

**GEMEENTE DANTUMADIEL
BROEKSTERWÂLD - MEEKMASRJITTE
BESTEMMINGSPLAN**



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

ontwerp

Dantumadiel

Broeksterwâld - Meekmastrjitte

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1891.BpBwMeekmastjitte-ON01

projectnummer:

20191361

projectleider:

E. Venema

planstatus

datum:

06-12-2019

09-03-2020

29-06-2020

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	8
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Beschrijving van het plan	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Voorgestelde ontwikkeling	10
2.3	Ruimtelijke inpassing	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	17
4.1	Vormvrije mer-beoordeling	17
4.2	Archeologie	17
4.3	Bodem	18
4.4	Cultuurhistorie	18
4.5	Ecologie	18
4.6	Externe veiligheid	19
4.7	Geluid	19
4.8	Luchtkwaliteit	19
4.9	Milieuzonering	20
4.10	Water	20
4.11	Kabels, leidingen en zoneringen	22
Hoofdstuk 5	Juridische vormgeving	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Algemeen	23
5.3	Toelichting op de bestemmingen	23
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	25
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6.2	Economische uitvoerbaarheid	25

Bijlage bij de toelichting		27
Bijlage 1	Overlegreactie provincie	29
Regels		31
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	33
Artikel 1	Begrippen	33
Artikel 2	Wijze van meten	37
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	39
Artikel 3	Tuin	39
Artikel 4	Wonen	40
Hoofdstuk 3	Algemene regels	43
Artikel 5	Anti-dubbel tel regel	43
Artikel 6	Algemene bouwregels	44
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	45
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	46
Artikel 9	Overige regels	47
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	49
Artikel 10	Overgangsrecht	49
Artikel 11	Slotregel	50
Bijlage bij de regels		51
Bijlage 1	Lijst van toegestane beroepen en bedrijven aan huis	53

Toelichting

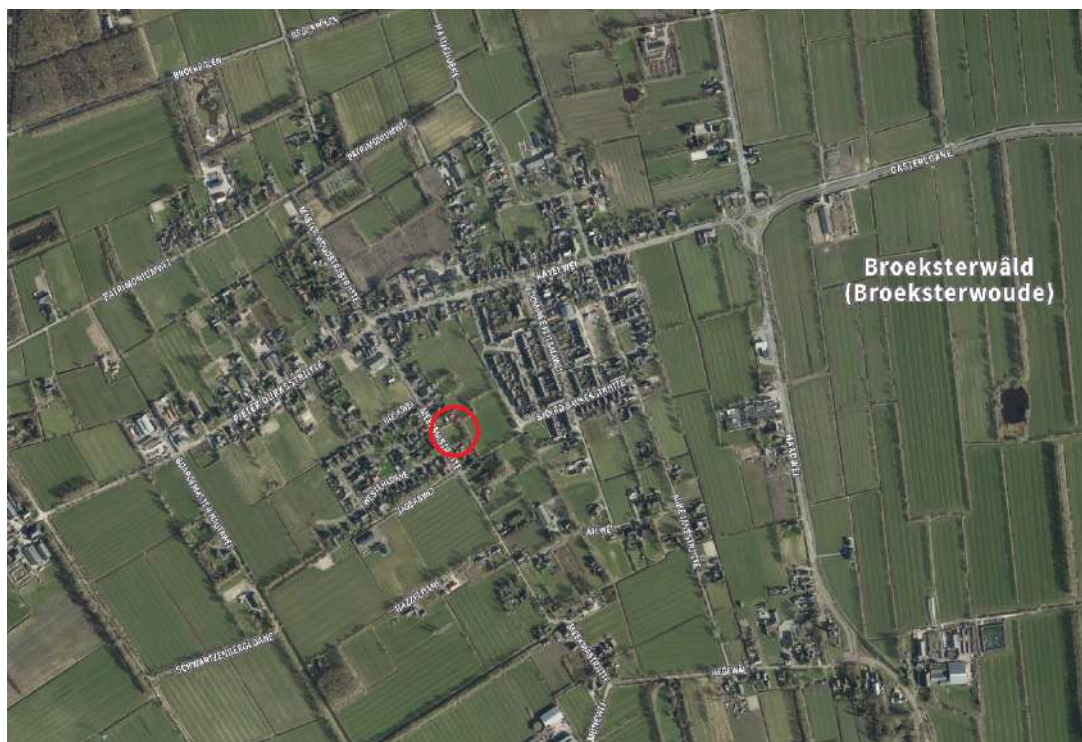
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Broeksterwâld wordt grotendeels gevormd door een aantal ruim opgezette bebouwingslinten, waaronder langs de Meekmastrjitte. In dit bebouwingslint liggen enkele open plekken waarop extensief agrarisch grondgebruik plaatsvindt. Eén van deze kavels ligt ter hoogte van de aansluiting van de Westerloane. Het betreft een agrarische kavel van ongeveer 1.600 m². Bij de gemeente is het initiatief ingediend om hier een woning te realiseren. De realisatie van een woning is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. De gemeente wil wel medewerking verlenen aan het mogelijk maken van het initiatief. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de woning mogelijk is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het zuiden van Broeksterwâld, aan de oostzijde van de Meekmastrjitte. Het omvat een kavel grasland die tussen huisnummer 19 en 23 ligt. De begrenzing is afgestemd op het geldende bestemmingsplan en de kadastrale perceelsgrenzen. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Broeksterwald*, dat is vastgesteld op 25 september 2012. Het heeft hierin de bestemming 'Agrarisch'. Het bouwen van woningen is niet voorzien binnen deze bestemming. Een fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan is opgenomen in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan gegeven. Daarbij wordt ingegaan op de gewenste ontwikkeling en op de ruimtelijke en functionele inpassing daarvan in de bestaande structuur. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het van belang zijnde beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 een toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten volgt. Wanneer deze van toepassing zijn, worden daarbij de uitgangspunten voor het bestemmingsplan genoemd. In hoofdstuk 5 volgt een toelichting op de werking van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regeling. Het laatste hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, waarbij aandacht wordt besteed aan de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Huidige situatie

