

**BESTEMMINGSPLAN
HENS BROEK - DORPSWEG 65**

**Bestemmingsplan Hensbroek -
Dorpsweg 65**

Code 0999160 / 31-01-11

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Vigerende regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. BELEID	3
2. 1. Rijksbeleid	3
2. 2. Provinciaal beleid	3
2. 3. Gemeentelijk beleid	4
3. OMGEVINGSASPECTEN	5
3. 1. Ecologie	5
3. 2. Archeologie	6
3. 3. Water	6
3. 4. Milieuzonering	6
3. 5. Bodem	7
3. 6. Geluid	8
3. 7. Luchtkwaliteit	8
3. 8. Externe veiligheid	9
3. 9. Kabels en leidingen	9
4. PLANBESCHRIJVING	10
4. 1. Huidige situatie	10
4. 2. Voorgenomen ontwikkeling	10
4. 3. Ruimtelijke inpasbaarheid	11
5. JURIDISCHE PLANOPZET	12
5. 1. Algemeen	12
5. 2. Toelichting op de bestemming	12
6. UITVOERBAARHEID	14
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	14
6. 3. Grondexploitatie	14
7. OVERLEG	16

Bijlage 1 **Ecologisch onderzoek**

Bijlage 2 **Archeologisch onderzoek**

Bijlage 3 **Overlegreacties**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Bij de gemeente Koggenland is een initiatief binnengekomen om aan de Dorpsweg 65 in Hensbroek 3 nieuwe, vrijstaande woningen te realiseren. Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint van de Dorpsweg, ten zuiden van het centrum van Hensbroek. Momenteel staat op deze locatie een relatief grote, vrijstaande woning. Het perceel behorende bij dit huis is, in vergelijking met de percelen in de omgeving, vrij groot. Het pand zal gesloopt worden om ruimte te maken voor de drie nieuwe woningen.

De realisatie van deze woningen is echter in strijd met het bestemmingsplan en daarom niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, heeft de gemeente Koggenland aangegeven via een bestemmingsplan een nieuw juridisch-planologisch kader te scheppen om de ontwikkeling van de woningen mogelijk te maken. Hiervoor dient dit bestemmingsplan.



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

1. 2. Vigerende regeling

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan *Obdam - Hensbroek*. De woning heeft hierin de bestemming "Woondoeleinden" en de aanduiding 'Wonen vrijstaand'. Hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak gebouwd worden. Voor vrijstaande woningen geldt dat deze een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter mogen hebben. Er moet minimaal 2 meter afstand bewaard worden tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Bijgebouwen zijn toegestaan tot een maximum van 70 m²; vermeerderd met 10% van het aantal meters dat het perceel groter is dan 300 m², tot een maximum van 250 m². Tot slot zijn beroepen aan huis binnen de bestemming "Woondoeleinden" toegestaan.

1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het relevante beleid voor deze ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de relevante omgevingsaspecten, zoals archeologie en ecologie. Een planbeschrijving wordt in hoofdstuk 4 gegeven, 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. BELEID

2. 1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de *Nota Ruimte* (formeel in werking sinds 27 februari 2006) is het ruimtelijk beleid opgenomen van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het beleid dat is opgesteld door het Rijk is globaal en strategisch. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de *Nota Ruimte* ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid.

Het Rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is "Decentraal wat kan, centraal wat moet". De uitwerking wordt overgelaten aan provincies en gemeenten. Concreet voor dit bestemmingsplan biedt de *Nota Ruimte* geen uitgangspunten.

AMvB Ruimte (ontwerp 2009)

Als gevolg van de nieuwe *Wet ruimtelijke ordening* werkt het Rijk aan de vernieuwing van haar beleidsinstrumentarium. Daarbij worden bestaande rijksbelangen juridisch geborgd in een Algemene Maatregel van Bestuur, het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*. Daarmee vervangt het Besluit - ook wel AMvB Ruimte genoemd - het bestaande planologisch beleid uit de *Nota Ruimte* en een aantal Planologische Kernbeslissingen.

In het besluit zijn onder andere de regelingen met betrekking tot de EHS, Rijksbufferzones, Nationale Landschappen, de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Uitgangspunt daarbij is dat het huidige beleid zo veel mogelijk 'beleidsneutraal' wordt voortgezet. Een aantal regelingen zijn 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeentes verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

2. 2. Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009

In de *Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009* van de provincie Noord - Holland worden regels gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen. De verordening maakt onderscheid tussen zoekgebieden en uitsluitingsgebieden. Volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009 ligt het projectgebied in een zoekgebied. Binnen de zoekgebieden zijn nieuwe stedelijke functies alsmede niet-stedelijke functies mogelijk. Als er sprake is van een extra gradatie in het zoekgebied, dan wordt hiermee rekening gehouden in de planvorming. De projectgebieden vallen in een zoekgebied met extra aandacht voor cultuurhistorisch waardevolle gebieden.

