
GEMEENTE KOGGENLAND

**BESTEMMINGSPLAN
OBDAM - DORPSSTRAAT 239-241**

**Status: vastgesteld
Datum: 10 februari 2014**



BESTEMMINGSPLAN
Obdam - Dorpsstraat 239-241

CODE 1399121.01 / 10-02-14

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
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	6
2. 3. Stedenbouwkundige inpassing	7
2. 4. Planuitgangspunten	8
3. BELEID	9
3. 1. Provinciaal beleid	9
3. 2. Gemeentelijk beleid	9
4. OMGEVINGSASPECTEN	10
4. 1. Ecologie	10
4. 2. Archeologie	10
4. 3. Water	11
4. 4. Milieuzonering	11
4. 5. Bodem	11
4. 6. Geluid	11
4. 7. Luchtkwaliteit	12
4. 8. Externe veiligheid	12
4. 9. Kabels en leidingen	13
5. JURIDISCHE PLANOPZET	14
5. 1. Algemeen	14
5. 2. Toelichting op de bestemming	14
6. UITVOERBAARHEID	15
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	16
6. 3. Grondexploitatie	16

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Overlegreactie provincie
Bijlage 2	Overlegreactie hoogheemraadschap

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Dorpsstraat 239 is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. In figuur 1 is de globale ligging van het plangebied weergegeven. Het perceel is nu in gebruik als burgerwoning. Het bijbehorende land wordt gebruikt voor agrarische doeleinden. Een groot gedeelte van de bedrijfsgebouwen en de daarbij behorende verhardingen waren tot voor kort nog op het perceel aanwezig. Op het gedeelte tussen Dorpsstraat 239 en 243 was vroeger reeds een woning gepland en als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen. Deze woning kon niet worden gerealiseerd aangezien dit vroeger de ontsluiting was naar het agrarisch bedrijf en de achter het bedrijf gelegen agrarische gronden voor met name de loonwerker, melkwagen, veewagen en dergelijke. In het latere bestemmingsplan is deze bouw mogelijkheid niet meer opgenomen. De wens is om, nu alle bedrijfsopstallen en verhardingen gesaneerd zijn, hier een nieuwe woning te realiseren. De kwaliteit van dit deel van het dorpslint wordt hierdoor verbeterd en de woonkwaliteit ter plaatse versterkt.

Dit initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan *Obdam-Hensbroek 2006*, omdat er geen nieuwe woning gerealiseerd mag worden. De gemeente staat positief tegenover de ontwikkeling en heeft daarom besloten met een nieuw bestemmingsplan medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van de ontwikkeling.

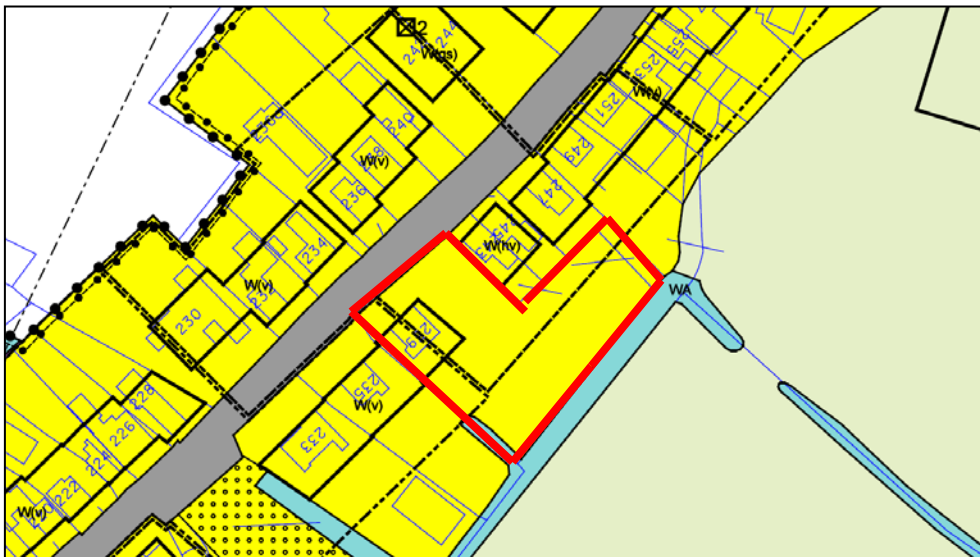


Figuur 1. De globale ligging van het plangebied (bron: GoogleEarth)

1. 2. Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is “Obdam-Hensbroek 2006”. In dit plan heeft het perceel Dorpsstraat 241 de bestemming “Woondoeleinden”

zonder een bouwvlak. Deze gronden zijn bestemd voor wonen. Binnen deze bestemming is niet zonder meer een woning toegestaan. Het maximaal aantal woningen is vastgelegd op de verbeelding. Een fragment van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Fragment geldend bestemmingsplan Obdam-Hensbroek 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. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitkomsten van het wettelijk verplichte vooroverleg.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

In de oorspronkelijke situatie was op het perceel een bedrijfswoning met bebouwing van het voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. Naast deze bebouwing was een groot gedeelte van het perceel verhard. De verharding diende als ontsluiting van het perceel zelf en de achterliggende landbouwgronden alsmede voor opslagdoeleinden. In figuur 3 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven.



Figuur 3. De huidige situatie van het plangebied

Alle voormalige bedrijfsgebouwen en overtollige verhardingen zijn inmiddels gesloopt en gesaneerd (o.a. verwijdering van asbest en puinverhardingen). In onderstaande foto's is een impressie van de voormalige bebouwing weergegeven. Figuur 4 betreft het vroegere ontsluitingspad van het erf en de achterliggende gronden. Op deze locatie in het lint is (globaal) de nieuwe woning beoogd. Figuur 5 geeft een indruk van de voormalige bedrijfsgebouwen.



Figuur 4. Beoogde locatie nieuwe woning



Figuur 5. Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen



Figuur 6. Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen



Figuur 7. Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen

2. 2. Gewenste ontwikkeling

De wens is om voor het gehele perceel, ook in relatie tot de omgeving, te komen tot een kwaliteitsverbetering zowel in stedenbouwkundig als milieutechnisch opzicht. Verbetering en versterking van de woonfunctie is daarvan een direct gevolg. In overleg met de gemeente zijn daarom randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd om tot de gewenste kwaliteitsverbetering te komen, ter compensatie waarvan één extra woning mag worden gerealiseerd. Deze woning moet passen in het dorpslint ter plaatse. Deze randvoorwaarden zullen hierna kort worden toegelicht.

- a. Het bij het perceel behorende land moet agrarisch blijven. Het overpad naar de Dorpsstraat moet worden opgeheven zodat groot agrarisch verkeer niet meer langs de woningen hoeft en de Dorpsstraat met minder zwaar agrarisch verkeer wordt belast.
Om aan deze voorwaarden te kunnen voldoen is de grond (2.66.50 ha) aangeboden en verkocht aan de enige aangrenzende agrariër. Deze kan het perceel over zijn eigen land bereiken.
- b. De waterkwaliteit moet ter plaatse worden verbeterd. Om aan deze voorwaarde te kunnen voldoen, is in overleg met de buren en het HHNK besloten een gedeelte doodlopend water te dempen en de dam tussen het bouwperceel en het agrarisch land in zijn geheel (circa 30 meter) te verwijderen en de sloot te verbreden. Deze werkzaamheden zijn inmiddels volledig uitgevoerd. Hierdoor is de oorspronkelijk aanwezige doorlopende waterpartij achter het lint in ere hersteld.
- c. Alle voormalige bedrijfsopstallen moeten worden gesloopt en gesaneerd, de verhardingen ten behoeve van het voormalig agrarisch bedrijf moeten worden verwijderd.
- d. Na sanering van het aanwezige asbest zijn alle opstallen gesloopt en zijn alle overtollige verhardingen verwijderd. Vervolgens is het perceel opgehoogd, geëgaliseerd en opnieuw ingezaaid.
- e. Met de naaste buren is tenslotte een grondruil overeengekomen waardoor het gehele perceel aan de voorkant langs de Dorpsstraat breder wordt hetgeen in stedenbouwkundig opzicht een verbetering betekent.
- f. De te compenseren nieuw te bouwen woning dient te passen in het aanwezige dorpslint qua situering, verschijningsvorm en korrelgrootte.

Om hieraan invulling te geven is er voor gekozen het bouwvlak zodanig te situeren dat de woning haaks op het lint wordt geplaatst. De voorgevel wordt maximaal 8 meter breed waardoor er aan weerszijden voldoende ruimte overblijft ten opzichte van de bestaande woningen. De voorgevelrooilijn is afgestemd op de woningen in de directe omgeving. Dit geldt ook voor de bouwregels.

De uiterlijke verschijningsvorm mede in relatie tot de omgeving is met name een aangelegenheid voor de welstandscommissie.



Figuur 8. Impressie van de beoogde inrichting van het plangebied

2. 3. Stedenbouwkundige inpassing

De beoogde ontwikkeling is een versterking van het lint van Obdam. Er is een behoorlijke forse hoeveelheid aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Deze bebouwing werd al enige tijd niet gebruikt. Gezien de aard van de bebouwing is gebruik voor een andere functie niet reëel. Ook wordt er een behoorlijk fors oppervlak aan verharding verwijderd. Het dorpslint in Obdam kenmerkt zich door een vrij dichte bebouwing met een sterke afwisseling in uitstraling. In het lint liggen bijvoorbeeld diverse stolpen, die veelal deel uit hebben gemaakt van agrarische bebouwing. Naast de stolpen komen er ook nog andere karakteristieke panden en vrij recente nieuwbouw voor. Daar waar het lint redelijk dicht is, hebben de woonpercelen een redelijk smal en lang karakter. Hier wordt met het nieuwe perceel bij aangesloten.

Door het verschil in formaat en verschijningsvorm van de bebouwing aan de Dorpsstraat, is er ook een vrij sterk wisselende rooilijn. Sommige panden staan vrij dicht op de weg en soms staat deze op enige afstand van de weg.

Langs een groot gedeelte van het lint aan de Dorpsstraat, worden de erven van de agrarische gronden gescheiden door een vrij brede tocht. Deze wordt met de onderhavige ontwikkeling voor dit perceel weer in ere hersteld. Er ontstaat door de sloot een heldere begrenzing tussen de beide woonpercelen en het omliggende landschap.

2. 4. Planuitgangspunten

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van de nieuwe woning tussen de Dorpsstraat 239 en 243, als afronding van de totale kwaliteitsverbetering. De bestaande woning is met een bouwvlak vastgelegd. Ook wat betreft de regeling voor de nieuwe woning is bij het geldende plan aangesloten. Daarbij voldoet dit bestemmingsplan aan de nieuwste wettelijke standaarden en is de voorgenomen ontwikkeling mogelijk gemaakt.

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 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. Incidentele ontwikkelingen in de vorm van het herontwikkelen van bijvoorbeeld vrijkomende (agrarische) bedrijfslocaties in de linten is onder voorwaarden mogelijk. Hier moet wel extra aandacht zijn voor inpassing en ruimtelijke kwaliteit. Hier is in hoofdstuk 2 al uitgebreid ingegaan. 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).

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn 'Eilandspolder' en 'IJsselmeer & Markermeer' op 9 kilometer afstand. Ten noordwesten van Obdam is polder Berkmeer gelegen. Dit gebied is grotendeels aangewezen als EHS-gebied. Gezien de afstand tot deze beschermde natuurgebieden en de aard van de ontwikkeling, is er geen invloed te verwachten.

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.

Met dit bestemmingsplan wordt één nieuwe woning in het lint van Obdam mogelijk gemaakt. Voor het project worden geen bomen gekapt. Met ontheffing van het HHNK is een doodlopend slootje gedempt, maar is dit ruimschoots gecompenseerd door verwijdering van de dam, het verbreden en herstellen van de oorspronkelijke waterloop. Deze werkzaamheden hebben al plaatsgevonden. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde.

Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving. Wat betreft soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 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 het plangebied. Het plangebied kent volgens de gemeentelijke beleids- en advieskaart een lage archeologische verwachtingswaarde.

Vanuit dit aspect zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

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 was er reeds bebouwing en verharding in het projectgebied aanwezig. Van een toename aan verhard oppervlak is dan ook geen sprake. 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 uitlopende bouwmaterialen, zoals zink.

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.

Met het plan wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. In de nabije omgeving zijn geen functies aanwezig die door deze nieuwe woning belemmerd worden. Omgekeerd zijn er in de omgeving ook geen functies aanwezig die een belemmering vormen voor de onderhavige ontwikkeling. Er is dan ook sprake van een verantwoorde milieusituatie.

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. 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 Dorpsstraat. Dit is een weg waar een snelheidsregime van 50 km/u geldt. Uit de gemeentelijke geluidskaart blijkt dat de geluidsbelasting voor het perceel boven de voorkeursgrenswaarde ligt. Voor het perceel moet daarom een hogere waarde verleend worden. Hiervoor zal een procedure doorlopen worden. Het bouwbesluit regelt dat het binnenniveau op minder dan 33 dB ligt. Met het verlenen van de hogere grenswaarde wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht.

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 één extra woning mogelijk gemaakt. 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.

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.

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

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).

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.

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) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP2012 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 bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Wonen

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. Alleen binnen het bouwvlak zijn woningen mogelijk. Per bouwvlak is één woning toegestaan. De huidige woning en de nieuwe woning zijn met een bouwvlak vastgelegd. Voor de goot- en bouwhoogte is een maximum opgenomen van respectievelijk 6,00 en 10,00 meter. Dit is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

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 provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zijn in de bijlagen bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Het voorontwerpbestemmingsplan gaf de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Het HHNK constateert ten aanzien van de waterkwantiteit dat er geen rekening behoeft te worden gehouden met watercompenserende maatregelen.

Ten aanzien van de waterkwaliteit merkt het Hoogheemraadschap op dat voor het lozen van met name hemelwater op het oppervlaktewater een vergunning moet worden aangevraagd dan wel een melding moet worden gedaan. In het kader van de bouw van de nieuwe woning zal in overleg met het HHNK hiervoor zorg worden gedragen.

Het HHNK constateert dat de waterkwaliteit wordt verbeterd door demping van een doodlopend gedeelte sloot, het verwijderen van de aanwezige dam en het herstellen van de oorspronkelijke waterloop. Het Hoogheemraadschap geeft aan dat voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water en het aanleggen van verhardingen groter dan 800 m² een watervergunning of ontheffing van het HHNK nodig is. Op 31 januari 2013 (besluitnummer 13.4213) heeft het HHNK een watervergunning verleend voor het dempen van een gedeelte sloot en het herstellen van de oorspronkelijke waterloop. Deze werkzaamheden zijn inmiddels in zijn geheel uitgevoerd.

Naar verwachting zullen er verder geen werkzaamheden worden uitgevoerd, waarvoor een vergunning of ontheffing van het HHNK is vereist. Mocht blijken dat dit anders is, dan zal tijdig vooraf overleg worden gepleegd met het HHNK.

De reacties van de provincie en het HHNK vormen geen belemmering voor de totstandkoming van dit bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder is daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

Vervolg

Vervolgens is het bestemmingsplan op 10 februari 2014 vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is gepubliceerd, waarbij tijdens de daaropvolgende inzagetermijn (6 weken) het mogelijk is 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 één nieuwe woning. 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 is 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 wordt 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.

===