Occupatiegeschiedenis

Broeksterwâld is van oudsher een erg ruim opgezet dorp, dat bestaat uit een aantal bebouwingslinten die haaks op de Dwarsloane (nu Kavelwei) en op de Meekmastrjitte liggen. Pas in de jaren '70 is enige geclusterde bebouwing ontstaan. De grootste concentratie ligt aan de zuidzijde van de Kavelwei. Een kleinere concentratie ligt aan de westzijde van de Meekmastrjitte, direct tegenover het plangebied van dit bestemmingsplan. Deze concentratie is rond de eeuwwisseling gerealiseerd. De lintbebouwing in de omgeving is door de tijd heen langzaam verdicht door de toevoeging van nieuwe woonbebouwing.

Huidige situatie

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een open plek in een bebouwingslint. Het betreft een kavel grasland aan de oostzijde van de Meekmastrjitte, ter hoogte van de aansluiting van de Westerloane. Het plangebied ligt in een extensief bebouwde zone tussen de twee grotere bebouwingsclusters van Broeksterwâld. In het lint komen alleen woonpercelen voor. Hierachter liggen agrarische gronden direct achter het plangebied een kaatsveld.

Concreet ligt de kavel ingesloten tussen twee woonpercelen, de Meekmastrjitte en het achterliggende kaatsveld. Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.1. Het aanzicht op het plangebied is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied



Figuur 2.2 Aanzicht op het plangebied

2.2 Voorgestelde ontwikkeling

Het initiatief omvat de transformatie van het perceel tot woonkavel voor de realisatie van één woonhuis. De woning wordt ten opzichte van nummer 23, drie meter teruggerooid. Dit sluit aan op het typerende verspringende bebouwingsbeeld in de straat. Er wordt een bouwvlak van 13 bij 17 meter toegepast. De woonbestemming is verder afgestemd op de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan voor andere woonpercelen in de omgeving biedt. Er wordt uitgegaan van een vrijstaande woning, opgebouwd uit één bouwlaag met kap (goot- en bouwhoogte: 3,5 en 9 meter).



Figuur 2.2 Voorgestelde bouwkaavel

2.3 Ruimtelijke inpassing

Langs het Meekmastrjitte heeft zich in de afgelopen decennia een bebouwingsontwikkeling voorgedaan die geleid heeft tot een bepaalde vorm van lintbebouwing. Bovendien sluit de locatie aan op een bebouwingsconcentratie die sinds de eeuwwisseling is ontwikkeld. Het realiseren van een woning op de locatie sluit aan op de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied. Gezien de ligging van de kavel tussen een bebouwingsconcentratie en een kaatsveld en de daaromheen liggende erfsingels doet de ontwikkeling geen afbreuk aan waardevolle zichtlijnen in het gebied.

De kavel heeft een oppervlakte van ruim 1.600 m². Gelet op de breedte van het perceel (circa 40 meter) is een royale woning van 13 bij 17 meter mogelijk. Het perceel is ingepast in de structuur van het besloten coulisselandschap, dat hier doordringt tot in het dorp. Er wordt ruime afstand aangehouden tot de zijdelingse percelen (8 en 18 meter). Door de woning op de noordzijde van het perceel te projecteren sluit deze zoveel mogelijk aan op het bebouwingsritme aan de Meekmastrjitte. Aan richting het noorden is een zijdelingse afstand van 8 meter niet gebiedsvreemd en richting het zuiden heeft het lint sowieso een veel ruimere opzet

Het perceel van de planlocatie wordt aan de zuid- en oostzijde begrensd door een singelbeplanting. Deze wordt door het toevoegen van een nieuwe woning niet in hun standplaats en groeiomstandigheden beïnvloed. De bomen in de singel op hun beurt zullen de woonsituatie op de planlocatie wel beïnvloeden, zowel positief als mogelijk ook negatief. Deze mate van beïnvloeding, zoals schaduwwerking, zon- en windbeschutting, privacy, is echter zeer subjectief en onderdeel van de overwegingen van de initiatiefnemer in zijn besluit om hier een woning te willen bouwen. In planologisch opzicht echter worden de landschappelijke waarden in casu de groeiplaatsomstandigheden van de boomsingel niet negatief beïnvloed.

Parkeren kan plaatsvinden op eigen erf. De parkeerbehoefte is bepaald op basis van de parkeerkentallen zoals opgenomen in de CROW publicatie 317. De behoefte is op basis hiervan bepaald op 1,9 tot 2,7 parkeerplaatsen per woning. Het perceel is groot genoeg om in deze behoefte te voorzien. In de regels van dit bestemmingsplan is een bepaling opgenomen waarmee gewaarborgd is dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt niet alleen regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen. Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in het Barro.

