
GEMEENTE KOGGENLAND

BESTEMMINGSPLAN

ZUIDERMEER - ZUIDERMEERWEG 35

Status: Vastgesteld
Datum: 10 maart 2014



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

**BESTEMMINGSPLAN ZUIDERMEER -
ZUIDERMEERWEG 35**

CODE 1399130 / 21-10-13

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

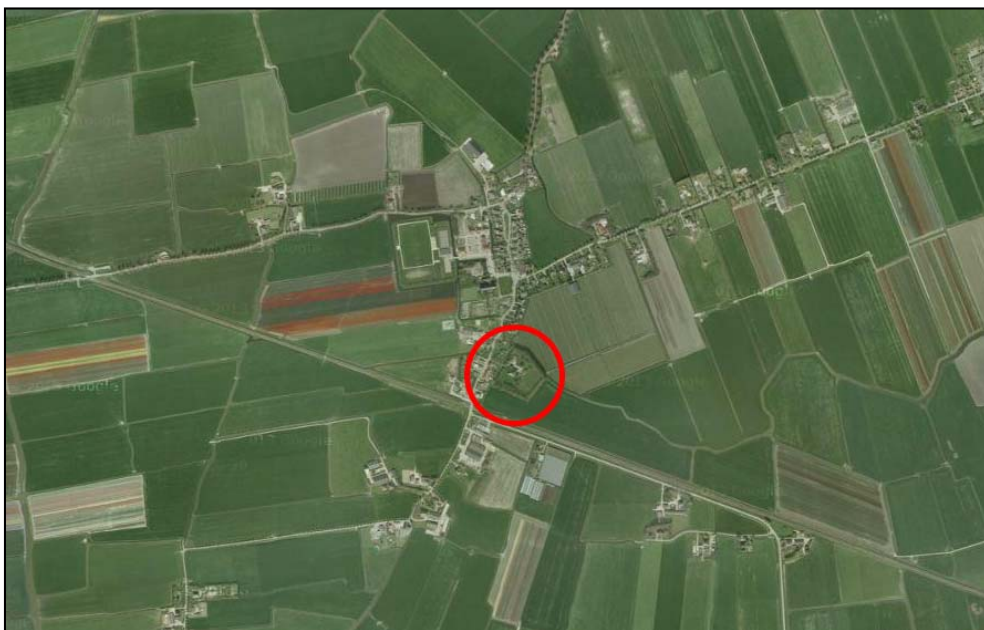
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Geldend bestemmingsplan	2
1. 3. Leeswijzer	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Gewenste ontwikkeling	3
2. 3. Planuitgangspunten	4
3. BELEID	5
3. 1. Provinciaal beleid	5
3. 2. Gemeentelijk beleid	5
4. OMGEVINGSASPECTEN	6
4. 1. Ecologie	6
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	7
4. 3. Water	8
4. 4. Milieuzonering	8
4. 5. Bodem	9
4. 6. Geluid	9
4. 7. Luchtkwaliteit	9
4. 8. Externe veiligheid	10
4. 9. Kabels en leidingen	10
5. JURIDISCHE PLANOPZET	11
5. 1. Algemeen	11
5. 2. Toelichting op de bestemming	11
6. UITVOERBAARHEID	13
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	13
6. 3. Grondexploitatie	13

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Zuidermeerweg 35 in Zuidermeer staat een karakteristieke stolp. De wens is om de stolp te splitsen, zodat een extra woning gerealiseerd kan worden. Op korte termijn worden ook de gevels van het pand aangepakt. Deze worden opnieuw opgebouwd. Het houten vierkant verkeert nog in goede staat en blijft behouden. Hoewel beide aspecten zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het pand, valt de aanpak van de buitenkant van het pand buiten dit bestemmingsplan. De vergunningen hiervoor kunnen op basis van het geldende bestemmingsplan verleend worden.

