

Wijzigingsplan Baarsdorpermeer 4, Zuidermeer 2020

Wijzigingsplan Baarsdorpermeer 4, Zuidermeer 2020

Toelichting

Status: Concept ontwerp
NL.IMRO.1598.WPLG2Baarsdorp4-va01

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Geldende bestemmingsplan
- 1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

- 2.1 Bestaande situatie
- 2.2 Toekomstige situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Regionaal beleid
- 3.4 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

- 4.1 Ecologie
- 4.2 Cultuurhistorie en archeologie
- 4.3 Water
- 4.4 Milieuzonering
- 4.5 Bodem
- 4.6 Geluid
- 4.7 Luchtkwaliteit
- 4.8 Externe veiligheid
- 4.9 Verkeer
- 4.10 Duurzaamheid
- 4.11 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

- 5.1 Algemeen
- 5.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

- 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 6.2 Economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het buitengebied van Zuidermeer ligt het perceel Baarsdorpermeer 4. Het perceel maakt samen met het perceel Baarsdorpermeer 8 onderdeel uit van één agrarisch bouwperceel. De (toenmalige) eigenaar van het perceel heeft in 2014 bij de gemeente Koggenland een verzoek ingediend om de woning op het adres Baarsdorpermeer 4 de aanduiding plattelandswoning te geven. Dit om het perceel los te kunnen verkopen en de woning door derden, die geen binding hebben met het ter plaatse geëxploiteerde agrarisch bedrijf, te laten bewonen. Dit verzoek is gehonoreerd. Het perceel wordt momenteel bewoond door derden die geen binding hebben met het ter plaatse geëxploiteerde agrarische bedrijf. Momenteel staat de plattelandswoning in de verkoop. Bij de verkoop is gebleken dat het gedeelte van het perceel wat de aanduiding plattelandswoning heeft, niet aansluit bij de behoefte uit de markt en een logische indeling van het kavel. De locatie van het plangebied is in figuur 1 te zien.



Figuur 1 ligging van het plangebied in Zuidermeer

1.2 Geldende bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied', dat op 27 juni 2013 door de gemeenteraad van Koggenland is vastgesteld en het wijzigingsplan Baarsdorpermeer 4, Zuidermeer, dat op 28 mei 2014 door het college van burgemeester en wethouders van Koggenland is vastgesteld. Het perceel maakt onderdeel uit van de kadastrale percelen met de gemeentecode KGL02, sectie H nummers 388, 390 en 392.

Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2', de functiaanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' en ter plaatse van de bestaande stulp de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – stulp'.

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is het mogelijk om een agrarisch bedrijf te exploiteren. Met de functiaanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' is het mogelijk om de bedrijfswoning, behorende bij het agrarisch bedrijf, te laten bewonen door een persoon of diens huishouden die geen functionele binding met het agrarisch bedrijf heeft. Het gebruik van het perceel door iemand die geen binding met het agrarisch bedrijf heeft is beperkt tot het gedeelte van het perceel dat de functiaanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' heeft (zie figuur 2).



Figuur 2 gedeelte van het perceel met de functieaanduiding plattelandswoning

Op grond met de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2' mogen geen bouwwerken worden gebouwd of werkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte van meer dan 100 m², tenzij op basis van archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van archeologische waarden.

De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – stolp' regelt de instandhouding van de karakteristieke bebouwing in de vorm van een stolp.

Verder geldt het bestemmingsplan 'Reparatieplan Landelijk gebied 2017'. Dit bestemmingsplan, dat op 14 mei 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld, bevat een reparatie van onduidelijkheden en onjuistheden welke tijdens het werken/toetsen in de praktijk in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' zijn geconstateerd.

Tot slot maakt het plangebied deel uit van het paraplubestemmingsplan 'Parkeren'. Via dit bestemmingsplan is het parkeerbeleid van de gemeente Koggenland juridisch geborgd. In dit parkeerbeleid zijn parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De beoogde functie wijziging naar de bestemming wonen is geprojecteerd op grond met de bestemming 'Agrarisch' en gedeeltelijk op grond met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning'. Om de functiewijziging door te kunnen voeren moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Het geldende bestemmingsplan is in figuur 3 weergegeven.



Figuur 3 ligging van het plangebied in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7.9) opgenomen om een agrarisch bouwvlak naar de bestemming 'Wonen – stulp' te wijzigen (artikel 37 van het moederplan 'Landelijk gebied') en om het bestemmingsvlak ten behoeve van de functie wonen te vergroten (artikel 3.7.10 van het moederplan). Van deze mogelijkheden wordt gebruik gemaakt.

