

**BESTEMMINGSPLAN
HENS BROEK - KWAKELWEG 3**

**Bestemmingsplan
Hensbroek - Kwakelweg 3**

Code 1099110 / 26-09-11

TOELICHTING

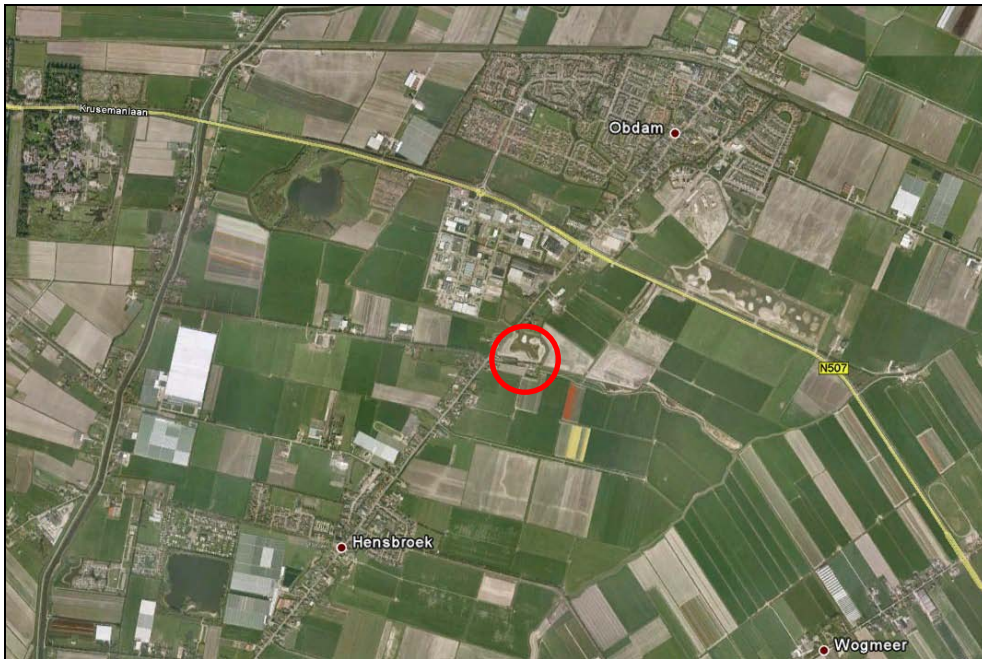
<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Vigerende regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. BELEID	3
2. 1. Rijksbeleid	3
2. 2. Provinciaal beleid	3
2. 3. Gemeentelijk beleid	4
3. OMGEVINGSASPECTEN	5
3. 1. Ecologie	5
3. 2. Archeologie	5
3. 3. Water	6
3. 4. Milieuzonering	6
3. 5. Bodem	6
3. 6. Geluid	7
3. 7. Luchtkwaliteit	7
3. 8. Externe veiligheid	8
3. 9. Kabels en leidingen	9
4. PLANBESCHRIJVING	10
4. 1. Huidige situatie	10
4. 2. Eerdere initiatieven	10
4. 3. Gewenste ontwikkeling	11
4. 4. Planuitgangspunten	11
5. JURIDISCHE PLANOPZET	13
5. 1. Algemeen	13
5. 2. Toelichting op de bestemming	13
6. UITVOERBAARHEID	14
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	14
6. 3. Grondexploitatie	14
7. OVERLEG	16

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan het einde van de Kwakelweg in Hensbroek staat een aantal schuren. De wens is om op de plek van deze gebouwen een nieuwe woning te realiseren. De sloop van de schuren en de ontwikkeling van de woning aan het eind van de Kwakelweg betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied wordt nu gebruikt voor buitenopslag. De oude kapberg op is in verval staat. Herontwikkeling betekend dus een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling sluit eveneens goed aan op de bouw van de woningen aan het begin van de Kwakelweg. In het bestemmingsplan *Obdam - Hensbroek* is aan het begin van de Kwakelweg de ontwikkeling van 7 woningen mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Hier is inmiddels invulling aan gegeven

Het realiseren van de woning is echter niet toegestaan in het vigerende bestemmingsplan *Obdam - Hensbroek*. De gemeente Koggenland heeft aangegeven via een nieuw bestemmingsplan medewerking te willen verlenen aan de totstandkoming van de nieuwe woning. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.