Duurzame verstedelijking

In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking. De toelichting van een bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevatten. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Op basis van vaste jurisprudentie geldt dat het toevoegen van één woning niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro. Dit plan hoeft daarom niet getoetst te worden aan artikel 3.1.6 Bro. Bovendien betreft het een bouwlocatie binnen bestaand stedelijk gebied.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Het provinciaal beleid is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de romte'. Centraal staan de relaties tussen stad en platteland, waarbij sprake is van een wisselwerking tussen beide gebieden. De provincie zet in op een concentratie van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland. In dit plan wordt het invullen van een open plek in een stedelijk gebied. Hiermee is sprake van inbreiding. Een dergelijke vorm van duurzaam ruimtegebruik sluit goed aan op het provinciaal beleid.

Verordening Romte 2014

In de Verordening Romte Fryslân (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden vertaald. Voor dit plan zijn

de volgende artikelen uit de verordening relevant:

Bundeling van stedelijke functies

Het plangebied ligt volgens de kaarten bij de verordening binnen het 'bestaand stedelijk gebied'. De begrenzing van dit gebied is weergegeven in figuur 3.1. Binnen dit gebied mogen bouw- en gebruiksmogelijkheden voor stedelijke functies, zoals wonen, worden geboden.



Figuur 3.1 Begrenzing bestaand stedelijk gebied

Wonen

Voor woningbouw geldt dat dit is toegestaan wanneer de aantallen en kwaliteit ervan in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. De gemeente is op het moment van schrijven nog in het proces om te komen tot nieuwe afspraken met de provincie over het woningbouwprogramma. De verordening biedt in artikel 3.1.2 echter een algemene afwijkbepaling voor een woningbouwproject dat niet past in een woonplan. Voorwaarde bij deze algemene afwijkbepaling is dat geen inbreuk wordt gemaakt op de regionale woningbouwprogramma's en op de kernenstructuur, dat wil zeggen dat aantallen en kwaliteit van de woningbouw dienen aan te sluiten bij de aard en schaal van de kern. Dit laatste betekent onder andere dat een overige kern niet de regionale behoefte van een regionaal centrum en niet de (boven)regionale behoefte en taakstelling van een stedelijk centrum kan opvangen. Zoals verwoord onder het gemeentelijke beleid (paragraaf 3.3) is daarvan in dit geval geen sprake. Er wordt gebouwd voor bewoning door de aanvrager van de bestemmingswijziging. In dit geval loopt de planvorming vooruit op de regionale afspraken met de provincie.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de regels uit de Verordening Romte 2014 en sluit aan bij het beleid zoals neergelegd in het Streekplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Sletten romte Belied (2009)

Het "Sletten Romte Belied" bevat een toetsingskader waar een potentiële locatie aan moet voldoen om in aanmerking te komen voor het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure die moet leiden tot de bouw van één woning binnen een lintbebouwing. Het beleid geeft toetsingscriteria waaraan open

plekken moeten voldoen:

- a. invulling van een open gat met één woning alleen indien een gevelrij sluitend wordt gemaakt;
- b. logische aansluiting bij het bestaande bebouwingsbeeld, de ruimtelijke karakteristiek en bebouwingsstructuur mag door de toe te stane bebouwing niet worden verstoord;
- c. gelegen aan een verharde openbare weg;
- d. nutsvoorzieningen aanwezig (gas, water, elektriciteit);
- e. geen grensverleggende werking tot gevolg hebben en;
- f. landschappelijke waarden (waterlopen, boomsingel, beplantingen) worden niet aangetast;
- g. de ruimte tussen de bouwvlakken van de woningen is minimaal 15 meter en maximaal 50 meter breed;
- h. invulling op hoekpercelen wordt per geval beoordeeld maar moeten minimaal voldoen aan onderdeel g.

Het plangebied past geheel niet binnen de toetsingscriteria. De ruimte tussen de bouwvlakken is namelijk breder dan de maximale voorgeschreven 50 meter, namelijk 56 meter. De invulling van de locatie maakt de gevelrij niet per definitie sluitend. Aan de zuidzijde blijft een open ruimte over. Er kan daarom geen gebruik worden gemaakt van het Sletten Romte Belied als toetsingskader voor de ontwikkeling.

Beleidsvisie Wonen 2016 - 2020

De ambtelijke fusie van de gemeenten Dantumadiel, Dongeradeel, Ferwerderadiel en Kollumerland c.a. heeft geleid tot gezamenlijk beleid. De gemeenten hebben de Beleidsvisie Wonen opgesteld. Hierin zijn aangescherpte beleidsuitgangspunten op basis van de actuele economische en demografische ontwikkelingen opgenomen. De beleidsvisie vormt het gezamenlijk vertrekpunt voor de af te sluiten raamovereenkomst tussen de gemeenten, de huurdersorganisatie en de woningcorporaties en de jaarlijks te sluiten prestatieafspraken in het kader van de nieuwe Woningwet.

Het doel van het woonbeleid is om een toekomstbestendige gedifferentieerde woningvoorraad te ontwikkelen die is afgestemd op de woonwensen van de inwoners. De focus van het woonbeleid richt zich op de kwaliteit van het bestaand stedelijk gebied en het opwaarderen van de bestaande woningvoorraad. Er moet selectief worden omgegaan met het toevoegen van nieuwe woningen. Nieuwbouw moet complementair zijn. Dit betekent dat in de nieuwbouwgebieden (binnen of buitenstedelijk) bij voorkeur de marktsegmenten worden bediend die binnen de bestaande voorraad onvoldoende aanwezig zijn of beschikbaar komen. Tot 2020 worden in geringe mate netto toevoegingen gedaan aan de woningvoorraad, onder de voorwaarde dat de behoefte kan worden aangetoond (of het bestaande nieuwbouwplannen betreft).

