

BESTEMMINGSPLAN OBDAM - BOSSTRAAT

**VASTGESTELD
7 MEI 2012**

Bestemmingsplan Obdam - Bosstraat

Code 119998 / 07-05-12

GEMEENTE KOGGENLAND 119998 / 07-05-12
BESTEMMINGSPLAN OBDAM - BOSSTRAAT

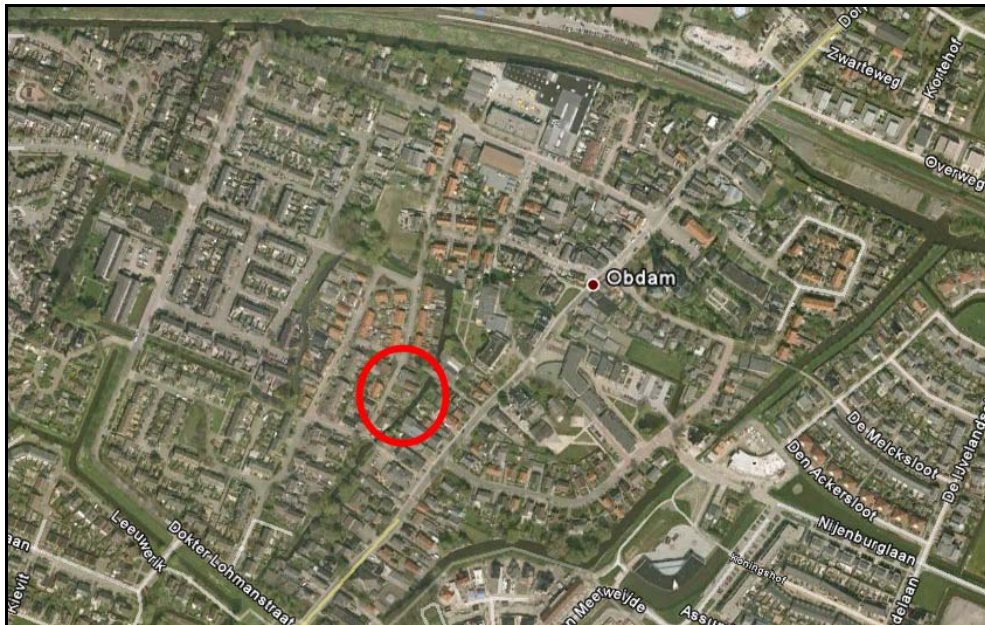
TOELICHTING

<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	8
4. PLANBESCHRIJVING	9
4. 1. Huidige situatie	9
4. 2. Gewenste ontwikkeling	9
4. 3. Planuitgangspunten	11
5. JURIDISCHE PLANOPZET	12
5. 1. Algemeen	12
5. 2. Toelichting op de bestemming	12
6. UITVOERBAARHEID	13
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	13
6. 3. Grondexploitatie	13

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

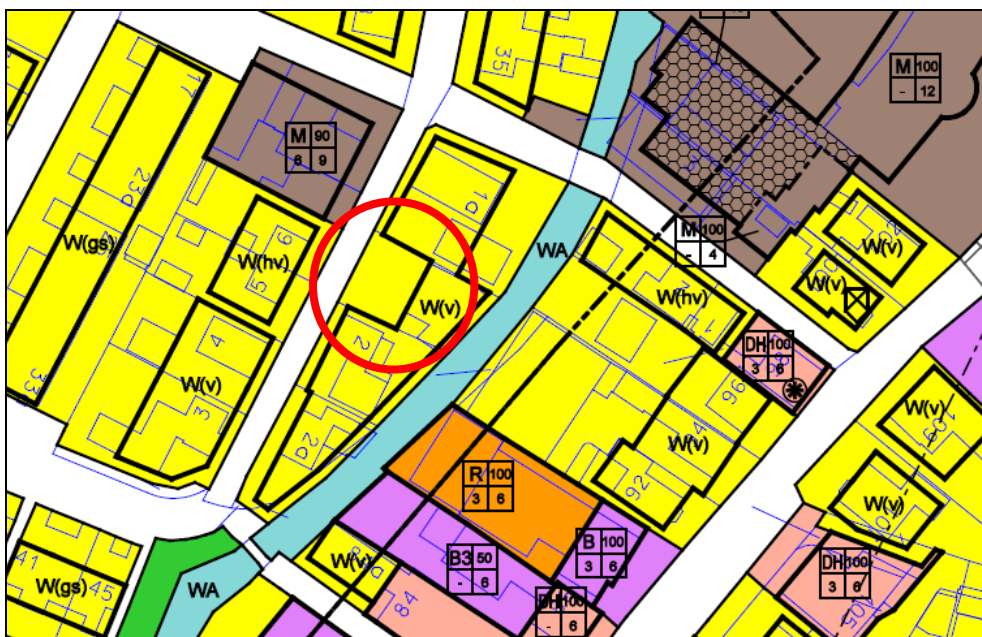
Bij de gemeente Koggenland is een verzoek ingediend om aan de Bosstraat in Obdam een nieuwe woning te realiseren. De globale ligging van het plangebied is in figuur 1 weergegeven. Op het perceel staan enkele oude schuren, die bij de naastgelegen woning horen. Het initiatief beoogt de schuren te slopen en op het perceel een nieuwe woning te realiseren. De woning is op basis van het vigerende bestemmingsplan *Obdam - Hensbroek 2006* niet toegestaan. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het mogelijk maken van de nieuwe woning. Hiervoor is een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.



