
GEMEENTE KOGGENLAND

BESTEMMINGSPLAN

URSEM - DRECHTERLANDSEDIJK 8-10

Status: Vastgesteld
Datum: 16 september 2013



**BESTEMMINGSPLAN URSEM - DRECHTERLANSEDIJK
8-10**

CODE 1199249 / 16-09-13

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE	BLZ
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Geldend bestemmingsplan	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Gewenste ontwikkeling	3
2. 3. Planuitgangspunten	4
3. BELEID	5
3. 1. Provinciaal beleid	5
3. 2. Gemeentelijk beleid	5
4. OMGEVINGSASPECTEN	6
4. 1. Ecologie	6
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	6
4. 3. Water	7
4. 4. Milieuzonering	8
4. 5. Bodem	8
4. 6. Geluid	8
4. 7. Luchtkwaliteit	9
4. 8. Externe veiligheid	9
4. 9. Kabels en leidingen	10
5. JURIDISCHE PLANOPZET	11
5. 1. Algemeen	11
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	11
6. UITVOERBAARHEID	13
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	13
6. 3. Grondexploitatie	14

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Drechterlandsedijk 8-10 is een voormalige slijterij gelegen. In de voormalige slijterij is eveneens een bedrijfswoning gevestigd. Het pand voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Er is daarom bij de gemeente Koggenland een verzoek ingediend om de slijterij met bedrijfswoning te vervangen. De wens is om twee woning te realiseren. Het realiseren van twee woningen is middels een wijzigingsbevoegdheid binnen het geldende bestemmingsplan Komplan 2008 mogelijk. Echter, de beoogde ontwikkeling past niet binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid. Het beoogde bouwplan past namelijk niet binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte. Ook wordt één van de nieuwe woningen niet in de aangegeven rooilijn gerealiseerd.

De gemeente Koggenland heeft daarom aangegeven dat er met een nieuw bestemmingsplan medewerking verleend kan worden aan de beoogde ontwikkeling. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

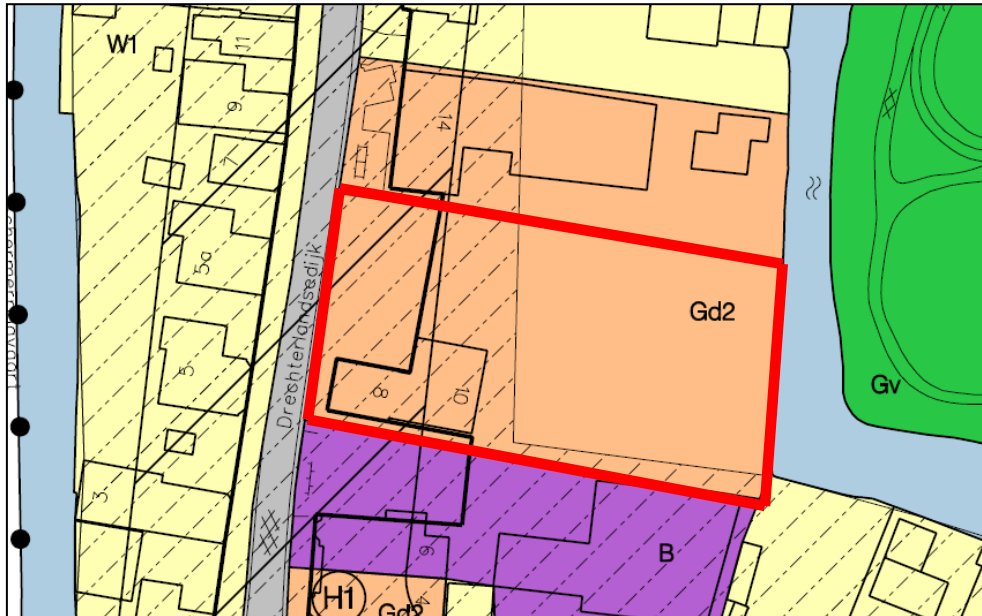


Figuur 1. De globale ligging van het plangebied (bron: GoogleEarth)

1. 2. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is nu geregeld in het bestemmingsplan *Komplan 2008*. In figuur 2 is een fragment van de plankaart te zien. Het perceel heeft de bestemming “Gemengde doeleinden 2” met deels een bouwvlak. Het oprichten van (dienst)woningen ten dienste van de gemeente bestemming is op het perceel is binnen de bestemming toegestaan. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor wijziging van het perceel naar een woonbestemming. Er kunnen niet meer woningen toegestaan worden, dan dat er huisnummers op de kaart staan. Op de plankaart staan 2 huisnummers weergegeven, namelijk 8 en 10. Daarnaast zou dan een deel van de nieuw te bouwen woning buiten het bouwvlak vallen.

Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is dus niet toereikend om de beoogde ontwikkeling toe te staan. Er is daarom gekozen om de ontwikkeling met een nieuw bestemmingsplan mogelijk te maken.



Figuur 2. Fragment geldend bestemmingsplan Komplan 2008 met daarop aangegeven de globale begrenzing van het plangebied.

1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling. Hoofdstuk 3 behandelt het relevante beleid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de relevante omgevingsaspecten, zoals archeologie en ecologie. gevolgd door een toelichting op het juridische systeem in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 komen zowel de maatschappelijke uitvoerbaarheid als de economische aan de orde, evenals het aspect grondexploitatie.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Drechterlandsedijk. Deze dijk maakt deel uit van de Westfriese Omringdijk. Ursem is ontstaan langs de Walingsdijk en de Drechterlandsedijk. De kerk van Ursem lag iets verder de polder in, aan wat nu de Noorddijkerweg is. Het plangebied ligt dus in het oorspronkelijke lint van Ursem. In dit lint zijn, naast de woonfunctie, nog verschillende andere functies aanwezig. Zo zijn er nog enkele bedrijven gevestigd, liggen er een aantal winkels en is er een snackbar en een café aanwezig.

Op het perceel is vroeger een slijterij met bedrijfswoning gevestigd geweest. Het pand is al enige tijd niet meer als slijterij in gebruik. Aan de voorzijde, aan de Drechterlandsedijk, is de (voormalige) bedrijfswoning gelegen. Aan de achterzijde van het pand ligt het voormalige bedrijfsgedeelte. Bij de bebouwing is een parkeerplaats gelegen. Deze is nu afgesloten, zodat er niet meer geparkeerd kan worden. Aan de achterzijde is het perceel in gebruik als tuin.



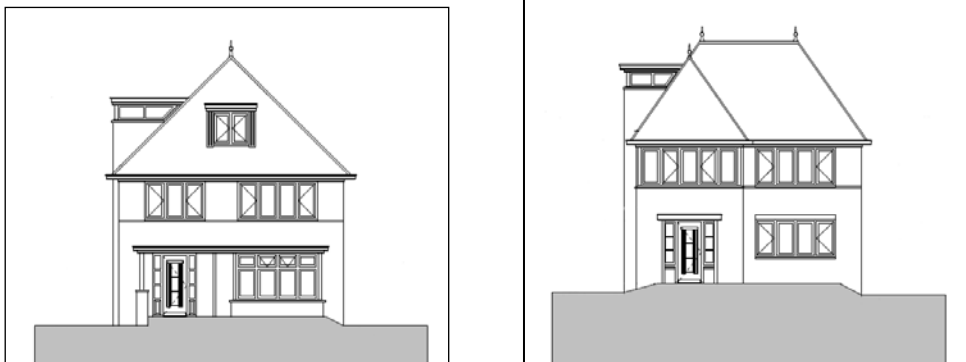
Figuur 3. Zicht op het plangebied (Bron: Google Earth)

2. 2. Gewenste ontwikkeling

De wens is om op het perceel twee woningen te realiseren. Op het perceel is in de huidige situatie al een voormalige slijterij met bedrijfswoning aanwezig. In het verleden heeft op het perceel een tweede woning gestaan. Dit was een dijkhuis, welke gesloopt is. Het huisje stond daar waar nu de parkeerplaats is gelegen.

De twee woningen worden twee bouwlagen met een kap en worden vrijstaand gerealiseerd. Tussen de woningen wordt een toegangspad tot het achterliggende terrein aangelegd. Via dit pad is de garage, die door beide woningen gebruikt gaat worden, bereikbaar.

Het aflopende talud vanaf de Drechterlandsedijk wordt weer op gelijke hoogte gebracht als de naastgelegen percelen. Hierdoor wordt teruggedaan naar de oorspronkelijke hoogten van het perceel. Dit maakt het ook mogelijk om een kelder onder beide woningen te realiseren, die voorzien is van daglicht. Hier wordt dus ook geparkeerd. In onderstaande figuren is een impressie gegeven van de beoogde woningen.