De nieuwe woning binnen het plangebied past niet in het huidige woonprogramma. In dit geval heeft het college besloten om vooruit te lopen op een nieuw woningbouwprogramma en de daarover te maken regionale afspraken.

Welstandsnota Dantumadiel (herziening 2016)

Het welstandsbeleid van de gemeente Dantumadiel is vastgelegd in de Welstandsnota. Het plangebied is gelegen in een welstandsvrij gebied. Hier wordt geen welstandstoets uitgevoerd. Algemeen uitgangspunt is dat de nieuwe woning moet passen binnen het ter plaatse aanwezige bebouwingsbeeld. Het plan maakt het via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk om een woning met een plat dak te realiseren. Een dergelijke bouwvorm is mogelijk op deze plek, mits dit met respect voor het bestaande bebouwingsbeeld wordt ontworpen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Vormvrije mer-beoordeling

Bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure moet rekening worden gehouden met mogelijke verplichtingen op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is vastgelegd wanneer een milieueffectrapportage (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) moet plaatsvinden. Hierbij gelden drempelwaarden. In onderdeel D (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Qua oppervlakte ligt de drempelwaarde op 100 hectare. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen.

Met dit project wordt één woning binnen de bestaande stedelijke structuur mogelijk gemaakt. Er hoeven geen andere ontwikkelingen plaats te vinden, zoals de aanleg van nieuwe infrastructuur. Daarnaast is slechts sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling die geen relatie heeft met andere percelen of andere functies in de omgeving, waarbij geen sprake is van een complex project, waar meerdere woningen, winkels of bedrijven worden gevestigd dan wel op stedelijke voorzieningen die een betekenis hebben voor het dorp. Op basis hiervan kan het project niet als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. worden aangemerkt. Een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde. Overigens blijkt uit de beoordeling in de navolgende paragrafen dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

4.2 Archeologie

De regels ten aanzien van de omgang met archeologische waarden zijn opgenomen in de Erfgoedwet. De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Voor de gemeente Dantumadiel wordt gebruik gemaakt van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Uit deze kaart blijkt dat er in het plangebied een kleine kans is op het aantreffen van archeologische resten. Voor de periode ijzertijd - middeleeuwen is geen archeologisch onderzoek nodig. Voor als de periode steentijd - bronstijd geldt dat bij ingrepen groter dan 5.000 m² wordt geadviseerd een archeologisch onderzoek uit te voeren.

De oppervlakte van het plangebied van dit bestemmingsplan is ongeveer 1.600 m². Er worden dan ook geen ingrepen groter dan 5.000 m² mogelijk worden gemaakt. Er is daarom op basis van het archeologiebeleid geen noodzaak tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Voor de uitvoering van het plan blijft de meldingsplicht van kracht. Indien onverhoopt archeologische resten worden aangetroffen, dan moet dit bij het bevoegd gezag worden gemeld.

4.3 Bodem

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Het plangebied betreft een kavel grasland. Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat op deze locatie geen bebouwing aanwezig is geweest. Het gebruik in de voor bodemverontreiniging relevante periode is altijd agrarisch geweest. Er is zodoende geen sprake van een verdachte locatie. Op voorhand wordt aangenomen dat de bodemkwaliteit toereikend is voor het voorgenomen gebruik. In het kader van de vergunningverlening is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Hiermee is gewaarborgd dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.

4.4 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Het plangebied heeft op zichzelf geen bijzondere cultuurhistorische waarde. De structuren en kenmerken van het Nationaal Landschap Noardlike Fryske Wâlden zijn ter plaatse wel herkenbaar en behoudenswaardig. Volgens de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2) is de Meekmastrjitte een historische route.

Het plan wordt ingepast binnen de bestaande landschappelijke structuur en de aanwezige kenmerkende singels. Aan de leefbaarheid van de Meekmastrjitte wordt geen afbreuk gedaan. Het is niet noodzakelijk om regels op te nemen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Gebiedsbescherming gaat om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. In de provinciale verordening worden gebieden die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN) beschermd. De bescherming van gebieden en de bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen op grote afstanden. Het gaat om de Groote Wielen (7,5 kilometer), het Lauwersmeer (13 kilometer) en de Waddenzee (13,5 kilometer). De Natura 2000-gebieden liggen op zodanig grote afstand dat het plan geen effecten op de instandhoudingsdoelen van deze gebieden heeft. Alleen stikstofemissies kunnen op grotere afstanden effecten hebben. In de Groote Wielen komen geen stikstofgevoelige habitatten voor. De dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige natuurgebieden liggen in de Waddenzee, op 13,5 kilometer afstand. De bouw en het gebruik van één woning heeft op een dergelijke afstand geen enkel effect.

Ten aanzien van het NNN mag een plan geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. NNN-gebieden liggen op ruim 50 meter afstand. Het bouwen van een woning in het plangebied heeft geen effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Soortenbescherming

De bouwkaavel wordt binnen de bestaande structuur van singels en watergangen mogelijk gemaakt. De ingrepen in deze opgaande beplantingen is minimaal. Mogelijk komen in de invloedssfeer van de plannen broedvogels en licht beschermde soorten voor. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren kunnen conflicten met de Wet natuurbescherming ten aanzien van vogels worden voorkomen. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Voor alle soorten geldt dat de zorgplicht in acht moet worden genomen, wat betekent dat aanwezige dieren de gelegenheid krijgen zich te verplaatsen.

