

BESTEMMINGSPLAN WARMENHUIZEN - VOLKSTUINEN

**BESTEMMINGSPLAN WARMENHUIZEN -
VOLKSTUINEN**

CODE 112703 / 15-05-12

GEMEENTE HARENKARSPER 112703 / 15-05-12
BESTEMMINGSPLAN WARMENHUIZEN - VOLKSTUINEN

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. De ontwikkeling	3
2. 3. Verkeer en parkeren	3
2. 4. Landschappelijke inpassing	4
3. BELEID	5
3. 1. Provinciaal beleid	5
3. 2. Gemeentelijk beleid	5
4. OMGEVINGSASPECTEN	7
4. 1. Ecologie	7
4. 2. Archeologie	8
4. 3. Water	9
4. 4. Milieuzonering	9
4. 5. Bodem	10
4. 6. Geluid	10
4. 7. Luchtkwaliteit	10
4. 8. Externe veiligheid	11
5. JURIDISCHE PLANOPZET	12
5. 1. Algemeen	12
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	12
6. UITVOERBAARHEID	14
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	14
6. 3. Grondexploitatie	15
7. RAADSVASTSTELLING	16

Bijlage 1 **Ecologisch onderzoek**

Bijlage 2 **Archeologisch onderzoek**

Bijlage 3 **Verkennd bodemonderzoek**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente Harenkarspel is al enige tijd op zoek naar een geschikte locatie voor een brede school, waarin twee scholen worden gevestigd. Deze locatie is gevonden op de plaats waar nu de volkstuinen van Warmenhuizen liggen. Daarom moeten de volkstuinen verplaatst worden. Voor de volkstuinen is een nieuwe locatie gevonden aan de Remmerdel (zie figuur 1). Er is gekozen voor deze locatie omdat de gronden in eigendom zijn van de gemeente en deze grond vruchtbaar is. Daarnaast ligt de locatie direct aansluitend aan het bebouwd gebied en is het gekoppeld aan een bestaande groenstructuur in oost-westelijke richting.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Planologische regeling

Het geldende bestemmingsplan is het *bestemmingsplan Buitengebied Harenkarspel* (vastgesteld op 15 januari 2002 en goedgekeurd op 27 augustus 2002). In dit plan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarische doeleinden'. De beoogde aanleg van volkstuinen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Om de aanleg van de volkstuinen mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de aanleg van volkstuinen mogelijk te maken.

1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de diverse bestemmingen. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk aandacht besteedt aan het aspect grondexploitatie.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt ten oosten van de kern Warmenhuizen. Het landschap ten oosten van Warmenhuizen bestaat uit een landbouwgebied met relatief veel openheid. Alleen langs sommige wegen en rondom sommige erven staan bomen. Het gebied wordt vooral gebruikt voor akkerbouw.

Ten westen grenst het plangebied aan een woonwijk. De locatie wordt ontsloten door de Remmerdel. Dit is de weg die de woningen die aan het plangebied grenzen, ontsluit. Ten zuiden grenst het plangebied aan een watergang.

2. 2. De ontwikkeling

In het plangebied wordt een volkstuinencomplex ontwikkeld. Het complex wordt omzoomd door een watergang. Ten zuiden is dat de bestaande watergang, langs de andere zijden wordt een nieuwe watergang gegraven. De gemeente verkavelt het terrein in tuinvlakken van 20 bij 20 meter. De volkstuinvereniging verdeelt dit vervolgens zelf in volkstuinen van verschillende afmetingen. Naar verwachting worden er 70 tot 90 volkstuinen ontwikkeld.

Bij de ingang van het complex wordt een voorzieningengebouw gerealiseerd. Het voorzieningengebouw wordt in de vorm van een hobbykas gebouwd. Het voorzieningengebouw wordt maximaal 70 m² groot. Ook komt er bij de ingang een compostopslag te liggen. Hier wordt compost aangevoerd, zodat het van daaruit over de tuinen verwerkt kan worden. De inrichting van het volkstuinencomplex is weergegeven in figuur 2.

Met uitzondering van de tuinen aan de west- en oostzijde is per tuin één kasje toegestaan. De kasjes mogen maximaal 21 m² groot en 2,50 meter hoog zijn. Andere bebouwing, zoals schuren, is niet toegestaan.

2. 3. Verkeer en parkeren

Het volkstuinencomplex wordt ontsloten via de Remmerdel. Ten noorden van de volkstuinen komt er een ontsluitingsweg, welke aantakt op de Remmerdel. Hier worden ook parkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal worden er 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit aantal is afgeleid uit de ervaringen van de huidige locatie. De meeste mensen komen namelijk op de fiets. Tijdens drukke pieken kan er ook altijd nog langs de toegangsweg worden geparkeerd.



Figuur 2. De inrichting van het plangebied

2. 4. Landschappelijke inpassing

Bij de ingang van het complex worden enkele bomen geplant. Verder blijft het complex zoveel mogelijk open. Dit sluit het beste aan bij de relatieve openheid van het gebied.