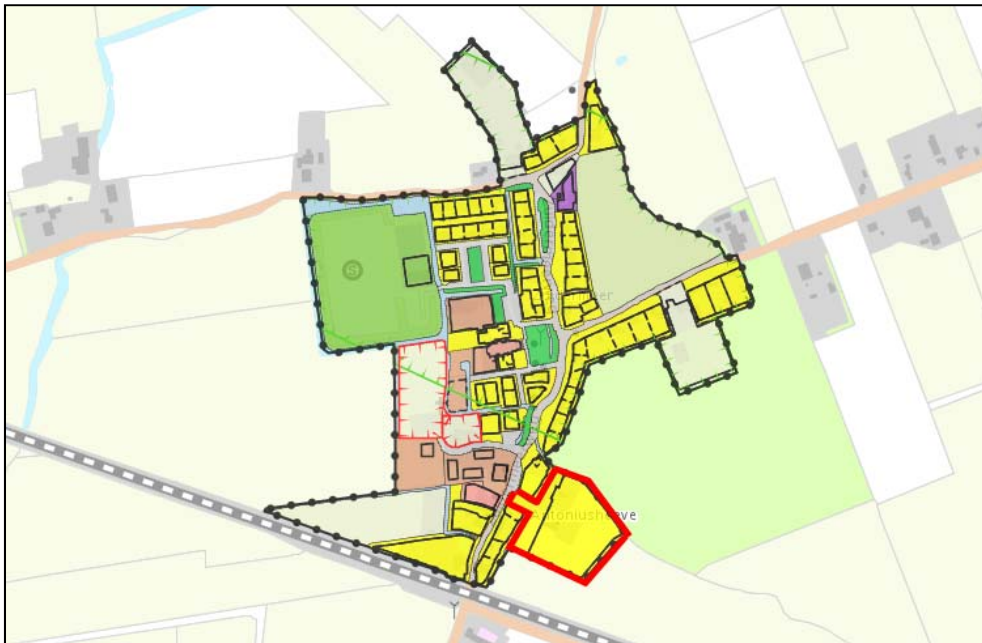
De splitsing van de stolp past niet binnen het geldende bestemmingsplan *Zuidermeer*, omdat binnen een hoofdgebouw maar één woning is toegestaan. Binnen de gemeente Koggenland is het echter mogelijk om stolpen te splitsen in twee woningen. In de recent vastgestelde bestemmingsplannen is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In het geldende bestemmingsplan *Zuidermeer* is echter geen mogelijkheid voor het splitsen van stolpen opgenomen. Om de splitsing mogelijk te maken, is daarom een nieuw planologisch kader nodig. Dit bestemmingsplan dient hiervoor.



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

1. 2. Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is “Zuidermeer”. In dit plan heeft het plangebied de bestemming “Wonen” met een ruim bouwvlak. Tot slot heeft het plangebied de aanduiding “vrijstaand”. Binnen deze bestemming zijn vrijstaande woningen toegestaan. Een fragment van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 2. Daarop is in een rood kader het plangebied aangegeven.



Figuur 2. Fragment geldend bestemmingsplan Zuidermeer

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

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige en gewenste situatie. De huidige situatie wordt beschreven omdat deze het kader vormt voor de gewenste ontwikkeling. Deze moet daarin worden ingepast. De gewenste ontwikkeling wordt beschreven omdat dit het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is.

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt achter het lint van Zuidermeer en is ontsloten op de Zuidermeerweg. Ten noordoosten ligt de polder Baarsdorpermeer. De ringsloot en kade rond deze polder vormen aan deze zijde de grens van het plangebied. Het plangebied is relatief groot. De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door een groensingel. In het plangebied zijn een stolp en diverse bijgebouwen aanwezig. De stolp neemt een centrale en prominente plaats in. In figuur 3 staat een luchtfoto van de huidige situatie.



Figuur 3. De huidige situatie van het plangebied

2. 2. Gewenste ontwikkeling

De wens is om de bestaande stolp intern te splitsen, zodat hier twee woningen in gerealiseerd worden. Hiervoor zijn enkele interne verbouwingen noodzakelijk. De gevels van het pand worden op korte termijn opgeknapt. Deze zijn aan vervanging toe. De gevels worden vervangen en niet wezenlijk anders uitgevoerd dan nu het geval is. Het vervangen van de gevels vindt plaats op basis van de mogelijkheden vanuit het huidige bestemmingsplan. Het is niet noodzakelijk in dit bestemmings-

plan hier een aanvullende regeling voor op te nemen. De interne bouwactiviteiten worden op een later tijdstip uitgevoerd.

Door het toestaan van een extra woning in de stolp, verandert de karakteristieke uitstraling van de stolp niet. De gevels worden niet gewijzigd. Het erf bij de stolp wordt niet gesplitst. Deze blijft zoveel mogelijk in de huidige staat behouden.

Een splitsing van het erf kan er toe leiden dat het karakter van de stolp aangetast wordt. Dit omdat de prominente plek op het erf, bijvoorbeeld door schuttingen, aangetast kan worden. Daarom is er voor gekozen om het gehele erf open te houden, zodat stolp en erf één geheel blijft.

2. 3. Planuitgangspunten

Met dit bestemmingsplan wordt de beoogde splitsing van de stolp mogelijk gemaakt. De regeling legt de bestaande hoofdvorm (oppervlakte, goot- en dakhoogte) vast. In de regels is de extra woning mogelijk gemaakt. Met de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij het recent vastgestelde bestemmingsplan *Landelijk gebied*.