Conclusie

De conclusie luidt dat de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt uitvoerbaar is binnen de kaders van de Wet natuurbescherming en het beleid ten aanzien van het NNN.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Risicobronnen zijn inzichtelijk gemaakt op de risicokaart. Hieruit blijkt dat in en nabij het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Het plangebied ligt ook niet in het invloedsgebied van risicobronnen die op grotere afstand liggen. De dichtstbijzijnde liggen op meer dan 600 meter afstand. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Geluid

Ten aanzien van geluidshinder is de Wet geluidhinder (Wgh) (2012) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor het onderhavige plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaaï van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidshinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds.

Binnen het plangebied wordt een geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Op de Meekmastrjitte geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur, waarmee deze een geluidszone heeft. De woning komt binnen deze geluidszone, waardoor formeel een onderzoek naar de geluidsbelasting op de woning nodig is. De Meekmastrjitte is een ondergeschikte route, die alleen een functie voor bestemmingsverkeer heeft. Op voorhand kan daarom worden geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuwe woning geen sprake is van onaanvaardbare geluidhinder door wegverkeerslawaaï.

4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (2016) zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2025) blijkt dat in de omgeving van het plangebied sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. Plannen die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het besluit 'niet in betekende mate' (NIBM)

vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Het realiseren van kleine woningbouwlocaties valt hier ook onder. Het plan heeft geen significant effect op de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Er zijn er geen belemmeringen voor het plan vanuit dit aspect.

4.9 Milieuzonering

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Rondom het plangebied overheerst de woonfunctie. De woning wordt tussen twee bestaande woningen gebouwd en komt niet dicht op bedrijven in de omgeving dan bestaande woningen. Daarmee heeft het plan geen invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven.

Het dichtstbijzijnde 'bedrijfsfunctie' is een kaatsveld. Dit is een functie die goed verenigbaar is met het omliggende woongebied. Het veld is niet verlicht, waardoor het alleen gedurende de dag gebruikt kan worden. Er zal daardoor geen sprake zal zijn van onevenredige hinder. Bovendien moet er al rekening worden gehouden met nabijgelegen woningen. Hiermee is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4.10 Water

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap (kenmerk: **XXX**). Voor het plan is de korte watertoetsprocedure van toepassing, omdat het geen belangrijke effecten op de waterhuishouding heeft.

In de Leidraad Watertoets staan de uitgangspunten waarmee bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De beschrijving van de wateraspecten sluit zoveel mogelijk aan bij de indeling van het Waterbeheerplan en de Leidraad Watertoets in de thema's Veilig, Voldoende en Schoon.

Veilig

Naast de verdedigingswerken moet worden ingezet op aanpassingen in de ruimtelijke ordening en calamiteitenbeheersing. Er is in dit verband sprake van meerlaagse veiligheid, dit staat voor Veiligheid in drie lagen. In het kader van ruimtelijke ordening is vooral laag 2 van belang. Het gaat er dan om dat de ruimte op een duurzame manier wordt ingericht. Bijvoorbeeld door geen gevoelige functies te realiseren op plekken die kunnen overstromen. In dit plan worden geen gevoelige functies zoals bedoeld door het waterschap voorgesteld. Bovendien ligt het maaiveld in het plangebied boven het maatgevend waterpeil. Het doorbreken van de regionale waterkering heeft geen overstroming van het plangebied tot gevolg.

Voldoende

Klimaatadaptie

In het kader van klimaatadaptie adviseert het waterschap om bij de inrichting van het plangebied te

anticiperen op hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en mogelijk overstroming door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten. Het planbied ligt in een voldoende groene omgeving. Ook is er voldoende waterberging aanwezig.

Compensatie

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen. Compensatie is nodig bij een toename aan verharding van meer dan 1.500 m² in het landelijk gebied en 200 m² in het stedelijk gebied.

Het waterschap gaat in de 'algemene regels bij de Keur' ruim om met het begrip 'stedelijk gebied'. In principe valt elke bebouwde kom hieronder, met dien verstande dat er wel sprake moet zijn van een kern met een stedelijk watersysteem. Lintbebouwing wordt in principe niet als stedelijk gebied aangemerkt. De afwatering is hier diffuus verspreid over grotere oppervlakten, waardoor de hoeveelheid aan en af te voeren water per watergang gering is. Gebieden die binnen de bebouwingscontour volgens het bestemmingsplan een agrarische bestemming hebben zijn per definitie géén stedelijk gebied.

Op basis van het voorgaande valt het plangebied voor de Keur van het waterschap in het landelijk gebied. Er is sprake van een agrarische bestemming en een diffuse afvoer van water vanuit het lint. Omdat er minder dan 1.500 m² aan verharding wordt toegevoegd (het zal om 400 à 500 m² gaan) is het realiseren van compensatie niet nodig.

Peilbeheer

Er dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging. Dit is de afstand tussen het waterpeil en de aanleghoogte van de bebouwing. Naar verwachting voldoet de maaiveldhoogte aan de droogleggingsnorm.

Grondwateronttrekking

Voor het (tijdelijk) onttrekken van grondwater is een vergunning of melding nodig. Ook op het lozen van onttrokken grondwater is de meldingsplicht van toepassing.

Schoon

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. Het uitgangspunt is dat het perceel wordt aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Afstromend hemelwater vanaf de verhardingen kunnen infiltreren of worden afgevoerd op de naastgelegen watergangen.

Waterkwaliteit

De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn om verontreiniging van het water te voorkomen. In dit geval zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke (bouw)materialen.

Vervolg

Waterwet

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet.