De kasjes die zijn toegestaan worden alleen in het midden van het volkstuintencomplex gebouwd. Aan de oostzijde zijn in een strook geen kasjes toegestaan. Hierdoor wordt de invloed op het open landschap beperkt. Aan de westzijde zijn ook geen kasjes toegestaan. De reden hiervoor is om het uitzicht van de bewoners aan de Remmerdel niet te veel te beperken.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van de voorgestelde ontwikkeling, is rijksbeleid hiertoe niet van belang. Er zijn geen rijksbelangen in het geding. Er wordt daarom alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3. 1. Provinciaal beleid

Structuurvisie en Provinciale Verordening

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de *Structuurvisie Noord-Holland 2040* (vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010). In de structuurvisie geeft de provincie een toekomstbeeld waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.'

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. De hoofdbelangen zijn in de Structuurvisie uitgewerkt. In de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie* (eveneens vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010) zijn regels verbonden aan de hoofdbelangen.

Het plangebied ligt in het landelijk gebied. Groenvoorzieningen met geen of nauwelijks bebouwing vallen hieronder. In het landelijk gebied mag geen verstedelijking mogelijk worden gemaakt.

Vertaling naar bestemmingsplan

Volkstuinen zijn gelijk te stellen met groenvoorzieningen met geen of nauwelijks bebouwing en passen daardoor goed in het landelijk gebied, aan de rand van een kern. De kasjes en het voorzieningengebouw vallen niet onder het begrip verstedelijking, zoals omschreven in de verordening. Het voornemen past dan ook binnen het provinciaal beleid.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

Voor de gehele gemeente is een structuurvisie vastgesteld op 15 december 2009. In de Structuurvisie Harenkarspel wordt, naast algemeen beleid, ook gebiedsgericht beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur beschreven. De Structuurvisie gaat vooral in op het functionele en ruimtelijke beleid op de langere termijn.

In de Structuurvisie is het plangebied aangegeven als gebied waar in de toekomst uitbreiding van woongebied mogelijk is. Uit de Structuurvisie blijkt dus al dat dit gebied niet wordt behouden voor de landbouw.

Vertaling naar bestemmingsplan

Naar meer woningbouw is momenteel onvoldoende vraag. Het plangebied en omgeving wordt hiervoor dan ook niet gebruikt. Daarom ligt een andere invulling die verband houdt met de dorpsrand voor de hand. Het voornemen past dan ook binnen het gemeentelijk beleid.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Ecologie

Normstelling en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten, zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Schoorlse Duinen'. Dit gebied ligt op een afstand van ruim 4 kilometer vanaf het plangebied. Gezien de aard van de ingreep en de relatief grote afstand, heeft de ontwikkeling geen negatieve invloed op dit gebied.

Het plangebied ligt ook niet in de EHS. Ook grenst het hier niet aan, waardoor negatieve effecten op de EHS uit te sluiten zijn.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming

In het plangebied is ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Uit het onderzoek blijkt dat er nagenoeg geen kans is op de aanwezigheid van beschermde soorten. De huismus kan voorkomen op de akker.

Een negatief effect is echter uit te sluiten, omdat volkstuintjes een meer optimaal leefgebied voor deze ervogels vormt. Daarnaast is er een zeer kleine kans op een steenuil in een van de knotwilgen in het park. De aanleg van een volkstuincomplex heeft echter geen negatief effect op deze soort. Er is een oude waarneming van de rugstreeppad in de omgeving van Warmenhuizen. Het plangebied is echter nauwelijks geschikt als leefgebied voor deze soort. De kans op effecten wordt daarmee zeer klein. De werkzaamheden aan de watergang worden uitgevoerd conform de gedragscode Flora- en faunawet voor waterschappen. Dit houdt onder meer in dat buiten de voorplantingsperiode moet worden gestart met de werkzaamheden. Tevens moet de sloot eerst worden gebaggerd alvorens deze wordt verbreed. Hierdoor kunnen eventuele aanwezige overige soorten zich rustig opnieuw hervestigen.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 2. Archeologie

Normstelling en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving, is de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz)* in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van Wamz is, wanneer de bodem wordt verstoord, dat de archeologische resten intact moeten blijven.

De gemeente Harenkarspel heeft eigen archeologiebeleid. Een archeologische beleidskaart geeft aan bij welke plannen er archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Op basis van de archeologische beleidskaart is voor het plangebied archeologisch onderzoek nodig bij plannen vanaf 10.000 m². Het volkstuinencomplex is groter dan 10.000 m². Daarom is archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2).

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied binnen een vlakte van getijafzettingen ligt. Het gebied lag binnen een nat waddengebied dat weinig aantrekkelijk was voor bewoning. Ook zijn in de boringen geen aanwijzingen waargenomen voor de aanwezigheid van (een restant van) een terp uit de Vroege of Late Middeleeuwen. Op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek wordt geconcludeerd dat er binnen de onderzoekslocatie waarschijnlijk geen archeologische waarden aanwezig zijn. Vervolgonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor de aanleg van het volkstuinencomplex.