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

1. 2. Vigerende regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Obdam – Hensbroek 2006*. Voor het plangebied is de bestemming 'Woondoeleinden' opgenomen, met de aanduiding 'vrijstaand'. Het oprichtingen van hoofdgebouwen binnen deze bestemming is alleen toegestaan binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Dit bouwvlak is strak langs de bestaande bebouwing gelegd. Hierdoor is het realiseren van een nieuwe woning feitelijk niet mogelijk. Een uitsnede van de plankaart is in figuur 2 weergegeven.



Figuur 2. Uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan Obdam - Hensbroek 2006

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. Aangezien het plangebied binnen bestaand bebouwd gebied ligt, is het aanvragen van een ontheffing voor de PRVS niet aan de orde. Het initiatief past binnen het provinciale beleid.

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 in de kern van Obdam. Incidentele ontwikkelingen zijn onder voorwaarden mogelijk. Voor Obdam is aangegeven dat mogelijke ontwikkelingen in het (oorspronkelijke) lint speciale aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit verdienen. De voorgenomen ontwikkeling ligt niet aan het oorspronkelijke lint, maar is hierachter gelegen.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

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. Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen 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 waar de woning staat, is een aantal schuren aanwezig. Deze worden gesloopt. De muren zijn deels van hout en deels steen. Er zijn geen spouwmuren aanwezig. De schuur is nog in gebruik, onder andere voor opslag van materialen. Gezien de aard van de schuur, is de kans dat er beschermde soorten in de bebouwing aanwezig zijn, bijzonder klein. Geconcludeerd kan worden dat het aspect soortenbescherming geen belemmering is voor dit bestemmingsplan.

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.

Uit de door de gemeente opgestelde beleidsadvieskaart ten aanzien van archeologie blijkt dat bij ingrepen groter dan 2500 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Hiervan is in dit bestemmingsplan geen sprake.

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde. Mochten er tijdens werkzaamheden wel archeologische resten aangetroffen worden, dan dient dit gemeld te worden bij de gemeente Koggenland. Vanuit het oogpunt van archeologie zijn er voor dit bestemmingsplan geen belemmeringen.

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.

Met dit bestemmingsplan wordt de realisering van één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Hiervoor moeten een aantal schuren gesloopt worden. In totaal wordt er 100 m² gesloopt. In totaal wordt er 150 m² teruggebouwd. Een groot gedeelte van het perceel is in de huidige situatie al nagenoeg volledig verhard. Het afvalwater en hemelwater wordt gescheiden afgevoerd.

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 directe omgeving van het plangebied komen voornamelijk woningen voor. Aan de andere kant van de Bosstraat is een tandartsenpraktijk gevestigd. Deze functie wordt door de nieuwe woning niet belemmerd. Ten zuidoosten van het plangebied ligt het oorspronkelijke lint van Obdam. Hier is onder andere detailhandel en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Ook deze functies worden door de nieuwe woning niet belemmerd.

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 signaleerd 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. Gezien de ligging in c.q. nabij het oorspronkelijke bebouwingslint is een lichte verontreiniging van de grond niet uit te sluiten.