1.3 Leeswijzer

Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op de bestaande en de gewenste situatie. De gewenste situatie is immers het belangrijkste uitgangspunt voor dit wijzigingsplan. De ontwikkeling wordt getoetst aan het geldende beleid in hoofdstuk 3. Daarbij wordt ook gekeken naar de mogelijke uitgangspunten vanuit het beleid voor dit plan. In hoofdstuk 4 vindt toetsing plaats aan de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op het juridische deel van het wijzigingsplan; de regels en ruimtelijke verbeelding. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de bestaande en de toekomstige situatie. De bestaande situatie is de basis waarin de gewenste situatie een goede plaats moet krijgen. De toekomstige situatie is het belangrijkste vertrekpunt voor dit wijzigingsplan en de daarin opgenomen regeling.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Baarsdorpermeer 4 in het buitengebied van Zuidermeer (zie figuur 4). De betreffende stolpboerderij maakte voorheen onderdeel uit van het agrarisch bedrijf Baarsdorpermeer 4/8. Dit was een tweemansbedrijf (veehouderij) met twee bedrijfswoningen. Mei 2014 is de aanduiding plattelandswoning aangebracht op de woning Baarsdorpermeer 4 en een gedeelte van de omliggende grond. Het agrarisch bedrijf is inmiddels los verkocht en maakt privaatrechtelijk geen onderdeel meer uit van het gedeelte van het perceel waar de plattelandswoning op staat. In figuur 5 t/m 7 is het aangezicht op het plangebied vanaf de Baarsdorpermeer weergegeven.



Figuur 4: Ligging van het plangebied (rood omkaderd) in het buitengebied van Zuidermeer



Figuur 5: Aangezicht plangebied vanaf de Baarsdorpermeer



Figuur 6: Aangezicht plangebied vanaf de Baarsdorpermeer ter hoogte van de entree van het erf



Figuur 7: Aangezicht vanaf de Baarsdorpermeer

2.2 Toekomstige situatie

In de praktijk is gebleken dat de begrenzing van de aanduiding plattelandswoning niet aansluit bij de wensen van de toekomstige kopers en de feitelijke eigendomssituatie. Om er voor te zorgen dat beide functies ruimtelijk van elkaar gescheiden zijn is het de bedoeling om een groter deel van het kavel ten behoeve van wonen te gebruiken. Ook is het de bedoeling om het perceel Baarsdorpermeer 4 een woonbestemming te geven in plaats van de aanduiding plattelandswoning. De toekomstige eigenaren van de woning op Baarsdorpermeer 4 hebben de wens om in de stolp een bedrijf aan huis te starten (catering bedrijf en kantoor aan huis) en een bed & breakfast te exploiteren. Beiden functies zijn passend binnen en onderschikt aan de woonbestemming. Het bedrijf aan huis past, onder voorwaarden, bij recht binnen de regels van de bestemming 'Wonen – Stolp'. Voor het exploiteren van een bed & breakfast is nog een binnenplans afwijkingsbesluit nodig. Dit zal na wijziging van de bestemming aangevraagd worden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk komen enkele beleidsstukken aan bod die een directe doorwerking kunnen hebben op dit wijzigingsplan. Daarbij wordt alleen in gegaan op rijks-, provinciaal regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

De bevoegdheid om ruimtelijke plannen vast te stellen is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en de provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 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 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan ruimtelijke besluiten van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een ruimtelijk plan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Dit wijzigingsplan heeft geen betrekking op nationale belangen en de voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het Barro.

Besluit ruimtelijke ordening

Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkeling, waartoe ook woningbouw wordt gerekend, is een 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze 'ladder' is een procesvereiste en gebaseerd op de zogenaamde 'SER-ladder'.

Per 1 juli 2017 is de volgende tekst in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (artikel 3.16, lid 2):

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.”

Dit wijzigingsplan heeft geen betrekking op een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarom is de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 19 november 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Dit besluit is op 6 december 2018 bekend gemaakt. De huidige provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan, de Watervisie en de Agenda Groen) zijn vervallen en opgegaan in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie is geen 'nietje' door de bestaande plannen, maar een nieuwe visie die gedragen wordt door zoveel mogelijk partijen. Hiervoor zijn verschillende participatievormen ingezet (co-creatie, consultatie) om zowel online als offline het gesprek aan te gaan. Wat betekent de vergrijzing voor hoe wij straks willen wonen en recreëren? Wat betekenen de veranderingen in de manier van werken en winkelen voor de ontwikkeling van vastgoed? Hoe ziet de toekomstige vraag naar voorzieningen eruit? Wat voor effecten hebben technologische ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit -denk aan de zelfrijdende auto op de leefomgeving? Wat voor gevolgen heeft de switch van een lineaire naar een circulaire economie voor het ruimtegebruik? Over dit soort vragen gaat de Omgevingsvisie NH2050.

De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kan voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau gehouden worden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd.

Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de bestaanszekerheid van inwoners. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame-energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van ons karakteristieke landschap.

De omgevingsvisie geeft enerzijds richting, en daarmee houvast naar een onbekende toekomst, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. De provincie presenteert dus geen eindbeeld voor 2050, maar laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden.