4. 3. Water

Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is dat de 'watertoets' wettelijk verplicht is gesteld. De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het beoogde voornemen heeft beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. In de huidige situatie is het gehele terrein onverhard. Het verhard oppervlak neemt in geringe mate toe, door de realisatie van een voorzieningengebouw, de kasjes en de toegangsweg. Deze beperkte toename wordt ruimschoots gecompenseerd door het graven van een watergang rondom het complex. Voor het graven van deze watergang vraagt de gemeente een watervergunning aan.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de aanleg van het volkstuinencomplex.

4. 4. Milieuzonering

Normstelling en beleid

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige functies. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn, is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het voorzieningengebouw van het volkstuinencomplex valt volgens de VNG-uitgave onder milieucategorie 2. Hiervoor adviseert de VNG een afstand van 30 meter ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen. Het voorzieningengebouw ligt op meer dan 30 meter vanaf de woningen aan de Remmerdel. Ook de volkstuinen zelf liggen op meer dan 30 meter afstand vanaf de woningen. Het volkstuinencomplex zelf is geen milieugevoelige functie.

Conclusie

Vanuit milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 5. Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het plangebied is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit het onderzoek blijkt dat het grondwater uit de peilbuizen 11, 12 en 13 een licht verhoogd gehalte aan barium bevat. Het grondwater uit peilbuis 14 is licht verontreinigd met benzeen en xylenen. De herkomst van de licht verhoogde gehalten aan benzeen en xylenen is op basis van de resultaten van dit onderzoek niet aan te duiden. Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek.

Conclusie

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie als volkstuincomplex. Vanuit het aspect bodem gelden er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 6. Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen, een geluidszone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidszones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Een volkstuinencomplex wordt niet gezien als een geluidsgevoelig object in de zin van de *Wet geluidhinder*. Het uitvoeren van onderzoek is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

De *Wet geluidhinder* is voor deze ontwikkeling niet van toepassing. Ten aanzien van het aspect geluid zijn er dan ook geen belemmeringen.

4. 7. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd.

Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Bij het volkstuinencomplex gaat het om een gering aantal verkeersbewegingen. Daarmee valt de ontwikkeling onder de regeling 'niet in betekenende mate'.

Conclusie

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen.

4. 8. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in diverse wet- en regelgeving. De belangrijkste daarvan zijn het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen en gasleidingen. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Conclusie

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het 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) 2008*. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform 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 conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de *Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)* die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen 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.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Agrarisch - Cultuurgrond

Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch - Cultuurgrond'. Voor het gebruik van de gronden volkstuinen ten behoeve van volkstuinen is een aanduiding opgenomen.

Om het open landschap zoveel mogelijk in stand te houden zijn er beperkte bouw mogelijkheden. Zo is er een voorzieningengebouw van 70 m² toegestaan. Voor de locatie van het voorzieningengebouw is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen. Per volkstuin is één kasje van maximaal 21 m² toegestaan. De kasjes zijn niet aan de oost- en westzijde toegestaan.

De gebieden waar geen kasjes zijn toegestaan, zijn voorzien van een aanduiding op de verbeelding.

Op het complex is ook een compostopslag toegestaan. Omdat het niet wenselijk is dat deze te dicht bij de woningen wordt gerealiseerd, is de gewenste locatie op de verbeelding aangeduid.

Groen

Langs de Remmerdel zijn de gronden bestemd als 'Groen'. Hierdoor ontstaat er een groene afscheiding tussen de weg en het volkstuinencomplex. Ter bescherming van het groen zijn in deze bestemming geen gebouwen toegestaan.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De locatie voor het volkstuinencomplex is voorgelegd aan het bestuur van de volkstuinvereniging en die zijn hiermee akkoord gegaan. Vervolgens is op 10 oktober 2011 en op 17 januari 2012 een informatiebijeenkomst geweest met de bewoners van de Remmerdel en omgeving. Hieruit bleek dat de bewoners geen problemen hebben met de komst van volkstuinen aan de Remmerdel.

Verder doorloopt het bestemmingsplan de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure.

Vooroverleg en inspraak

Omdat de directe belanghebbenden in het voortraject zijn betrokken wordt er geen inspraak gehouden op het bestemmingsplan. In het voortraject heeft er overleg plaatsgevonden met de provincie en het waterschap. Dit wordt gezien als vooroverleg in het kader van het Bro. Verder zijn er geen rijksbelangen in het geding. Daarom is vooroverleg met het rijk ook niet nodig.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is zes weken ter visie gelegd. In deze periode kon eenieder zijn zienswijze kenbaar maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling is het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De grond is eigendom van de gemeente. Ook de grond van de huidige locatie is eigendom van de gemeente. De volkstuinen worden dus verplaatst binnen gemeentelijke eigendommen. Hierdoor krijgt de gemeente de mogelijkheid om op de oude locatie de brede school te realiseren. De gemeente betaalt de aanleg van het nieuwe volkstuinencomplex. Op basis hiervan wordt gesteld dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)* en het *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)* beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Er is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Vaststelling van een exploitatieplan is daardoor niet mogelijk.

7. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Warmenhuizen - Volkstuinen' heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 15 mei 2012 ongewijzigd vastgesteld.

===