Procedure

Dit bestemmingsplan wordt in het kader het vooroverleg gecommuniceerd met Wetterskip Fryslân.

4.11 Kabels, leidingen en zoneringen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang.

In of nabij het plangebied lopen geen hoofdleidingen of -kabels en zoneringen die relevant zijn voor dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. Daarbij wordt in eerste instantie ingegaan op de algemene afspraken die hiervoor (landelijk) zijn gemaakt. Vervolgens wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit specifieke bestemmingsplan, door de gehanteerde bestemming toe te lichten.

5.2 Algemeen

Dit bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd. In de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

De bestemmingsregels zijn zoveel mogelijk afgestemd op de regels van het geldende bestemmingsplan, waarmee de bouw- en gebruiksmogelijkheden overeen komen met die voor andere woonpercelen in de kernen van de gemeente Dantumadiel. In het plan komen de volgende bestemmingen en gebiedsaanduidingen voor:

Tuin

De voortuin is bestemd als 'Tuin'. Het belangrijkste onderscheid met de woonbestemming is dat het hier geen achtererfgebied betreft en er daarom geen bijgebouwen en dergelijke gebouwd mogen worden. Alleen erkers zijn onder voorwaarden mogelijk. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd voor zover deze vergunningsvrij zijn.

Wonen

De nieuwe woning en bijbehorend erf is geregeld in de bestemming 'Wonen'. De woning is vastgelegd in een bouwvlak dat is gebaseerd op de in hoofdstuk 2 beschreven uitgangspunten. Er mag één woning worden gebouwd. Hierbij is op basis van de regeling voor grote erven (groter dan 1.000 m²) 200 m² aan bijgebouwen mogelijk. Naast het wonen is er in beperkte mate de mogelijkheid voor aan huis

verbonden beroepen of bedrijven.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die een belangrijke maatschappelijke impact hebben. De bestemmingsplanprocedure geeft iedereen de mogelijkheid op de ontwikkeling te reageren door een zienswijze in te dienen. De gemeente houdt hier in de besluitvorming rekening mee.

Vooroverleg

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft het overleg plaatsgevonden met Provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân. De provincie heeft schriftelijk gereageerd dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De reactie van de provincie is opgenomen in Bijlage 1. Wetterskip Fryslân heeft per mail laten weten geen opmerkingen te hebben.

Vervolg procedure

Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar te maken (artikel 3.8 Wro). Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan. Na de ter inzagelegging besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. Het perceel is reeds in eigendom van de aanvrager. De plan- en procedurekosten en de kosten voor de uitvoering van het plan zijn voor rekening van de aanvrager. De financiële haalbaarheid van het plan is niet in het geding.

Grondexploitatie

Doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Dit bestemmingsplan maakt bouwplannen in de zin van het Bro mogelijk. In dergelijke gevallen dient een grondexploitatieplan opgesteld te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit plan is het kostenverhaal geregeld in een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierin is onder andere het planschadeverhaal geregeld. Verder worden de plankosten via leges op de initiatiefnemer verhaald. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en wordt van het vaststellen van een exploitatieplan afgezien.

Bijlage bij de toelichting

Bijlage 1 Overlegreactie provincie

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Noardeast-Fryslân
Postbus 13
9290 AA KOLLUM

Leeuwarden, 31 maart 2020

Verzonden, **03 APR. 2020**

Ons kenmerk : 01750963
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : E.G. Buurstra / (058) 292 56 53 of e.g.buurstra@fryslan.frl
Uw kenmerk : e-mail
Bijlage(n) :

Onderwerp : voorontwerp bestemmingsplan Broeksterwâld -Meekmastrjitte

Geacht college,

Op 12 maart 2020 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan zijn op een juiste wijze verwerkt.

Het plan geeft ook voor het overige geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,



dhr. J. Bosma
afdelingshoofd Omgevingszaken

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Broeksterwâld - Meekmastrjitte met identificatienummer NL.IMRO.1891.BpBwMeekmastjitte-ON01 van de gemeente Dantumadiel;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbijbehorende bijlagen;

1.3 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

een dienstverlenend beroep of bedrijf dat in of bij een woning en/of daarbij behorende ondergeschikte bebouwing wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroeps- of bedrijfsuitoefening ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.7 bebouwingsbeeld:

de visuele waarden van het totaal aan bebouwing en de bebouwing in het landschap;

1.8 bestaand:

het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, krachtens een bouwvergunning (vóór 1 oktober 2010)/omgevingsvergunning voor het bouwen (ná 1 oktober 2010);

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijbehorend bouwwerk:

een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Voor zover het bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning betreft, wordt voor de toepassing van dit begrip in afwijking van het begrip hoofdgebouw de bedrijfswoning aangemerkt als hoofdgebouw;

1.12 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;

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwperceel:

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

1.15 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak:

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

1.17 bouwwerk:

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

1.18 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;

1.19 erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.20 gebouw:

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

1.21 gebruiken:

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.22 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.23 huishouden:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

1.24 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf. Niet als kampeermiddelen worden beschouwd: vaartuigen, woonwagens in de zin van de Woningwet, tenten in gebruik voor het houden van bijeenkomsten, tentoonstellingen of voorstellingen, en voertuigen in gebruik als directiekeet;

1.25 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.26 ondergeschikte bebouwing:

hieronder wordt de volgende bebouwing verstaan:

- ondergeschikte gebouwen of delen van gebouwen;
- een bouwwerk van 1 bouwlaag dat dient ter overkapping en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omsloten;