Hensbroek is gelegen in het zoekgebied, met de aanduiding 'waterbeheer'. Dit houdt in dat met de ontwikkeling extra aandacht besteed moet worden aan de waterhuishouding. Hier zal nader ingegaan worden in hoofdstuk 3 'Omgevingsaspecten'. De omgevingsverordening geeft geen verdere regels ten aanzien van dit bestemmingsplan.

2. 3. 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.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat het historisch lint van Hensbroek aandacht verdient. Door meerdere ontwikkelingen, bijvoorbeeld de ontwikkeling van enkele glastuinbouwbedrijven en het recreatiegebied De Leijen ten westen van de kern, dreigt de waarde van het lint verloren te gaan. Concreet over dit bestemmingsplan doet de structuurvisie geen uitspraken. Wel kan gesteld worden dat de ontwikkeling van de nieuwe woningen past binnen het bebouwingslint. Hier zal verder op ingegaan worden in hoofdstuk 4.

3. 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.

3. 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 Natura 2000-gebied is het Markermeer & IJmeer, op ongeveer 10 kilometer afstand. Ten westen van het plangebied, op ongeveer anderhalve kilometer afstand, is het Waarderhout gelegen. Dit bosgebied is onderdeel van de EHS. Gezien de beperkte ontwikkeling, namelijk de realisatie van drie woningen in het bestaande lint van Hensbroek, en de afstand tot de beschermde natuurgebieden, is er geen invloed van de ontwikkeling op deze gebieden te verwachten. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

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.

Om de drie woningen te realiseren, wordt de bestaande woning gesloopt. In het plangebied is verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd. De bebouwing en de omgeving zijn geschikt voor vleermuizen. Ook is tijdens de quick-scan een huismus aangetroffen. Hier is vervolgonderzoek voor uitgevoerd (zie voor de uitkomsten van het ecologische onderzoek bijlage 1). Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat verblijfplaatsen van eventuele beschermde soorten gecompenseerd worden. In een straal van een kilometer rond het plangebied worden drie nestkasten opgehangen voor de vleermuizen. De nieuwe woningen krijgen speciale openingen in de muur, zodat vleermuizen zich in de schouw kunnen vestigen. Tijdens de sloop van de woningen wordt rekening gehouden met eventuele aanwezige vleermuizen. Voordat de panden gesloopt gaan worden, wordt een mitigatieplan opgesteld.

Aangezien er veel ervaring is met het uitvoeren van compenserende maatregelen voor vleermuizen en huismussen, is er geen belemmering om het bestemmingsplan hierop vooruitlopend in procedure te brengen. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

3. 2. Archeologie

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.

Voor de gehele gemeente Koggenland heeft de gemeente een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Het plangebied heeft op de verwachtingskaart een hoge waarde.

Dit houdt in dat bij ingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 35 centimeter archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Met dit bestemmingsplan worden woningen mogelijk gemaakt, die groter zijn dan 50 m². Er is daarom voor het plangebied een bureau- en inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Uit het onderzoek blijkt dat er vermoedelijk geen archeologische waarden verstoord zullen worden. Uit de booronderzoeken is gebleken dat de bovengrond geroerd is en hier waarschijnlijk dus geen intacte archeologische resten in zitten. Mochten tijdens werkzaamheden wel archeologische resten aangetroffen worden, dan dient dit gemeld te worden bij de gemeente Koggenland. Er zijn met betrekking tot het aspect archeologie geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 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 totaal is er een toename van ongeveer 650 m² aan verhard oppervlak. Dit bestaat uit de nieuwe woningen en overige verhardingen minus de te slopen woning. Bij een toename van verhard oppervlak boven 800 m² dient compensatie plaats te vinden. Aangezien dit met de huidige plannen niet het geval is, hoeft deze oppervlakte niet gecompenseerd te worden. Mocht er door veranderende plannen wel sprake zijn van een toename boven de 800 m², dan zal in overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier naar mogelijkheden voor compensatie gekeken worden.

3. 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.

Ten noorden van het plangebied, aan de Dorpsweg 60, is een agrarisch bedrijf gelegen. Vanuit de VNG-handreiking *Bedrijven en milieuzonering* (2009) dient een afstand van 100 meter tot agrarische bedrijven aangehouden te worden.

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint van Hensbroek. Dit is aan te merken als een gemengd gebied, aangezien er verschillende functies naast elkaar voorkomen.