Figuur 4. Impressie voorgevels beoogde woningen

Het realiseren van twee woningen past goed binnen het bebouwingsbeeld aan de Drechterlandsedijk. Hier komt, met name in het wat oudere gedeelte, relatief dicht op elkaar liggende (woon)bebouwing voor. Feitelijk is de parkeerplaats, waar één van de woningen gerealiseerd wordt, één van de weinige open plekken aan de Drechterlandsedijk. De afstand van de woningen langs de dijk tot de weg is circa 7 meter en is vergelijkbaar met bebouwing in de omgeving. Daarnaast is de huidige staat van de bebouwing van het aanwezige pand slecht te noemen. Door het bestaande pand te vervangen en weer een (extra) nieuwe woning terug te bouwen, wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

2. 3. Planuitgangspunten

De beoogde ontwikkeling is met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Het perceel heeft net als in het geldende bestemmingsplan een gemengde bestemming gekregen. Binnen deze bestemming zijn woningen met de bijbehorende bouwwerken toegestaan. De wens is om, naast de woningen, een deel van de vroegere activiteiten voort te zetten. Gedacht wordt onder andere aan bijvoorbeeld het houden van wijnproeverijen naast de op het reeds op het perceel gevestigde slijterij. In dit bestemmingsplan is deze mogelijkheid opgenomen.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de twee woningen gerealiseerd moeten worden. In de regels is vastgelegd dat de woning in of ten hoogste 2 meter van de naar de weg gekeerde bouwgrens gerealiseerd moet worden.

Qua goot- en bouwhoogte is een maximale maat opgenomen van respectievelijk 6,00 en 10,50 meter. Deze maat is gerelateerd aan de kruin van de Drechterlandsedijk.

Omdat de woningen deels op een verhoging gerealiseerd worden, zijn er voor de goot- en bouwhoogte grotere maten opgenomen dan gebruikelijk voor hoofdgebouwen van twee lagen met een kap. De uiterlijke verschijningsvorm blijft echter twee bouwlagen met een kap.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, is het rijksbeleid hiertoe niet van belang. 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

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) zijn direct bindende juridische regels opgenomen om het provinciaal beleid uit de Structuurvisie te waarborgen. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, wordt alleen ingegaan op de verordening. Het plangebied ligt binnen het door de provincie aangewezen “Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)”. Gemeenten hebben binnen deze gebieden een relatief grote beleidsvrijheid. Met betrekking tot woningbouw zijn er geen bindende juridische regels opgenomen voor ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied. Ook vanuit andere beleidsvelden zijn er geen direct bindende regels voor dit bestemmingsplan.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2009 - 2020

In de *Structuurvisie 2009 - 2020* is het ruimtelijk beleid van de gemeente Koggenland vastgelegd. De Structuurvisie is erop gericht een ontwikkelingsrichting te formuleren voor de kernen en de polders.

De structuurvisie geeft aan wat in de toekomst de balans is tussen de verschillende kwaliteiten, functies en ontwikkelingen in de gemeente. Er wordt een duurzaam toekomstbeeld geschetst van de toekomst van de kernen én het landelijk gebied. Voor het landelijk gebied wordt aangegeven wat de balans is tussen de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf, landschapskwaliteit, natuur en recreatie.

Het plangebied is gelegen in de kern van Ursem. Incidentele ontwikkelingen zijn onder voorwaarden mogelijk. In de structuurvisie is aangegeven dat het oorspronkelijke verkavelingspatroon en lintbebouwing langs de Drechterlandsedijk en Walingsdijk nauwelijks meer duidelijk zijn. Onderhavig project maakt de ontwikkeling van woningbouw langs de Drechterlandsedijk mogelijk. Dit kan gezien worden als het versterken van het bebouwingslint langs de dijk. Het project past dan ook binnen de gemeentelijke beleidskaders.

4. OMGEVINGSASPECTEN

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

4. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het dichtstbijzijnde natuurgebied is de 'Eilandspolder' op iets meer dan 4 kilometer afstand. Dit maakt ook deel uit van de EHS. Daarnaast liggen er in de Polder Mijzen een aantal gebieden die eveneens deel uitmaken van de EHS. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de afstand tot deze beschermde natuurgebieden, zijn er geen significante invloeden op deze natuurgebieden te verwachten. Gebiedsbescherming is geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. 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.

Op het perceel staat een aantal gebouwen die gesloopt gaan worden. Gezien de aard van de bebouwing, is het niet de verwachting dat er beschermde soorten in aanwezig zijn. Voor de overige soorten geldt een algemene vrijstelling. Uiteraard blijft de zorgplicht voor deze soorten onverkort van kracht. Het aspect soortenbescherming is geen belemmering voor dit project.

4. 2. Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in de projectgebieden.

Het plangebied is gelegen aan de Drechterlandsedijk. Deze maakt onderdeel uit van de Westfriese Omringdijk. De gehele Omringdijk is aangewezen als provinciaal monument, vanwege de archeologische en cultuurhistorische waarde.