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. Daarom wordt 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 relatief grote beleidsvrijheid. Met betrekking tot woningsplitsing zijn geen bindende juridische regels opgenomen voor ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied. Ook vanuit andere beleidsvelden zijn geen direct bindende regels voor dit bestemmingsplan. Het provinciaal beleid leidt niet tot uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

3. 2. Gemeentelijk beleid

In de *Structuurvisie 2009 - 2020* is het ruimtelijk beleid van de gemeente Koggenland vastgelegd. De Structuurvisie is gericht op de formulering van een ontwikkelingsrichting 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. Daarnaast 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. 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 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.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'IJsselmeer & Markermeer' op ongeveer 4,5 kilometer afstand. Dit gebied is bovendien grotendeels aangewezen als EHS. Daarnaast ligt in de buurt van Zandwerven (gemeente Opmeer) ook een gebied dat aangewezen is als EHS. Gezien de afstand tot deze beschermde natuurgebieden en de aard van de ontwikkeling, is de verwachte invloed laag.

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. Onder voorwaarden is onthefing 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.

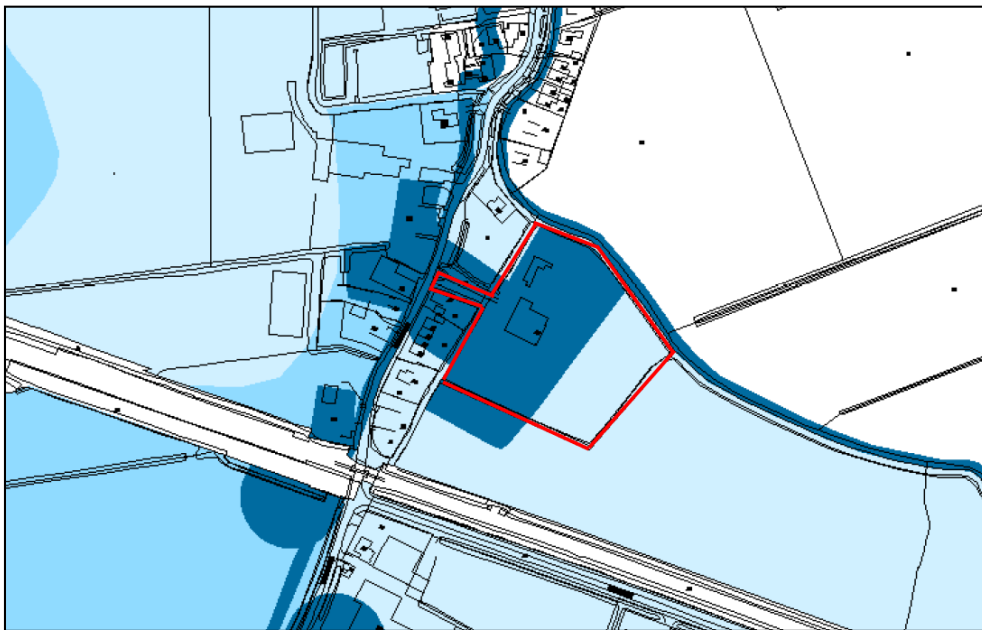
Voor het project worden geen bomen gekapt, sloten gedempt of bebouwing gesloopt. Het betreft alleen interne verbouwingen binnen de bestaande stolp. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde.

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. De soortenbescherming geeft geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 2. Archeologie en cultuurhistorie

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. Door de gemeente Koggenland is, in samenwerking met Archeologie West-Friesland, een eigen archeologische beleids- en verwachtingskaart opgesteld.



Figuur 4. Fragment archeologische beleids- en advieskaart

Het plangebied kent volgens de gemeente beleids- en advieskaart voor het gedeelte rond de stomp een hoge archeologische verwachtingswaarde. In figuur 4 is een fragment van de kaart weergegeven, met daarop de ligging van het plangebied. Voor het gebied rond de stomp geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde (donkerblauw). Bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm moet een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden. Het overige deel van het plangebied kent een lage archeologische verwachtingswaarde (lichtblauw). Hier moet bij ingrepen groter dan 10.000 m² een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

Met het project zijn geen bodemingrepen gemoeid; de stomp wordt alleen interne verbouwd. De grond wordt daarom niet geroerd. Ter bescherming van de archeologische waarden voor mogelijke toekomstige ingrepen, zijn daarom dubbelbestemmingen opgenomen. In deze dubbelbestemmingen is een vergunningstelsel opgenomen, met daarin een directe koppeling aan het hiervoor genoemde beleid. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

Cultuurhistorie

De gemeente Koggenland zet in op behoud van de stolpen in de gemeente. Daarom is voor de onderhavige stulp een regeling opgenomen die de hoofdvorm beschermd. Aan de hoofdvorm (oppervlakte, goot- en bouwhoogte) mag in principe niets veranderen. Alleen met een afwijking kunnen hier wijzigingen in aangebracht worden, mits deze de karakteristieke kenmerken van de stulp niet aantasten. Daarmee is de stulp voldoende beschermd.