Figuur 1. De globale ligging van het plangebied

1. 2. Vigerende regeling

Het plangebied is nu geregeld in het bestemmingsplan *Obdam - Hensbroek*. Het perceel heeft een woonbestemming, zonder bouwblok. Het oprichten van een woning op het perceel is dus niet toegestaan. De Kwakelweg heeft de bestemming "Verkeer- en verblijfsdoeleinden".

Voor hoofdgebouwen binnen deze bestemming geldt (voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen) een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter.

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. Concreet voor dit plan biedt de AMvB Ruimte geen uitgangspunten.

2. 2. 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.

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.

Het plangebied is gelegen tussen de kernen Obdam en Hensbroek. Incidentele ontwikkelingen zijn onder voorwaarden mogelijk. Voor beide kernen wordt aangegeven dat mogelijke ontwikkelingen in het (oorspronkelijke) lint speciale aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit verdienen. Voor Hensbroek specifiek wordt aangegeven dat ontwikkelingen waar mogelijk het historische lint versterken. Recent hebben ontwikkelingen plaatsgevonden die de schaal van de polderverkaveling overstijgen. Dit zijn bijvoorbeeld groot-schalige recreatieve ontwikkelingen.

Met dit bestemmingsplan wordt aangesloten bij het beleid van de Structuurvisie. De ontwikkeling versterkt de beeldkwaliteit aan het eind van de Kwakelweg, onder andere door de sloop van de aanwezige schuur. Met de vormgeving van de nieuwe woning wordt aangesloten bij het agrarische karakter van de omgeving. Hier wordt nader op ingegaan 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 natuurgebied is het Markermeer en IJmeer op 11 kilometer afstand. Het dichtstbijzijnde gebied dat onderdeel is van de EHS is gelegen op ongeveer een kilometer afstand, tussen Obdam en Heerhugowaard. Gezien de relatief kleinschalige ontwikkeling en de afstand tot deze natuurgebieden, wordt er geen invloed verwacht. 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. Het betreft onder andere een schuur die opgebouwd is uit betonelementen. Deze en de andere schuur op het perceel zijn geen geschikte verblijfplaatsen voor beschermde diersoorten. Het overige deel van het perceel wordt gebruikt als erf en als ontsluiting van het gebied ten noorden van het perceel. Gezien dit gebruik is de verwachting dat er geen beschermde fauna aanwezig is binnen het plangebied. Het aspect soortenbescherming is geen belemmering voor dit project.

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.

Het perceel is al enige tijd in gebruik voor de opslag van goederen.

Voor de bouw van de verschillende schuren zijn de gronden in het plangebied reeds verstoord. Onder de grote schuur is tevens een kelder van 1,50 meter aanwezig. Daarnaast is er nog een ondergrondse mestplaat op het perceel. De gronden zijn dus al verstoord. Verwacht wordt daarom dat er geen archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn. Mochten er tijdens werkzaamheden wel archeologische vondsten aangetroffen worden, dan dient dit gemeld te worden bij de provinciaal archeoloog.

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.

De bestaande schuren op het perceel worden gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een woning teruggebouwd met een bijgebouw. De totale oppervlakte van deze gebouwen van deze gebouwen is ongeveer 250 m². Het oppervlak aan te slopen bebouwing is ongeveer 300 m². De afname aan verhard oppervlak is dus ongeveer 50 m². Het afvalwater van de nieuwe woning wordt gescheiden van het hemelwater afgevoerd. Het afvalwater wordt op het riool geloosd en het hemelwater op het nabijgelegen oppervlaktewater.

Het bestemmingsplan is toegezonden aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voor advies. De reactie is opgenomen in bijlage 1 'Overlegreacties'.

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.

In de nabije omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die van invloed kunnen zijn op de nieuwe woning. Het bedrijf aan het begin van de Kwakelweg is inmiddels herontwikkeld met woningen. In de omgeving zijn geen bedrijven of andere functies aanwezig die met de realisatie van de woning belemmerd kunnen worden. Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen.

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.

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. De nieuwe woning is niet van invloed op de bodemkwaliteit of het grondwater. Dit aspect is geen belemmering voor het bestemmingsplan.