Door Archeologie Westfriesland is, vanwege de ligging van het plangebied, een archeologische quick-scan gedaan. Deze is al bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In de quick-scan wordt geadviseerd om eventuele ingrepen te begeleiden door een archeoloog. Tevens wordt voorgesteld een Programma van Eisen op te stellen.

Naar aanleiding van uitkomsten van de quick-scan, is overleg geweest tussen gemeente, initiatiefnemer en Archeologie Westfriesland. In het verleden waren er namelijk twee panden aanwezig op het perceel. Eén van de panden is een aantal jaren geleden gesloopt. Dit was een klein huisje dat in de voet van de dijk stond. De locatie van dit huisje is met een dikke 2 meter opgehoogd. Hier is een parkeerplaats voor de voormalige slijterij aangelegd. Onder de nog aanwezige woning ligt voor een groot gedeelte nog een kelder. Het dijkprofiel zal daarom al naar alle waarschijnlijkheid verstoord zijn. Wel is de verwachting dat de slootkant aan de oostkant van het perceel mogelijk opgevuld is met puin en dus waardevolle archeologische resten kan bevatten.

Er is daarom besloten dat de sloop van de aanwezige bebouwing en de benodigde bodemingrepen onder archeologische begeleiding plaatsvinden. Tussen de initiatiefnemer en de Archeologiedienst zijn hierover afspraken gemaakt. Eventuele vondsten kunnen dan direct veilig gesteld worden. Door deze werkwijze wordt voldoende recht gedaan aan de archeologische waarden in het gebied. Het plan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4. 3. Water

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

In de huidige situatie is er reeds bebouwing en verharding in het projectgebied aanwezig. De toename aan verhard oppervlak zal dan ook beperkt blijven. Wat betreft riolering wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van een gescheiden stelsel. Het hemelwater zal gescheiden worden afgevoerd. Bij de bouw zal zo min mogelijk gebruik gemaakt worden van uitlogende bouwmaterialen, zoals zink.

De Westfriese Omringdijk is aangewezen als regionale waterkering. Langs deze waterkering is een vrijwaringszone opgenomen. Hierbinnen moeten voor bepaalde werkzaamheden een vergunning aangevraagd worden bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De vrijwaringszone is op de verbeelding weergegeven met een aanduiding. Het gehele perceel ligt binnen de vrijwaringszone.

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voorgelegd. De reactie van het Hoogheemraadschap is opgenomen in bijlage 1. Het Hoogheemraadschap staat positief tegenover het plan, maar stelt wel randvoorwaarden ten aanzien van de aanwezige waterkering. Deze randvoorwaarden zijn verwoord in de reactie.

4. 4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Het plangebied ligt in het historische lint van Ursem. Hier komt van oudsher de woonfunctie in combinatie met bedrijvigheid voor.

Direct ten zuiden van het plangebied ligt een garagebedrijf. Dit is een bedrijf in categorie 2 van de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering (2009)*. Ten noorden ligt een detailhandelsfunctie. Daarnaast is er langs de Drechterlandsedijk en de Walingsdijk nog sprake van verschillende vormen van bedrijvigheid, zoals een aantal horecafuncties en verschillende bedrijven. Het gebied is daarom aan te merken als een gemengd gebied. Binnen gemengd gebied kan de woonfunctie voorkomen naast verschillende vormen van bedrijvigheid. Voor bedrijven in categorie 2 geldt binnen gemengd gebied een richtlijnafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de *Wet bodembescherming* te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Er hebben in het verleden geen activiteiten op het perceel plaatsgevonden die van invloed zouden kunnen zijn op de bodemkwaliteit.

Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning, is het overleggen van een bodemonderzoek verplicht. Er zijn geen aanwijzingen dat het plangebied in het verleden gebruikt is voor een milieubelastende activiteit die van invloed is geweest op de bodemkwaliteit. De nieuwe woning is niet van invloed op de bodemkwaliteit of het grondwater. Dit aspect is geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4. 6. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

Het plangebied is gelegen aan de Drechterlandsedijk. Dit is een weg waar een snelheidsregime van 30 km/u geldt. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dus niet aan de orde. Geluidhinder is geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft het aspect luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

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;
een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In 2009 is onderzoek verricht naar de geluidshinder en de luchtkwaliteit van het wegverkeer in de gemeente Koggenland ¹⁾. Berekend zijn de situaties 2008 en 2020, waarbij zowel de geluidcontouren als de concentratie luchtverontreiniging ter hoogte van de gevel zijn berekend. Alle panden die voorkomen op de GBKN van de gemeente zijn in de analyse meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat op geen enkele locatie in Koggenland, nu en in de toekomst, sprake is van overschrijding van de normen (NO₂ en PM₁₀) uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005. De normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn overgenomen in de Wet milieubeheer.