Er is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennd bodemonderzoek Bosstraat 2 te Obdam; Landview Bodemonderzoek). Hieruit blijkt dat er inderdaad sprake is van lichte verontreinigingen in de bodem.

Tevens is een licht verhoogde concentratie barium geconstateerd. Deze verhoogde waarden vormen echter geen belemmering voor het toekomstige gebruik, namelijk voor een woning met tuin.

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.

Uit de geluidskaarten van de gemeente Koggenland blijkt dat ruim aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan kan worden. Er zijn dan ook geen belemmeringen 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⁾. 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.

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

Een dergelijk project draagt 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*.

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.

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".

4. PLANBESCHRIJVING

4. 1. Huidige situatie

In de huidige situatie is op het pand nog een schuur aanwezig. Deze is in het begin van de 20^e eeuw gebouwd. Het pand is deels opgebouwd uit steen en deels uit hout. Het dak bestaat uit asbesthoudende golfplaten. Hier is inmiddels een asbestinventarisatieonderzoek naar uitgevoerd. Met de sloop van het pand zal hier rekening mee gehouden worden en zal het asbest conform de geldende normen afgevoerd worden. Een andere schuur is inmiddels gesloopt.

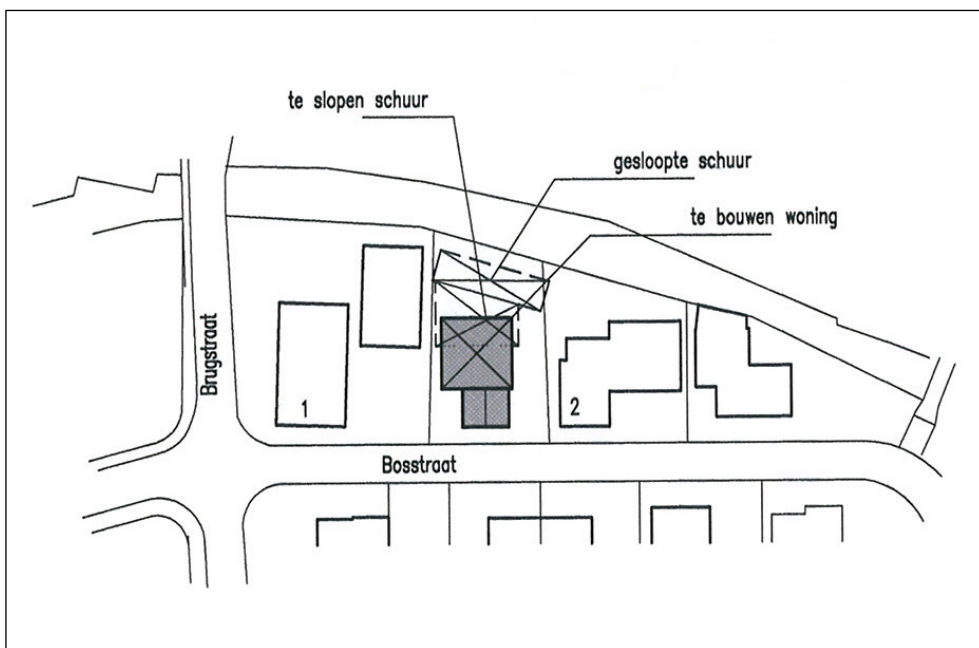


Figuur 3. Aanzicht huidige situatie (bron: Google Streetview)