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.

Het plangebied is gelegen aan de Kwakelweg. Dit is een weg waar een snelheidsregime van 50 km/u geldt. Echter, het plangebied ligt aan het einde van de weg, waar de Kwakelweg overgaat in een onverhard pad dat de ontsluiting vormt voor de omliggende gronden. De geluidsbelasting vanaf de Kwakelweg is dus minimaal. Er mag verwacht worden dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde. In de omgeving zijn geen geluidsgezoneerde industrieterreinen of andere geluidsproducerende inrichtingen aanwezig. Geluidhinder is dus geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

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.

In 2009 is onderzoek verricht naar de geluidshinder en de luchtkwaliteit van het wegverkeer in de gemeente Koggenland ¹⁾.

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

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 één woning mogelijk gemaakt. Een dergelijk project draag niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er zijn vanuit dit aspect geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 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).

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;

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".

- 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.

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.

4. PLANBESCHRIJVING

4. 1. Huidige situatie

In de huidige situatie is op het perceel een schuur aanwezig. De schuur wordt gebruikt voor opslag en is opgebouwd uit betonnen elementen. Op het erf is tevens een pad aanwezig die van de Kwakelweg naar het natuurgebied ten noorden van het plangebied ligt. De rest van het perceel wordt eveneens gebruikt voor de opslag. Tot slot is er nog een enigszins vervalLEN kapberg op het perceel aanwezig.



Figuur 2. Zicht op schuur in het plangebied (Bron: Google Earth)

4. 2. Eerdere initiatieven

In het verleden zijn op het perceel plannen geweest om drie woningen en een theehuis te realiseren. De mogelijkheid hiervoor was opgenomen in het bestemmingsplan *Obdam - Hensbroek 2006*. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Obdam besloten om deze mogelijkheid uit het bestemmingsplan te halen. De reden hiervoor was de ligging ten opzichte van kwetsbaar (landelijk) gebied. Aangezien de mogelijkheid voor de ontwikkeling van 7 woningen aan het begin van de Kwakelweg wel gehandhaafd is in het bestemmingsplan *Obdam - Hensbroek 2006* en er verwachtingen geschept zijn bij de initiatiefnemer, is besloten medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling. Wel is door de gemeente Koggenland aangegeven dat op de beoogde locatie slechts één woning gerealiseerd kan worden.

4. 3. Gewenste ontwikkeling

De wens is om op het perceel één woning te realiseren. Om de ruimtelijke kwaliteit te versterken, wordt de bestaande schuur gesloopt. Ook de verouderde kapberg wordt verwijderd. Hiervoor wordt, vanaf de Kwakelweg gezien, aan de achterzijde van het perceel de nieuwe woning gebouwd. Hierbij wordt aangesloten bij de gevellijn van de woning aan de Kwakelweg 1, die ten westen van het plangebied ligt. Door de woning op enige afstand van de weg te realiseren en de bestaande schuur te slopen, ontstaat meer ruimte en openheid aan de zijde van de weg. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede, mede omdat de invulling van het perceel beter aansluit bij omliggende percelen.

De woning krijgt vorm van een kapberg (zie figuur 3). Hierbij wordt aangesloten bij het landelijke karakter van de omgeving. Aan de zuidzijde van de Kwakelweg, tegenover de nieuwbouwlocatie, ligt een karakteristieke stolpboerderij met uitbouw. In deze boerderij zijn twee woningen gerealiseerd. De nieuwe woning krijgt een relatief hoge goothoogte, met een enigszins flauwe kap.

Qua bouwhoogte wordt aangesloten bij wat in de omgeving is toegestaan, namelijk 10 meter. Aan de zuid- en oostzijde wordt op de begane grond een uitbouw gerealiseerd.



Figuur 3. Impressie gevels vanuit het zuiden en westen

4. 4. Planuitgangspunten

Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is om de hiervoor beschreven ontwikkelingen mogelijk te maken. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de nieuwe bebouwing gerealiseerd dient te worden. Hierbij is de locatie van de nieuwe woning middels een aanduiding aangegeven. In de regels is een maximum oppervlakte en diepte opgenomen. De vorm van de woning is hierdoor grotendeels vastgelegd. Wel is er, doordat er een grotere aanduiding is opgenomen op de verbeelding, nog enige flexibiliteit in de precieze locatie van de woning.

