 2030.

De veranderingsprocessen zijn in het structuurplan verkend aan de hand van de lagenbenadering. Ook het ruimtelijk streefbeeld is met behulp van deze methode ontwikkeld. Het streefbeeld voor 2030 is gebaseerd op vijftien bouwstenen, gegroepeerd aan de hand van de lagenbenadering. Aan de basis van het streefbeeld staat de scheiding van Eemnes in een open, buitendijks gelegen poldergebied en een binnendijks gelegen zone waarin de ontwikkelingen zich concentreren. Groen en water worden daarbij op een actieve manier in het landschap tot ontwikkeling gebracht, door de mogelijkheden voor natuur en duurzaam waterbeheer te benutten. Het verkeer wordt middels een vorkstructuur op het interlokale wegennet gebracht. Deze vorm van ontsluiting, gelegen tegen en parallel aan de snelweg, zorgt voor een goede ontsluiting bij een geringe doorsnijding van het landschap. Voor een goede ontsluiting van deze structuur wordt de aansluiting op de A27 verbeterd. Ontwikkeling van nieuwe woon- en werkgebieden vindt plaats in de zones ten noorden en ten zuiden van de kern, waarbij een integrale ontwikkeling met het landschap het belangrijkste uitgangspunt is. Door een afwisseling van 'rode' en 'groene' functies, geplaatst binnen de historische langgerekte verkavelingsstructuur, worden de kwaliteiten van Eemnes verder uitgebouwd.

De Structuurplankaart fungeert als toetsingskader voor alle initiatieven die worden genomen voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel door publieke als door private partijen.



Structuurplankaart 'Eemnes 2015'

Toekomstvisie Eemnes 2030 (2008)

De gemeente Eemnes heeft een toekomstvisie opgesteld (oktober 2008) voor de periode tot 2020 met doorkijk naar 2030: 'Toekomstvisie Eemnes 2030; behoud met ruimte voor dynamiek'. In deze visie worden ontwikkelingen op het terrein van wonen, werken en voorzieningen onder de loep genomen en waar nodig bijgestuurd vanuit de gemeentelijke regierol.

De gemeente Eemnes wil:

- Het landelijke karakter, gezamenlijkheidszin, groenvoorzieningen en de leefomgeving van het huidige Eemnes behouden;
- Tegelijkertijd binnen dat kader ruimte bieden voor dynamiek op het gebied van wonen, voorzieningenniveau (vooral door vergrijzing), bedrijvigheid en infrastructuur.

Onderhavig bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid zoals geformuleerd in het Structuurplan en de Toekomstvisie.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, te weten: de toelichting, de regels en de verbeelding.

De toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de geschiedenis en huidige situatie van het plangebied beschreven, alsmede de gewenste situatie. Hoofdstuk 3 bevat de randvoorwaarden en onderzoeken. Hoofdstuk 4 behandelt de juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit plan en hoofdstuk 6 behandelt de maatschappelijke aanvaardbaarheid.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Geschiedenis en huidige situatie perceel

Op het perceel Wakkerendijk 150 was voorheen een kaashandel gevestigd. De toenmalige eigenaar had in 2004 op zijn perceel, met een woonbestemming, een grote schuur gebouwd zonder vergunning. Na een juridische procedure is destijds tussen de gemeente en betrokkene een minnelijke regeling getroffen. Alle bijgebouwen op het perceel (ca. 409 m²) zouden worden gesloopt en hiervoor in de plaats mocht een nieuwe (kaas)schuur gebouwd worden met een oppervlakte van 253 m². Op het moment dat de regeling werd getroffen gaf betrokkene aan dat hij naast een handel in kaas, ook oude auto's (oldtimers) had en deze in de schuur wilde stallen. Dit gebruik is in 2006 door de gemeente schriftelijk akkoord bevonden. In het schrijven van de gemeente werd aangegeven dat betrokkene (of de volgende eigenaar; het perceel stond inmiddels te koop), een bouwvergunning aan kon vragen.

Nadat betrokkene een deel van de opstallen had gesloopt (een schuur van 167 m² bleef staan), maar nog voordat hij een bouwvergunning had aangevraagd voor een schuur van 253 m², werd het perceel verkocht. In het vastgestelde bestemmingsplan 'Wakkerendijk-Meentweg 2012' heeft het perceel zijn woonbestemming behouden. De mogelijkheid tot het bouwen van een schuur van 253 m² is echter niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Op grond van de aan- en bijgebouwenregeling van dit bestemmingsplan mag een bijgebouw worden gebouwd van 80 m².

In de huidige situatie is op het perceel, behoudens de karakteristieke woning, nog altijd de genoemde schuur van 167 m² aanwezig.