1.27 ondergeschikte gebouwen of delen van gebouwen:

hieronder wordt de volgende bebouwing verstaan:

- een gebouw dat als afzonderlijke ruimte dan wel als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
- 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;

1.28 overkapping:

een bouwwerk van 1 bouwlaag dat dient ter overkapping en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omsloten;

1.29 peil:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.30 prostitutie:

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

1.31 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een sekstheater, een seksautomatenhal, of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.32 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:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 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. Bij het meten van de goothoogte worden ondergeschikte bouwonderdelen als wolfseinden en goten van dakkapellen niet meegerekend;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 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 het gebouw meer dan $\frac{2}{3}$), wordt de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn of boeibord van de dakkapel en/of dakopbouw, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de dakkapel en/of dakopbouw, als goothoogte aangemerkt;

2.7 Ondergeschikte bouwdelen

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 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en voor de in het plan nader aangeduide functies;
- b. paden.

3.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van: erkers, tot een breedte van ten hoogste 2/3 van de breedte van de voorgevel of 1/3 van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw en tot een diepte van ten hoogste 1 meter, dan wel 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.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:
 1. waterlopen en waterpartijen te dempen;
 2. houtsingels te rooien of te kappen.
- b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor normaal onderhoud en beheer.
- c. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning mag slechts worden verleend indien door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan of zal worden gedaan aan het landschappelijke karakter van het patroon van boomsingels en waterlopen en waterpartijen en de waterhuishoudkundige betekenis van de waterlopen en waterpartijen.
- d. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning mag slechts worden verleend indien door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het besloten karakter van het landschap en de daarbij behorende opstreckende kavelstructuur.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, zoals genoemd in de bij deze regels behorende Lijst aan-huis-verbonden beroep of bedrijf (Bijlage 1);
- b. ondergeschikte bebouwing,

met de daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 2. het aantal woningen mag niet meer dan 1 bedragen;
 3. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
 4. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 meter;
 5. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 30°.
- 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 niet meer dan 10% van de oppervlakte van het bouwperceel, tot een maximum van 200 m²;
 3. de goothoogte 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;
 4. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
 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 en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling en de afmetingen van gebouwen en overkappingen 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 milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

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

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2, sub a, onder 3 voor een goothoogte van hoofdgebouwen van ten hoogste 5,5 meter;
- b. het bepaalde in lid 4.2, sub a, onder 4 voor een bouwhoogte van hoofdgebouwen van ten hoogste 11 meter;
- c. het bepaalde in lid 4.2, sub a, onder 5 voor een dakhelling van minder dan 30 graden;
- d. het bepaalde in lid 4.2, sub b, onder 4 en 5 ten behoeve van het bouwen van ondergeschikte bebouwing met een bouwhoogte die ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen;

4.5 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 gebouwen voor recreatief nachtverblijf;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor niet-permanente bewoning;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande ondergeschikte gebouwen voor bewoning;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande ondergeschikte bebouwing voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van woningen in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf, zodanig dat de woonfunctie niet in overwegende mate wordt uitgeoefend en er ernstige hinder of afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu. Dit is het geval als:
 1. de oppervlakte meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met het oppervlak van aan het hoofdgebouw gebouwde ondergeschikte gebouwen, met een maximum van 45 m²;
 2. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin niet primair is;
 3. de oppervlakte van een reclamebord meer bedraagt dan 0,5 m²;
 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 5. er sprake is van een onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking;
 6. buitenopslag van goederen plaatsvindt;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen voor detailhandelsactiviteiten bij een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, anders dan direct voortvloeiend uit het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

het bepaalde in lid 4.1 voor de vestiging van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf dat niet is genoemd in de bij deze regels behorende Lijst aan-huis-verbonden beroep of bedrijf (Bijlage 1), mits dit aan-huis-verbonden beroep of bedrijf naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat kan worden gelijk gesteld met de aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven die wel zijn genoemd.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:
 - 1. waterlopen en waterpartijen te dempen;
 - 2. houtsingels te rooien of te kappen.
- b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor normaal onderhoud en beheer.
- c. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning mag slechts worden verleend indien door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan of zal worden gedaan aan het landschappelijke karakter van het patroon van boomsingels en waterlopen en waterpartijen en de waterhuishoudkundige betekenis van de waterlopen en waterpartijen.
- d. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning mag slechts worden verleend indien door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het besloten karakter van het landschap en de daarbij behorende opstreckende kavelstructuur.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwlagen zijn uitsluitend toegestaan onder gebouwen;
- b. ondergrondse bouwlagen zijn niet toegestaan onder stallen, waarbij mestputten niet als bouwlaag worden beschouwd.

6.2 Vlaggenmasten

In afwijking van hetgeen de bouwregels toelaten mag een vlaggenmast worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 6 m.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het zodanig inrichten van een erf dat op het erf onvoldoende parkeergelegenheid is;
- b. zelfstandige bewoning van bijbehorende bouwwerken;
- c. de bewoning van bedrijfsruimte(n), niet zijnde bedrijfswoningen;
- d. het (laten) gebruiken van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, voorwerpen, stoffen en materialen en daarmee gelijk te stellen voorwerpen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale ter plaatse toegestane bedrijfsvoering;
- e. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

7.2 Geen strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is vereist en deze is gedaan;
- b. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
- c. buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is;
- d. hoogspanningsleidingen;
- e. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer;
- f. het aanleggen van landhoofden ten behoeve van bruggen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze afwijking niet geldt voor de vermelde oppervlaktematen;
- b. de bestemmingsregels ten behoeve van de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- c. de bestemmingsregels voor een aanpassing van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot niet meer dan 10 m.