Aan de Dorpsweg liggen meerdere (agrarische) bedrijven. Ook komen er andere functies voor, zoals een kerk en verschillende horeca en winkels. Dit houdt in, gezien de functiemenging, dat er een richtlijnafstand van 50 meter geldt.

Naast de richtlijnafstanden vanuit de VNG-handreiking dient ook rekening gehouden te worden met de milieuwetgeving. Het agrarische bedrijf valt onder het *Besluit landbouw milieubeheer*. Voor agrarische bedrijven in de bebouwde kom dient een afstand van 100 meter gehouden te worden tussen het geurgevoelige object (in dit geval de nieuwe woningen) en het dichtstbijzijnde emissiepunt (in dit geval de stal van het agrarische bedrijf). Door de realisatie van de woningen valt het agrarische bedrijf niet meer onder het *Besluit landbouw milieubeheer* en wordt daarom milieuvergunningplichtig. In de milieuvergunning wordt een aantal zaken vastgelegd, waaronder de hoeveelheid en het soort dieren. Tevens wordt het emissiepunt vastgelegd. Het emissiepunt komt op meer dan 50 meter van de meest noordelijk gelegen woning te liggen. Hierdoor kan het agrarisch bedrijf een milieuvergunning krijgen en kan voor de nieuwe woningen een aanvaard woon- en leefklimaat geboden worden.

De gemeente Koggenland heeft een eigen geurverordening vastgesteld. Hiermee kunnen de afstanden die gelden voor dieren waar in de *Wet geurhinder en veehouderij* geen geuremissiefactor voor is vastgesteld, waaronder melkkoeien, gehalveerd worden. Dit houdt in dat er binnen de bebouwde kom een afstand van 50 meter in plaats van 100 meter gehanteerd moet worden. De verwachting is dat de geurverordening op korte termijn vastgesteld gaat worden. Er kan dan ook gesteld worden dat geurhinder vanuit het agrarisch bedrijf niet aan de orde is en het agrarisch bedrijf niet gehinderd wordt door de realisatie van de woningen.

In de omgeving zijn verder geen milieugevoelige functies aanwezig die van invloed zijn op het plangebied of die door de realisatie van de woningen gehinderd zou kunnen worden. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

3. 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.

In de huidige situatie staat in het plangebied een woning. Er hebben zich in het verleden geen eventueel bodemverontreinigende activiteiten binnen het plangebied voorgedaan.

De verwachting is dan ook dat de grond niet verontreinigd is en dat er dus geen belemmering is voor de realisatie van de woningen. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

3. 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.

Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai. In het kader van de voorgenomen activiteit is wegverkeerslawaaï van belang.

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsweg. Dit is een weg waar een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt. Het is daarom niet noodzakelijk om geluidsonderzoek uit te voeren. Er zijn in de omgeving geen andere geluidsbronnen aanwezig, zoals gezoneerde industrieterreinen of een spoorweg. Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de woningen in het plangebied.

3. 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.

Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m² bij één ontsluitingsweg en 66.667 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

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.

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van drie woningen mogelijk. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

3. 8. Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar het vervoer van gevaarlijke stoffen en de ligging van hoofdgasleidingen.

Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: het plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen).

Ten aanzien van hoofdgasleidingen is nu nog de Circulaire "*Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen*" uit 1984 van kracht. In het nieuwe *Besluit externe veiligheid buisleidingen* dat op het moment van schrijven in de maak is, wordt de verplichting opgelegd om ook te kijken naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In en rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Er zijn geen buisleidingen, routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of andere gevaarzettende functies in de omgeving aanwezig. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3. 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.

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

4. PLANBESCHRIJVING

4. 1. Huidige situatie

In het plangebied is in de huidige situatie een woonhuis gevestigd. Het betreft een relatief groot woonhuis met een tentdak. De woning staat, in vergelijking met de omliggende bebouwing, op enige afstand van de weg. Aan de achterzijde van de woning staat nog een bijgebouw. Het geheel wordt omgeven door een dichte bomenrij om het gehele erf heen. Een luchtfoto van het plangebied en directe omgeving is te zien in onderstaande figuur.

Het plangebied ligt in het zuidelijke gedeelte van Hensbroek. Dit gedeelte van de Dorpsweg kenmerkt zich door een relatief dichte bebouwing, afgewisseld met (voormalige) stolpboerderijen. De bebouwing staat soms dicht op de weg en soms op enige afstand van de weg. Er is een grote verscheidenheid aan soorten bebouwing. Langs de Dorpsweg komt bebouwing van zowel één laag met kap alsook twee lagen met kap. Het grootste gedeelte van de woningen heeft een nokrichting loodrecht op de Dorpsweg, maar er komen ook woningen voor met de nok evenwijdig aan de weg. Mede hierdoor verschilt de breedte van de percelen sterk. Tot slot zijn er enkele stolpboerderijen aanwezig, waarvan de noordelijke stolp nog in gebruik is als agrarisch bedrijf. Ook deze bebouwing staat redelijk dicht op de weg. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een historisch gegroeide bebouwing, met een grote mate van verscheidenheid.