2.2 Gewenste situatie

De huidige eigenaar heeft te kennen gegeven het perceel gekocht te hebben in de wetenschap dat een schuur van 253 m² gerealiseerd zou mogen worden ten behoeve van de stalling van oldtimers. De huidige geldende bebouwingsmogelijkheden zijn daarvoor niet toereikend. Op basis van goed onderling overleg tussen gemeente en de huidige eigenaar is besloten om voor het perceel de mogelijkheid op te nemen tot het bouwen van een schuur van 200 m² ten behoeve van het hobbymatig stallen van oldtimers, globaal op de locatie van de huidige schuur van 167 m².

Qua bebouwingsmogelijkheden worden daarbij, behoudens de oppervlakte van de schuur, de maatvoeringen overgenomen van het vigerende bestemmingsplan 'Wakkerendijk-Meentweg 2012'.

3. RANDVOORWAARDEN/ONDERZOEKEN

3.1 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient onderzoek te worden gedaan naar de kwaliteit van de bodem. Wanneer een bestemmingsplan betrekking heeft op een bestaande situatie is in beginsel geen bodemonderzoek noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan betreft in hoofdzaak een consoliderend plan; het is in beginsel gericht op het regelen van de bestaande functies in het plangebied.

Wanneer een conserverend bestemmingsplan toch enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt is minimaal een historisch onderzoek noodzakelijk. Een daadwerkelijk onderzoek kan beperkt blijven tot delen die uit dat historisch onderzoek als verdacht naar voren zijn gekomen. Voor onderhavig plangebied wordt verwacht dat, gezien het oorspronkelijke en huidige gebruik geen bodemverontreiniging zal worden aangetroffen en dat de kwaliteit van de bodem geen belemmeringen geeft voor de beoogde uitbreidingsruimte. De bestemming van het perceel verandert niet. Daarmee is de nieuwe situatie met betrekking tot de chemische bodemkwaliteit niet méér gevoelig dan de huidige bestemde situatie. Bodemonderzoek naar de geschiktheid van de bodem van het gehele perceel is derhalve niet noodzakelijk.

3.2 Water

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en er geldt geen wateropgave voor het gebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor wat betreft het aspect water.

3.3 Geluid

De ontwikkelingen die in onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt leiden niet tot veranderingen in de zin van de Wet Geluidhinder. Derhalve is er geen geluidonderzoek noodzakelijk.

3.4 Luchtkwaliteit

Het plan betreft de uitsluitend een verruimingsmogelijkheid voor bijgebouwen. Er is derhalve geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit staat het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

Ingevolge het verdrag van Malta is het noodzakelijk om te bezien of in het plangebied sprake is van oudheidkundige waarden. Het plangebied ligt in een gebied waar, op grond van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Op basis van het 'Archeologiebeleid BEL combinatie: gemeenten Blaricum, Eemnes en Laren', valt onderhavig plangebied binnen beleids categorie 2: archeologisch terrein. In deze zones komen archeologische resten voor, die door de provincie of het Rijk als behoudenswaardig gekarakteriseerd zijn. Voor archeologen bevatten deze terreinen essentiële informatie die kan bijdragen aan het verdiepen van de kennis over ons verleden. Voor deze gebieden geldt voor een minimale bodemverstoring met oppervlakte van 50 m² en een diepte van 30 cm onder maaiveld een onderzoeksplicht.

De in dit plan mogelijk gemaakte uitbreiding van de bijgebouwen betreft een verruiming van (200 – 167 =) 33 m² ten opzichte van de momenteel aanwezige bebouwing. Omdat de nieuwe schuur grotendeels ter plaatse van de huidige schuur zal worden gerealiseerd, wordt de ingreep die in het kader van onderhavig

bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt als kleinschalig beschouwd. Nader archeologisch onderzoek behoeft derhalve niet te worden uitgevoerd. Ter bescherming en instandhouding van mogelijke binnen het plangebied aanwezige archeologische waarden bij eventuele toekomstige (bouw)werkzaamheden is conform bovengenoemd gemeentelijk archeologiebeleid een beschermingsregeling opgenomen middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch terrein'.

3.6 Flora en fauna

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Habitatrictlijn gebied. Een nadere beoordeling op grond van de Habitatrictlijn is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied bevindt zich niet in of in de nabijheid van een beschermd natuurmonument en/of een Natura2000 gebied als bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Er is dan ook geen sprake van een vergunningplicht ingevolge de Natuurbeschermingswet.

De voorgestane ontwikkelingen hebben daarnaast geen negatieve effecten op (voortplantings-, rust- en verblijfplaatsen van) beschermde plant- en diersoorten. Een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is derhalve niet benodigd.

3.7 Externe veiligheid

De middels onderhavig bestemmingsplan geboden uitbreidingsmogelijkheid voor bijgebouwen betreft geen (nieuwe) gevoelige bestemming. Het aspect externe veiligheid is derhalve niet relevant voor deze ontwikkeling.