De gronden ten oosten van de woning hebben geen bouwvlak. De huidige openheid van deze gronden wordt zo gewaarborgd. Bijgebouwen moeten dus tussen de nieuwe woning en de perceelsgrens met de Kwakelweg 1 gerealiseerd worden. Dit is grofweg het gebied dat in de huidige situatie ook al bebouwd is.

De plannen voor de herontwikkeling van het perceel lopen al enige tijd. In het verleden is een bouwaanvraag gedaan voor de bouw van een schuur van ongeveer 4 bij 6 meter. Deze bouwaanvraag is verleend. Er is echter nog niets gebouwd. De wens bestaat om de aangevraagde schuur groter te bouwen dan aangevraagd is. In de huidige situatie staat hier al een schuur. Er is dus geen bezwaar om hier een nieuwe, kleinere schuur toe te staan. De nieuwe schuur is mogelijk gemaakt door het bouwvlak aan de zuidwestzijde te vergroten. Het bouwvlak volgt hier de contour van de bestaande schuur. Wel is de breedte van de schuur, vanaf de weg gezien, vastgelegd op maximaal 6 meter. Voor de rest van het bouwvlak is de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning aangehouden. Het is ongewenst hier dicht op de weg nieuwe bebouwing te realiseren.

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 bestemming

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

Wonen

Het gehele perceel heeft de bestemming wonen. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen gebouwen gerealiseerd mogen worden. Het hoofdgebouw (de woning) mag alleen binnen de aanduiding "vrijstaand" gerealiseerd worden. In de regels is een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8,50 en 10 meter opgenomen. De relatief hoge goothoogte is opgenomen vanwege de gewenste vorm en uitstraling van de woning, namelijk een kapschuur.

Bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Het perceel valt onder de regeling voor grote percelen. Dit houdt in dat, bovenop de standaard oppervlakte van 80 m², 10% van het totale oppervlakte van het perceel bebouwd aan bijgebouwen extra gebouwd mag worden. Hiervoor is een maximum van 250 m² opgenomen. Het perceel in dit bestemmingsplan is ongeveer 950 m² groot. Er mag dus 175 m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden.

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 inzageperiode (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 initiatiefnemer. 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.

7. OVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.1.1. Bro aan de VROM-Inspectie, de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap toegezonden. Hieronder zijn de ingekomen reacties samengevat en voorzien van een passend antwoord.

VROM-Inspectie

De VROM-Inspectie geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleidingen tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

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

Provincie Noord-Holland

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, aangezien er geen provinciale belangen in het geding zijn.

Reactie gemeente: De gemeente neemt de reactie van de provincie ter kennisgeving aan.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap geeft aan dat compenserende maatregelen niet aan de orde zijn, aangezien er geen significante toename van het verhard oppervlak is. Wel zal er een vergunning aangevraagd moeten worden voor het lozen van het hemelwater op de naastgelegen sloot.

Reactie gemeente: Bij het Hoogheemraadschap zal een vergunning aangevraagd worden voor het lozen van hemelwater op de naastgelegen slot.

Tevens is aan de zuidzijde van het plangebied een weg gelegen die eigendom is van het Hoogheemraadschap. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning zal de gemeente het Hoogheemraadschap moeten benaderen voor advies.

Reactie gemeente: De gemeente Koggenland kent geen vergunningsstelsel voor uitritten. Aangezien het perceel nu al in gebruik is voor de opslag van verschillende materialen en er reeds een schuur aanwezig is, worden er met betrekking tot eventuele uitritten geen problemen voorzien.

Tot slot geeft het Hoogheemraadschap aan dat onvoldoende duidelijk wordt of er werkzaamheden plaatsvinden in de invloedssfeer van de naastgelegen waterloop. Mochten er werkzaamheden plaatsvinden, dan dient er een watervergunning aangevraagd te worden bij het Hoogheemraadschap.

Reactie gemeente: In principe vinden er geen activiteiten plaats binnen de invloedssfeer van de naastgelegen waterloop. Mocht dit toch het geval zijn, dan zal een watervergunning aangevraagd worden.

===