4. 3. Water

Water en waterbeleid zijn belangrijk bij ruimtelijke plannen. 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 geen extra verharding mogelijk gemaakt, omdat alleen sprake is van interne verbouwingen. Daarbij wordt één extra woning mogelijk gemaakt. De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het plan *Bestemmingsplan Zuidermeer - Zuidermeeweg 35* via de Digitale Watertoets (code ...PM...). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het Hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

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 moet aangegeven worden hoe aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Met het plan wordt binnen de bestaande stulp een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Het gaat immers om een woonfunctie, die geen eigen milieucategorie en -zone heeft. De afstand tussen de woning en omliggende bedrijven is bovendien voldoende groot om een beperkende werking te voorkomen. In het plangebied is sprake van een verantwoorde milieusituatie. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

4. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, moeten bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de *Wet bodembescherming* en vanuit een goede ruimtelijke ordening worden gesignaleerd.

In het verleden hebben op het perceel geen activiteiten plaatsgevonden die invloed kunnen hebben op de bodemkwaliteit. Het uitvoeren van een bodemonderzoek voor dit bestemmingsplan is dan ook niet aan de orde. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

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 Zuidermeerweg 35. Dit is een weg waar een snelheidsregime van 30 km/u geldt. De weg is ook als zodanig ingericht. Het is dan ook niet noodzakelijk een akoestisch onderzoek uit te voeren. Een weg met een dergelijk snelheidsregime heeft geen wettelijke geluidszone. Bovendien rijden over deze weg een dusdanige hoeveelheid auto's, dat geen hoge geluidsbelasting op de omgeving plaatsvindt. Een redelijk verblijfsklimaat kan gegarandeerd worden.

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. 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 en in de nabijheid van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen, buisleidingen of routes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe gevaar zettende functies mogelijk. Het aspect externe veiligheid is geen belemmering en geeft geen uitgangspunten 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 moet worden. De nodige huisaansluitingen zijn al aanwezig, deze hoeven niet expliciet beschermd te worden in dit bestemmingsplan.

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

5. JURIDISCHE PLANOPZET

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de juridische opzet van dit bestemmingsplan. Daarbij wordt eerst een algemene toelichting op de werking van het plan gegeven. Daarna volgt een toelichting op de gehanteerde bestemmingen.

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 volgens 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 volgens 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 volgt een korte toelichting op de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Wonen

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen - Stolp'. Alleen binnen het bouwvlak zijn woningen mogelijk. De bestaande bebouwing is het uitgangspunt voor het bouwvlak en de in de opgenomen afmetingen. Per hoofdgebouw (in dit geval de

stolp) zijn twee woningen mogelijk. Daarmee is de toekomstige situatie mogelijk gemaakt. De bestaande goot- en bouwhoogte zijn in de regels vastgelegd. Hiermee is de hoofdvorm van de stolp beschermd. Alleen met een afwijkingsprocedure kan de hoofdvorm van de stolp gewijzigd worden. De waarde van de karakteristieke hoofdvorm mag na aanpassingen niet aangetast worden.

Waarde - Archeologie 2 en 5

De archeologische verwachtingswaarden in het plangebied zijn vastgelegd met twee verschillende archeologische dubbelbestemmingen. Het gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Bij ingrepen groter dan 100 m² is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor het gebied met een lagere archeologische verwachtingswaarde is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen. In dit gebied is het bij ingrepen groter dan 10.000 m² noodzakelijk om archeologisch onderzoek uit te voeren. De regeling en begrenzing van de twee archeologische dubbelbestemmingen zijn afgestemd op de gemeentelijke beleids- en advieskaart.

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, volgens artikel 3.1.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro), verzonden naar de overleginstanties. Er zijn geen reacties ontvangen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. 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.

Vaststelling

Op 10 maart 2014 is het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daaropvolgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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 gewenste ontwikkeling betreft het realiseren van een extra woning in een bestaande stolp. Dit betreft een particulier initiatief. De kosten worden dus gedragen door de particuliere initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft aangegeven hiervoor voldoende financiële middelen beschikbaar te hebben. De gemeente Koggenland heeft geen financiële bemoeienis met het project. Het bestemmingsplan wordt daarom economisch uitvoerbaar geacht.

6. 3. Grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatieregeling opgenomen. Het doel daarvan is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Onderscheid wordt 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, wo-

ningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een exploitatieovereenkomst vastgelegd.

De grondexploitatieregeling is bij dit bestemmingsplan niet van toepassing. Via dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een extra woning in een bestaande stolp mogelijk gemaakt. Hiervoor hoeft alleen een interne verbouw plaats te vinden. Bij de verbouw is sprake van maximaal twee woningen. Eventuele afspraken over te verhalen kosten, zoals planschade, kunnen via een overeenkomst worden geregeld.