Figuur 2. Plangebied en directe omgeving

4. 2. Voorgenomen ontwikkeling

Binnen het plangebied wordt de realisatie van drie vrijstaande woningen beoogd. Hiervoor worden drie percelen in het plangebied gecreëerd. Het noordelijke perceel en het middelste perceel worden beiden 17 meter breed. Het zuidelijke perceel wordt ongeveer 14 meter breed.

De woningen worden op enige afstand van de weg gebouwd, namelijk op een afstand van 10 meter. De precieze vorm van de woningen is op dit moment nog niet bekend. Het uitgangspunt is dat deze aan de eisen van welstand en het bestemmingsplan zullen voldoen.

4. 3. Ruimtelijke inpasbaarheid

Zoals in de beschrijving van de omgeving al is geschetst, kenmerkt het lint in Hensbroek zich door een sterke afwisseling van bebouwing, rooilijn en formaat van percelen. Aangezien het plangebied één van de weinige grote percelen in het lint is, wordt een verdichting hier goed mogelijk geacht. Hierdoor ontstaat één dicht bebouwingslint. De woningen worden wel op enige afstand van de weg gebouwd, maar ook dit komt al regelmatig voor in het lint en is dus ruimtelijk goed inpasbaar. De voorgevelrooilijnen van de woningen zijn niet vastgelegd. Wel moet de woning in of ten hoogste 2 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd worden. Ook dit is ruimtelijk goed inpasbaar, aangezien er geen eenduidige rooilijn in het lint aanwezig is. Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van de drie woningen in het lint goed ruimtelijk inpasbaar 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.

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 bestemming

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

Wonen

Het gehele plangebied heeft de bestemming "Wonen". Conform het gemeentelijke handboek krijgen nieuwbouwwoningen deze bestemming. Binnen de bestemming zijn woningen, tuinen, erven en erfafscheidingen toegestaan. Teven zijn aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. De verschillende bouwpercelen voor de woningen zijn op de verbeelding aangegeven met de aanduiding "vrijstaand". Dit houdt in dat er alleen vrijstaande woningen gerealiseerd mogen worden.

Hoofdgebouwen moeten in of maximaal 2 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd worden. Het hoofdgebouw mag een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter hebben.

Er moet een minimale afstand van 2 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden worden. Een hoofdgebouw moet een kap van minimaal 15 en maximaal 60 graden hebben.

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 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. De reacties van de overleginstanties zijn voorzien van een gemeentelijk reactie. De reacties zijn in hoofdstuk 7 'Overleg' door de gemeente beantwoord.

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 inzage termijn (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

Dit bestemmingsplan betreft de ontwikkeling van drie woningen. Dit gebeurt op particulier initiatief. De gemeente Koggenland heeft geen financiële bemoeienis met de realisering van de woningen. De kosten worden dus gedragen door de particuliere initiatiefnemer. 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.

7. OVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan is aan verschillende overleginstanties toegestuurd. Van de VROM-inspectie, de Provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is een reactie ontvangen. Per reactie is een korte samenvatting gegeven en het gemeentelijk standpunt weergegeven. De reacties zijn in bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

VROM-inspectie

Het bestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleidingen tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente: De gemeente neemt de reactie van de VROM-inspectie ter kennisgeving aan.

Provincie Noord-Holland

De provincie geeft in de overlegreactie een korte samenvatting van het project en constateert dat er geen provinciale belangen zijn. De provincie ziet daarom geen reden tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente: De gemeente neemt dit ter kennisgeving aan.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap geeft aan dat er sprake is van een beperkte toename van verhard oppervlak is (minder dan 800 m²). De toename van verhard oppervlak hoeft daarom niet gecompenseerd te worden. Mocht de toename van verhard oppervlak boven de 800 m² komen, dan verzoekt het Hoogheemraadschap in overleg maatregelen voor compensatie te treffen. Tot slot vraagt het Hoogheemraadschap aandacht voor het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel. Uitgangspunt voor alle nieuwbouwlocaties in het beheersgebied is om afvalwater en hemelwater gescheiden af te voeren.

Reactie gemeente: De gemeente neemt de reactie van het Hoogheemraadschap ter kennisneming aan. Waar mogelijk zal tijdens de uitvoering van project rekening gehouden worden met de opmerkingen die in de overlegreactie gemaakt zijn.

===