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van twee woningen mogelijk gemaakt. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Bovendien waren er op het perceel al functies mogelijk met een verkeersaan-trekkende werking. Er zijn vanuit dit aspect geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 8. Externe veiligheid

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 onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

¹⁾ Geluidhinder en luchtkwaliteit. De stand van zaken eind 2009.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR)²⁾ en het groepsrisico (GR)³⁾. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde.

Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde.

Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

Ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de GR-contour moet een bestuurlijke verantwoording plaatsvinden. De verantwoording bevat de volgende elementen:

- de personendichtheid;
- de hoogte van het groepsrisico;
- maatregelen ter beperking van het groepsrisico;
- de voor- en nadelen van alternatieve locaties;
- de mogelijkheden voor bestrijding van calamiteiten;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid van calamiteiten moet de veiligheidsregio om advies worden gevraagd.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen, buisleidingen of routes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe gevaarzettende functies mogelijk. Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4. 9. Kabels en leidingen

In en om het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waar in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden dient te worden.

²⁾ Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

³⁾ De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

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 en voldoen aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die per 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 en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

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

Gemengd

Het gehele perceel heeft de bestemming 'Gemengd'. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen gebouwen gerealiseerd moeten worden. In de regels is een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,00 en 10,50 meter opgenomen.

Voor bijgebouwen geldt dat ten hoogste 50% van het erf bebouwd mag worden, tot een maximum van 80 m². Aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen een maximale bouwhoogte van 6,50 meter hebben. Tot slot is voor vrijstaande bijgebouwen een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van 4,00 en 8,00 meter.

Waterstaat - Waterkering

De bescherming van waterkerende werking, alsmede de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de Westfrieze Omringdijk is geregeld binnen de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering.

Deze dubbelbestemming geldt alleen voor het meest westelijke gelegen deel van het plangebied. Voor alle werkzaamheden binnen deze zone geldt een omgevingsvergunning-

plicht. Om deze omgevingsvergunning te verkrijgen dient eerst advies te worden ingewonnen bij het hoogheemraadschap.

vrijwaringszone - dijk

Omdat de Westfrieze Omringdijk is aangewezen als regionale waterkering, is er voor de dijk een vrijwaringszone opgenomen. Deze zone ligt over het gehele plangebied. Binnen deze zone mogen alleen bouwwerkzaamheden plaatsvinden, indien eerst vergunning is verleend door het Hoogheemraadschap.

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.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Het bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1. Bro aan de overlegpartners voorgelegd. Van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is een reactie ontvangen. Deze is opgenomen in bijlage 1. Het Hoogheemraadschap verzoekt hierin om voor de bescherming van de waterkering een dubbelbestemming “Waterstaatwerk - Waterkering” op te nemen en, in plaats van een aanduiding “vrijwaringszone - dijk”, de benamingen uit de Keur te hanteren. Verder worden enkele randvoorwaarden voor het plan gesteld. Hiernaar wordt verwezen in de waterparagraaf. Bij de uitvoering van het plan zal met de gestelde randvoorwaarden rekening worden gehouden.

Naar aanleiding van het overlegreactie van het hoogheemraadschap is de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering” op de verbeelding opgenomen. De begrenzing van deze dubbelbestemming is afgestemd op de begrenzing van de dubbelbestemming “Primaire waterkering met cultuurhistorische waarden” zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Hiermee zijn de belangen van het hoogheemraadschap op voldoende wijze in het plan gewaarborgd. De benaming van de aanduiding “vrijwaringszone - dijk” is afgestemd op de gemeentelijke systematiek. Hiervan wordt niet afgeweken.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord.

Vervolg

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daaropvolgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De onderhavige ontwikkeling betreft het realiseren van een nieuwe woningen. Dit betreft een particulier initiatief. De kosten worden dus gedragen door de particuliere initiatief-

nemer. De gemeente Koggenland heeft geen financiële bemoeienis met het project. Het bestemmingsplan wordt daarom economisch uitvoerbaar geacht.

6. 3. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een anterieure overeenkomst vastgelegd. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten, waarin de gemaakte kosten zijn geregeld.

Het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied. Dit houdt in dat de gemeente geen kosten heeft aan de aanleg van wegen, riolering, et cetera. In de overeenkomst is tevens vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening is van de initiatiefnemer. Aangezien de gemeentelijke kosten hiermee gedekt zijn, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

===