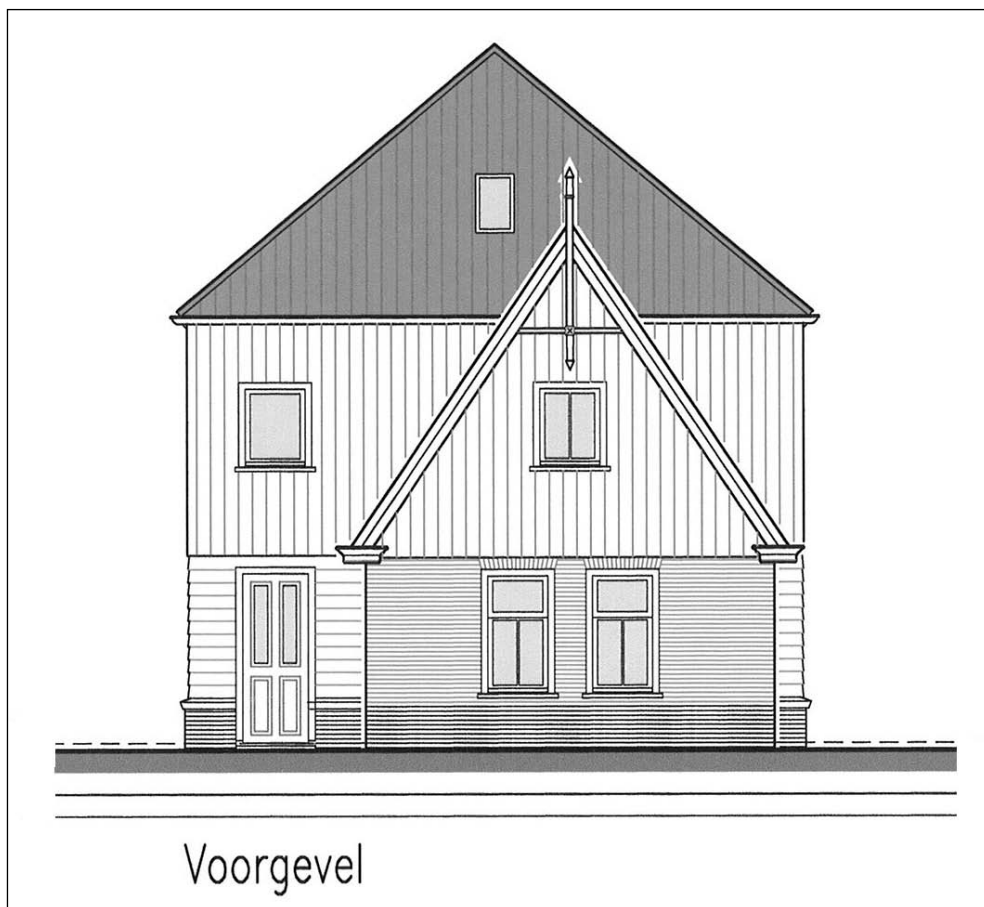
4. 2. Gewenste ontwikkeling

De wens is om op het perceel één nieuwe woning te realiseren. De woning wordt twee bouwlagen met kap. De goot- en bouwhoogte van het nieuwe pand wordt respectievelijk 5,70 en 9,55 meter hoog. Aan de voorzijde wordt een uitbouw beoogd. De uitbouw krijgt een lagere bouwhoogte. De nokrichting van de uitbouw staat haaks op het hoofdgebouw. De nieuwe woning wordt relatief dicht op de straat gerealiseerd. Dit is in lijn met de overige bebouwing aan de Bosstraat. Nagenoeg alle hoofdgebouwen staan relatief dicht op de straat. De voorkant van de uitbouw wordt op dezelfde voorgevelrooilijn als de hoofdgebouwen op nummers 1 en 2 gerealiseerd. Parkeeren wordt op het eigen perceel gerealiseerd. De woning blijft ontsloten op de Bosstraat.

De nieuwe inrichting van het plangebied en een impressie van de voorgevel zijn in figuren 4 en 5 weergegeven.



Figuur 4. Beoogde inrichting plangebied



Figuur 5. Impressie voorgevel vanaf Bosstraat

Met de karakteristiek van de bebouwing wordt aangesloten bij de uitstraling van de woningen in de omgeving. Door de bebouwing op één lijn met de naastgelegen bebouwing te realiseren, wordt de ontwikkeling ruimtelijk ingepast.

4. 3. Planuitgangspunten

Het gehele perceel krijgt, net als in het vigerende bestemmingsplan, een woonbestemming. Bebouwing is alleen toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Hoofdgebouwen mogen een maximale bouwhoogte hebben van 10 meter en een maximale goothoogte van 6 meter.

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. Het hoofdgebouw (de woning) mag alleen binnen de aanduiding "vrijstaand" gerealiseerd worden. In de regels is een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,00 en 10,00 meter opgenomen. Bijgebouwen zijn binnen het bouwvlak toegestaan. Daarnaast is een regeling opgenomen voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven. Dit is conform de gemeentelijke regeling voor dergelijke functies bij woningen.

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 betrokken overleginstanties. De reacties van de VROM-inspectie, de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zijn in de bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Geen van de instanties heeft inhoudelijke opmerkingen gemaakt over de inhoud van het plan.

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. Een ieder 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 daarop volgende 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 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.

===