Het aspect externe veiligheid staat het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.8 Milieuhinder bedrijvigheid

De voorgenomen ontwikkeling betreft geen gevoelige ontwikkeling en betreft ook geen milieubelastende bedrijfsmatige ontwikkeling, derhalve is het aspect Bedrijven en Milieuzonering niet relevant voor deze ontwikkeling.

3.9 Kabels en leidingen

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die (beschermingszones hebben die) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkelingen.

4. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

4.1 Verantwoording planvorm

Voor het bestemmingsplan Wakkerendijk 150 is gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan, waarin de huidige situatie alsmede de gewenste uitbreidingsmogelijkheid voor bijgebouwen mogelijk wordt gemaakt. Dit bestemmingsplan vormt voor de toekomstige ontwikkelingen een eenduidig toetsingskader ten behoeve van bouwaanvragen en voor een adequate handhaving van de regels. De geldende rechten voor onderhavig plangebied zijn daarbij, behoudens de ontwikkelruimte, geheel overgenomen.

4.2 Systematiek bestemmingen

Het bestemmingsplan Wakkerendijk 150 is opgezet volgens de Wet ruimtelijke ordening die vanaf 1 juli 2008 van kracht is. De opbouw van het bestemmingsplan is conform de SVBP2012 (Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen). De planregels bij het bestemmingsplan zijn als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 komen de Inleidende regels aan bod. Het betreft hier de Begrippen (artikel 1) en de Wijze van meten (artikel 2). In hoofdstuk 2, Bestemmingen zijn de planregels, behorende bij de bestemmingen 'Wonen - 2, en 'Tuin' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologisch terrein' en 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen (artikel 3 tot en met 6). Hoofdstuk 3, Algemene regels, bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn (artikel 7 tot en met 12). Tot slot zijn de Overgangs- en slotregel opgenomen in hoofdstuk 4 (artikel 13 en 14).

4.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring zouden kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

4.2.2 Bestemmingsregels

Wonen - 2

Het grootste gedeelte van het perceel Wakkerendijk 150 is bestemd tot 'Wonen – 2'. Conform de systematiek van het bestemmingsplan 'Wakkerendijk - Meentweg 2012' is deze bestemming opgenomen voor voormalige agrarische bedrijven die niet meer als zodanig in gebruik zijn, maar gebruikt worden als woning. Bij deze woningen is een groter oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan dan bij 'reguliere' woningen. In onderhavig bestemmingsplan is hiervoor ruimte geboden tot een oppervlakte van 200 m², in tegenstelling tot de algemeen gangbare 80 m² in het lint.

Het bestemmingsplan bevat een regeling voor aan huis verbonden beroepen of de aan huis verbonden kleinschalige bedrijfsactiviteit. Hiermee wordt ruimte geboden voor deze activiteit met een maximum van 25% van het bruto vloeroppervlak van de woning, met een maximum van 40 m². Voor een grotere ruimte, tot maximaal 150 m², is een omgevingsvergunning nodig. Specifieke vormen van

nevenactiviteiten zijn daarnaast deels met recht, deels middels een afwijking bij een omgevingsvergunning toegestaan, tot een oppervlakte van maximaal 150 m². Hiervoor is in de bijlage een lijst met toegestane kleinschalige nevenactiviteiten opgenomen, waarbij onderscheid is gemaakt in kolom A-activiteiten (met recht) en kolom B-activiteiten (middels een omgevingsvergunning mogelijk). Cumulatie van oppervlaktes ten behoeve van kolom A en kolom B-activiteiten is daarbij niet toegestaan. Wel is een combinatie van aan huis verbonden beroepen/bedrijven (tot 40 m²) en kleinschalige nevenactiviteiten toegestaan.

Tuin

Het overige deel van het perceel is bestemd tot 'Tuin'. Binnen deze bestemming mag slechts beperkt worden gebouwd (bouwwerken, geen gebouw zijnde), ter borging van de openheid en groene uitstraling van het lint.

4.2.3 Algemene regels, overgangsrecht en slotregels

Ter bescherming van de in het gebied aanwezige waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden.

In het bestemmingsplan zijn daarnaast algemene regels opgenomen ten behoeve van bouwen, gebruik, afwijkingen, wijzigingen en procedures.

De anti-dubbeltelbepaling en de overgangsrechtelijke bepalingen zijn overgenomen conform de regelingen uit het Bro.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de uitvoering van dit bestemmingsplan is de gemeente niet financieel betrokken; de uitvoering is volledig een zaak van particulier initiatief. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en is geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan nodig.

6. OVERLEG EN INSPRAAK

Gezien de beperkte impact van onderhavig bestemmingplan en aangezien er geen sprake is van een nationaal of provinciaal belang, heeft er geen vooroverleg plaats te vinden.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt conform wettelijke vereisten gedurende zes weken ter inzage gelegd.