8.2 Afwegingskader

Een in 8.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van, voor zover van toepassing:

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden, waaronder begrepen de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde CROW-normen bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegde gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 10.1 sub a een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 10.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 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, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.2 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 sublid 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. Lid 10.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het bestemmingsplan Broeksterwâld - Meekmastrjitte
van de gemeente Dantumadiel.**

Behorend bij het besluit van ...

Bijlage bij de regels

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;
woningstofferderij.

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.

Verkoop van goederen via internet:

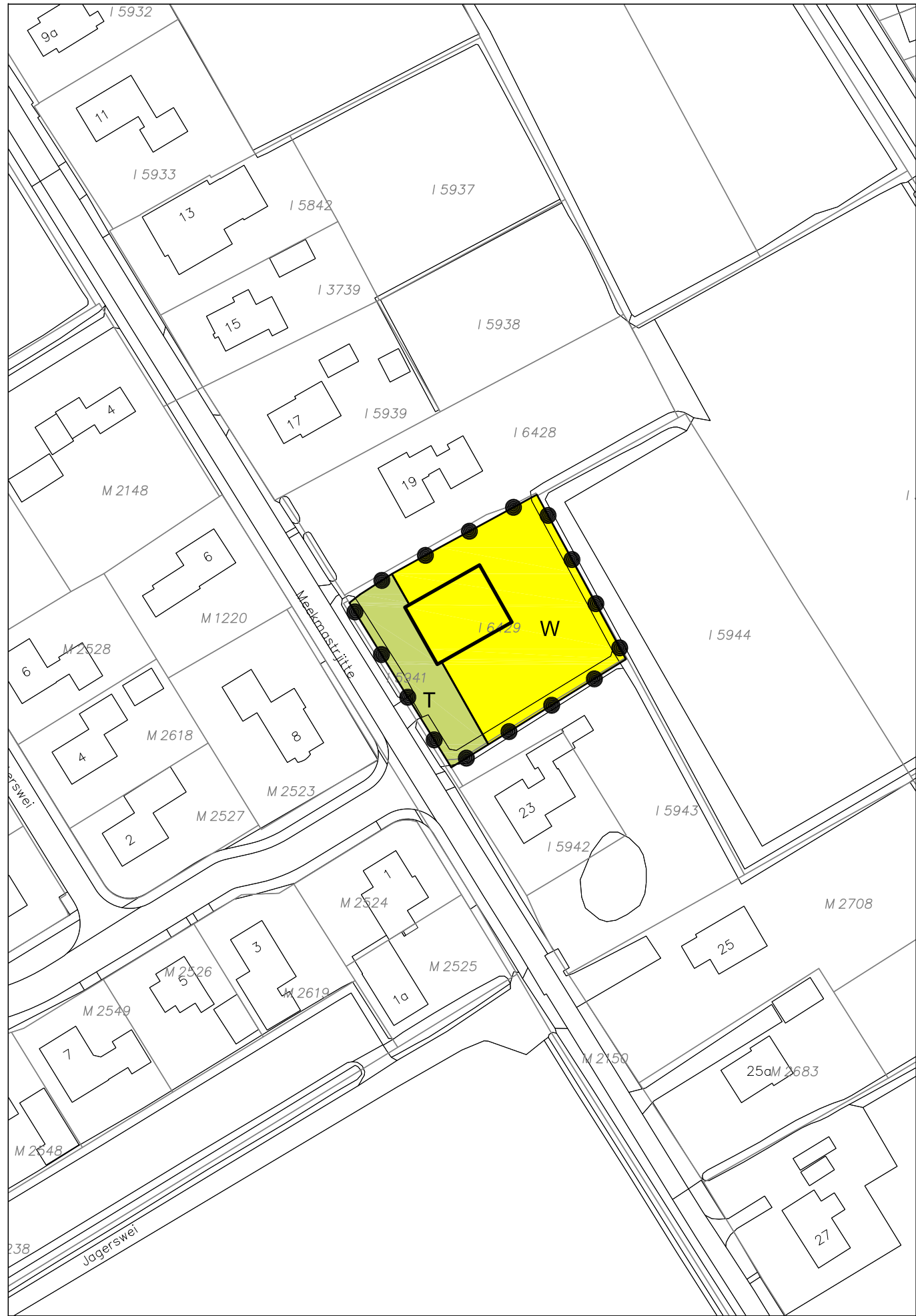
het verkopen van goederen aan personen, waarbij goederen aan huis worden verkocht, maar uitsluitend

via internet en waarbij de bezorging of levering voornamelijk via de post of pakketdienst plaatsvindt.

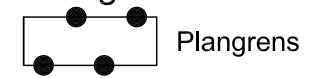
Ambachtelijke bedrijvigheid en/of kunstnijverheid:

het, geheel of overwegend door middel van handwerk, vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, waarbij:

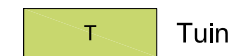
1. het productieproces wordt grotendeels met de hand of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskrachten worden aangedreven, uitgevoerd, of:
2. voor zover van laatzbedoel de werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid.



Plangebied



Enkelbestemmingen



Bouwvlakken



Gemeente Dantumadiel
Broeksterwâld - Meekmastrjitte

Bestemmingsplan



project	2019-1361		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	29-06-2020
kaart	1/1	voorontwerp	09-03-2020
getekend	EV	concept	06-12-2019
idn	NL.IMRO.1891.BpBwMeekmastjitte-ON01		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl