

KOGGENLAND
BESTEMMINGSPLAN
OBDAM - DORPSSTRAAT 111



Rho
—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Bestemmingsplan Obdam - Dorpsstraat 111

CODE 1499178 / 22-06-15

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Bestaande situatie	1
1. 2. Gewenste ontwikkeling	1
2. BELEID	3
2. 1. Rijksbeleid	3
2. 2. Provinciaal beleid	3
2. 3. Gemeentelijk beleid	4
3. OMGEVINGSASPECTEN	6
3. 1. Voortoets mer-beoordeling	6
3. 2. Ecologie	6
3. 3. Archeologie en cultuurhistorie	7
3. 4. Water	8
3. 5. Bedrijven en milieuzonering	9
3. 6. Bodem	9
3. 7. Geluid	9
3. 8. Luchtkwaliteit	10
3. 9. Externe veiligheid	10
3. 10. Kabels en leidingen	10
4. JURIDISCHE BESCHRIJVING	11
4. 1. Algemeen	11
4. 2. Toelichting op de bestemmingen	11
5. UITVOERBAARHEID	12
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	12

Bijlage 1 vooroverlegreactie Provincie Noord-Holland

Bijlage 2 vooroverlegreactie Hoogheemraadschap

1. INLEIDING

Aan de Dorpsstraat 111 te Obdam bestaat het voornemen om in het monument een aantal appartementen te realiseren. De ontwikkeling van appartementen in het gebouw is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan Obdam-Hensbroek (2006). Op basis van dit bestemmingsplan geldt ter plaatse namelijk een bedrijfsbestemming. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch toch te kunnen regelen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd: na de inleiding met een beschrijving van de bestaande situatie en de wenselijke situatie is het relevante beleid beschreven in hoofdstuk 2, waarna in hoofdstuk 3 ingegaan wordt op de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 4 geeft een juridische beschrijving van het plan. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 5 besproken.



Figuur 1. Monumentaal pand aan de Dorpsstraat 111

1. 1. Bestaande situatie

De locatie ligt in het centrum van Obdam in de gemeente Koggenland. Het gebouw betreft een monument. Onderstaande afbeeldingen geven de locatie weer van de huidige situatie met het bedrijfsperceel. Het pand vormt een karakteristiek gebouw binnen het bestaande dorpslint. In de huidige situatie is een ruim aantal parkeerplaatsen (circa 12) gesitueerd aan de zuidwestzijde van het pand.

1. 2. Gewenste ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling is gericht op het realiseren van een zevental appartementen in het bestaande gebouw. Hiervoor zal het monument verbouwd worden. Het parkeren wordt op eigen terrein gerealiseerd.



Figuur 2. Het plangebied en omgeving

2. BELEID

In dit hoofdstuk staat het - voor de in het plangebied gewenste ontwikkeling - relevante beleid beschreven. Hierbij wordt kort ingegaan op rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

2. 1. Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)* is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en is begin 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het rijksbeleid doet geen uitspraken over functiewijzigingen op perceel niveau en wordt daarom niet verder besproken.

2. 2. Provinciaal beleid

2.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 (vastgesteld op 21 juni 2010). In de structuurvisie geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.'

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren, heeft de Provincie provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie.

2.2.2. Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS, vastgesteld op 21 juni 2010, daarna meerdere malen herzien) zijn regels verbonden aan de provinciale hoofdbelangen. Het plangebied ligt binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). In dit geval gaat het om een kleinschalig woonproject, dat zich goed voegt in de bestaande bebouwingsstructuur. Transformatie van functies binnen BBG ten behoeve van wonen vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Uit vooroverleg met de provincie is gebleken dat dit plan past binnen het provinciaal beleid. De ontwikkeling voorziet in de transformatie van een bestaand gebouw en past daarmee in het provinciale beleid van duurzaam ruimtegebruik. De vooroverlegreactie van de provincie van 19 januari 2015 is bijgevoegd als bijlage 1.

2. 3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Structuurvisie

De gemeenteraad heeft het ruimtelijk beleid voor de gemeente op 12 oktober 2009 vastgesteld in de Structuurvisie 2009 – 2020 en in het bestemmingsplan landelijk gebied van 2013. Het ruimtelijk beleid geeft richting aan ontwikkelingen in de gemeente. Koggenland is primair een groene gemeente, waar de ruimtelijke opgaven samenhangen met de doorontwikkeling van de eigen kernen en het bouwen voor een kwantitatieve en kwalitatieve vraag van de eigen bevolking.

De gemeente streeft niet naar een groei die groter is dan de eigen behoefte. Naast de bestaande uitbreidingswijken reserveert de gemeente op een aantal plekken ruimte voor toekomstige ontwikkelingen. Het is afhankelijk van de demografische ontwikkeling na 2020 en daarmee samenhangend de woningvraag wanneer die plekken daadwerkelijk tot ontwikkeling komen. De uitbreidingslocaties zijn niet de enige plekken waar woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Binnen de bestaande kernen is sprake van een structurele, incidentele bouwopgave op plekken waar ruimte vrij komt in de bestaande bebouwingsstructuur, bijvoorbeeld door verplaatsing van bedrijven of door beëindiging van agrarische bedrijven. Die plekken komen onder meer voor woningbouw in aanmerking. Daarbij zullen steeds criteria ten aanzien van ruimtelijke inpassing, beeldkwaliteit en parkeren worden gesteld.

Op dit moment vindt in Obdam een grote planmatige uitbreiding ten zuidoosten van de huidige kern plaats. Na voltooiing van Polderweijde volgt de uitbreiding van Tuindersweijde. Binnen de kern wordt het aantal zorgvoorzieningen uitgebreid. Plekken die vrijkomen voor ontwikkeling kunnen zorgvuldig worden ingevuld met woningbouw of passende bedrijvigheid. Indien locaties aan het lint vrijkomen is beeldkwaliteit van groot belang om de kwaliteit van het lint te versterken. Tevens is een goede parkeer- en verkeersoplossing van belang. De laatste jaren is op vrijkomende locaties een relatief groot aanbod aan appartementen gerealiseerd, waardoor de druk op parkeren en het verkeer in het lint is toegenomen. Gelet op de toegenomen drukte verdient een kleinschaliger programma op dit soort locaties de voorkeur.

2.3.2. Vigerend bestemmingsplan

Het pand betreft een monument. De wijze waarop in de bescherming van monumenten wordt voorzien, wordt met uitzondering van een conserverend bouwvlak niet in het bestemmingsplan, of de welstandsnota geregeld, maar in de Monumentenwet. In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie een bedrijfsbe-

stemming. De contour van het gebouw is aangegeven als bouwvlak. Gronden met de bestemming 'Woondoeleinden' zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd voor: het wonen, tuinen en erven, bijzondere woonvormen voor onder andere verstandelijk – en lichamelijk gehandicapten en beroepsmatige activiteiten. Hierbij geldt een maximum voor 30% van het oppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 45 m². Appartementen zijn specifiek op de plankaart aangeduid. Bij de uitwerking van de nieuwe bestemming wordt in afwijking van het vigerende bestemmingsplan aangesloten op de nieuwe systematiek van de gemeente Koggenland, waarbij voor appartementen de bestemming woongebouw toegepast wordt.

Conclusie gemeentelijke beleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie, waarin is aangegeven dat woningontwikkeling plaats kan vinden op locaties waar bedrijven verdwijnen. Het uiterlijk van het gebouw blijft gelijk. De capaciteit van het gebouw is beperkt. Hierdoor zal het programma voor de locatie beperkt zijn tot zeven appartementen. Op het terrein zijn nu twaalf parkeerplaatsen aanwezig. Omdat de bebouwingsoppervlakte niet wijzigt zal er ook in de toekomst voldoende ruimte zijn voor het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein.

3. OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

3. 1. Voortoets mer-beoordeling

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

3. 2. Ecologie

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

3.2.1. Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het rijksbeleid voor de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

4.1.2 *Soortenbescherming*

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die

in de wet zijn aangewezen, niet verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen volgens de Flora- en faunawet niet negatief worden beïnvloed door bouwactiviteiten.

In het plangebied wordt de bestaande bebouwing gehandhaafd en wijzigt het gebruik van het gebouw als bedrijfslocatie naar wonen. Een ecologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

3. 3. Archeologie en cultuurhistorie

Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang rekening te houden met aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Waar nodig moet in het bestemmingsplan een regeling worden opgenomen om aangetroffen waarden te beschermen.

3.3.1. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Wamz verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een omgevingsvergunningstelsel.

In opdracht van de gemeente Obdam heeft de Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland in 2005 een archeologisch bureauonderzoek aangaande het bestemmingsplangebied Obdam-Hensbroek uitgevoerd. Het doel van het bureauonderzoek was om bij toekomstige ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied in voldoende mate rekening te kunnen houden met de archeologische aspecten op toekomstige ontwikkelingslocaties.

De bebouwing van het huidige dorpslint gaat terug tot in de 13e eeuw. De begrenzing van de historische kern is bepaald op grond van de historische kaart uit 1849-1859, schaal 1:25.000. De historische waarden van de historische kernen bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Archeologische waarnemingen hebben aangetoond dat in het bestemmingsplangebied Obdam-Hensbroek diverse archeologische waarden aanwezig zijn in verschillende categorieën, waarvan de historische dorpskernen van Obdam en Hensbroek de belangrijkste zijn. De archeologische sporen en resten in het gehele bestemmingsplangebied zijn afkomstig uit de Late Middeleeuwen. Tevens is vrijwel zeker dat zich in de historische kernen Hensbroek en Obdam archeologische waarden

bevinden uit de Nieuwe tijd. Naast de historische dorpskernen zijn een zestal losse archeologische waarnemingen uit het bestemmingsplangebied bekend. De archeologische vondingen in dit gebied betreft voornamelijk schervenmateriaal, aslagen en resten en sporen van bewoning als een bakstenen fundering en een haardplaats. In het bestemmingsplangebied zijn twee vlakken aangeduid als archeologisch hoge aarden, welke overeenstemmen met de historische kernen van Hensbroek en Obdam. In deze kernen werd vanaf de 13^e eeuw gewoond, zodat bewoningssporen vanaf die tijd kunnen worden verwacht. Het is niet uit te sluiten dat ook oudere sporen in de bodem aanwezig zijn.

Het Steunpunt Cultureel Erfgoed heeft een advies opgesteld voor het bestemmingsplangebied Obdam-Hensbroek. Hierin worden archeologieregimes voorgesteld voor de verschillende gebieden in het bestemmingsplan Obdam-Hensbroek. Daarbij worden verschillende categorieën 'archeologisch waardevol gebied' gehanteerd met elk eigen archeologiecriteriën en -regimes. Het gemeentebestuur geeft door middel van archeologiecriteriën aan welk niveau van archeologiebeleid in een bepaald gebied als 'redelijk' beschouwd kan worden. In dit bestemmingsplan wordt het deel dat van toepassing is op het plangebied overgenomen door een dubbelbestemming archeologie op te nemen in dezelfde categorieën.

De functieverandering vindt plaats binnen het bestaande gebouw. Hiervoor wordt niet gegraven. Er is daarom geen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied is een aanlegvergunningstelsel in de voorschriften opgenomen.

3.3.2. Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden en op het erfgoed onder de grond (archeologie).

De cultuurhistorische waarden van de locatie worden gerespecteerd door de realisatie van een nieuwe functie in het gebouw. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft positief advies gegeven op het realiseren van een nieuwe functie in het gebouw. Dit advies is bijgevoegd in de bijlage 1.

3. 4. Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke ordening geworden.

De ontwikkeling in het plangebied heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding, omdat het hier slecht om functieverandering gaat. Bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is daarom geen wateradvies gevraagd.

Bij het vooroverleg is het plan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. In de mail van 4 februari 2015 is aangegeven dat het Hoogheemraadschap geen op- of aanmerkingen heeft op dit plan. Er vanuit gaande dat het DWA (vuilwater) vanuit de appartementen zal worden afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel. In dat geval zijn de gevolgen verwaarloosbaar. Zo niet, dan zal er nader naar gekeken moeten worden. De mail is bijgevoegd in Bijlage 2.

3. 5. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de grootste afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs wordt uitgesloten. Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woonomgeving/buitengebied en gemengde gebieden.

In en direct om het plangebied heen is sprake van een dorpscentrum. In de nieuwe situatie komt in het plangebied een woonfunctie. Deze functie heeft een lage milieubelasting, omdat de hoofdfunctie wonen is. De omgeving ondervindt van deze functie geen overlast.

3. 6. Bodem

Het uitgangspunt voor de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig is, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem moeten vanuit een goede ruimtelijke ordening - in het kader van de Wet bodembescherming - bij ruimtelijke plannen en projecten worden gesignaleerd. In het plangebied wordt een gevoelige functie mogelijk gemaakt. Op de locatie vinden echter geen grondwerkzaamheden plaats. Er is daarom geen onderzoek noodzakelijk.

3. 7. 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. Deze geluidhinder kan veroorzaakt worden door verschillende bronnen, waaronder wegverkeer en bedrijvigheid. Het gebouw krijgt een woonfunctie en is daarmee een geluidsgevoelige bestemming. Het gebouw staat echter aan een weg waar een 30 kilometerzone aanwezig is. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op een 30 kilometerzone.

3. 8. Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO²) en fijnstof (PM₁₀) van belang.

Dit project draagt niet in betekenende mate (Nibm) bij aan luchtkwaliteit. In het plangebied is slechts sprake van de een geringe toename van het aantal woon-eenheden. De aantallen blijven binnen de normen van de regeling Nibm. Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

3. 9. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. In en rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen aanwezig die van invloed kunnen zijn op het plangebied. In het plangebied is daarom sprake van een verantwoord groepsrisico.

De externe veiligheid geeft geen beperkingen voor de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Toevoeging van risicovolle inrichtingen is in het plangebied niet toegestaan.

3. 10. Kabels en leidingen

In en rond het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarmee met dit bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden. Wel zijn er enkele kleinere huisaansluitingen voor bijvoorbeeld gas, water en riool. Met de uitvoering van de plannen wordt met deze leidingen rekening gehouden. Voor het bestemmingsplan behoeven deze leidingen geen bescherming.

4. JURIDISCHE BESCHRIJVING

In de 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.

4. 1. Algemeen

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 een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 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.

4. 2. Toelichting op de bestemmingen

4.2.1. Wonen - Woongebouw

De gemeente hanteert de bestemming “Wonen - Woongebouw” in de nieuwe systematiek voor dergelijke complexen. De regeling is hier op afgestemd. Er is geen sprake van bijzondere woonvormen. Ook is het niet gebruikelijk om bedrijfsuitoefening aan-huis in een woongebouw te vestigen. Voor de bijgebouwen achter het gebouw is een specifieke regeling opgenomen, afgestemd op een beperkte hoeveelheid benodigde bergingsruimte per appartement (10 m²). Het aantal appartementen in het woongebouw wordt beperkt tot 7. Hiermee wordt ook een het beslag van de ontwikkeling op de open ruimte in relatie tot het parkeren beperkt.

4.2.2. Dubbelbestemming Archeologie

De locatie behoudt zijn huidige archeologische bestemming.

5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft, wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure:

5.1.1. Overleg

Het bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. De ingekomen reacties zijn verwerkt in de toelichting en bijgevoegd als bijlage.

5.1.2. Zienswijzen

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

5.1.3. Vervolg

Vervolgens is het bestemmingsplan vastgesteld op 22 juni 2015 . 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.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

5.2.1. Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De particulier kan het project volledig financieren. Er zijn voldoende financiële middelen beschikbaar. Het project is financieel haalbaar.

5.2.2. Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij 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 voor de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (antereure) overeenkomst vastgelegd.

Bij dit bestemmingsplan is de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten, waarin de gemaakte kosten zijn geregeld. Het plangebied ligt in bestaand gebied. Dit houdt in dat de gemeente geen kosten heeft aan de aanleg van wegen, riolering, et cetera. In de overeenkomst is ook 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.