Voor de woningbouwbehoefte wordt vooral ingezet op het bouwen in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.

Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Het voorliggende initiatief betreft geen ruimtelijke ontwikkeling. Het gaat hierbij om de aanpassing van de bestemming van een plattelandswoning naar de bestemming Wonen-Stolp, waarbij het gebruik van de bestaande woning blijft gehandhaafd.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Aanvullend op de reeds vastgestelde Omgevingsvisie NH2050, worden belangrijke onderwerpen uit de Omgevingsvisie verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. De Omgevingsverordening is echter nog in de schrijffase. Er zal dan ook nog uit worden gegaan van de huidige Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) staan de regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen.

In dit geval gaat het om de wijziging van de bestemming van een bestaande woning, hetgeen op grond van artikel 17 van de PRV mogelijk is.

Provinciale Milieuverordening (PMV)

De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. Op 12 november 2018 is tranche 10a vastgesteld. In de Provinciale Milieuverordening staan specifieke milieuregels voor de provincie Noord-Holland. Deze regels gaan onder andere over waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, aardkundige monumenten en stiltegebieden. Het plangebied aan de Baarsdorpermeer valt niet binnen de bovengenoemde gebieden waar regels van de PMV op van toepassing zijn. Ook de twee algemene thema's die voor het gehele grondgebied van Noord-Holland van toepassing zijn (onthefving rioleringsplicht en gebruik van na 1996 gesloten stortplaatsen) zijn niet van toepassing op het plan.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande toetsing kan worden geconcludeerd dat het plan niet strijdig is met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

Structuurschets Westfriesland "Een dijk van een regio"

Westfriesland is een regio met veel kwaliteiten. De regio ligt prachtig aan het Markermeer /IJsselmeer, heeft een vitale, diverse agrarische sector, kent mooie steden, bestaat uit aantrekkelijke landschappen en bezit een sterke ondernemersgeest. Een regio die gunstig gelegen is in Noord-Holland ten opzichte de dynamische Amsterdamse regio en goed verbonden is. Om de regio verder te versterken is het Pact van Westfriesland opgesteld. De zeven gemeenten van Westfriesland hebben aangegeven dat ze binnen vijf jaar tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's van Nederland willen horen. Om de ambitie te bereiken heeft de regio onder andere een regionale structuurschets opgesteld. De regionale ambities zijn vertaald in zeven doelstellingen. Samen dragen ze bij aan de ambitie om tot de aantrekkelijkste regio's in Nederland te behoren en spelen ze in op de gewenste economische, sociale ruimtelijke structuurversterking. Met de zeven doelstellingen wordt bijgedragen aan de ambities uit het Pact:

1. Westfriesland versterkt de leefbaarheid van (kleine) kernen;
2. Westfriesland benut recreatieve potenties van kust en steden;
3. Westfriesland bouwt aan een duurzame, klimaatadaptieve regio;
4. Westfriesland zorgt voor woonruimte voor de Westfrieze samenleving;
5. Westfriesland versterkt de externe woonkwaliteit;
6. Westfriesland biedt ruimte voor ondernemen;
7. Westfriesland versterkt de agribusiness;

Het plan past binnen de doelstelling om de externe woonkwaliteit te versterken.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2009 - 2020

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'. 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. Daarnaast is er ook sprake van ruimtelijke opgaven voor het landelijk gebied.

Met dit plan wordt er geen woning toegevoegd, maar de bestaande plattelandswoning omgezet naar de bestemming Wonen. Door de bestemming 'Wonen - Stolp' op te nemen wordt gewaarborgd dat in de toekomst in het plangebied een stolp wordt behouden en daarmee wordt bijgedragen naar streven naar het behoud van stolpen als karakteristieke woonvorm. Behoud en herstel van de karakteristieke stolp is ook wat de kopers van de woning voor ogen hebben.

Nota Parkeernormen Koggenland 2018

In mei 2018 zijn de meest recente gemeentelijke parkeernormen vastgesteld. Bij bouwplannen of wijziging van het gebruik dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien. De nota parkeernormen geeft aan hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. In dit geval gaat het om een functiewijziging die geen gevolgen heeft voor de parkeerbehoefte.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 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 wijzigingsplan is dat er een goede omgevings situatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

4.1 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet. De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Hierover wordt ten aanzien van het plangebied het volgende gemeld.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de ligging van de aangewezen Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) van belang.

Met de ontwikkeling die dit wijzigingsplan mogelijk maakt gaat geen oppervlakte aan Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument verloren. In de omgeving van het plangebied is geen sprake van Natura 2000-gebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op meer dan 4,3 kilometer afstand, namelijk het Markermeer & IJmeer. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op ruim 450 meter. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling in het plangebied (de omzetting van een plattelandswoning in een reguliere woning), treden geen nadelige effecten op voor het NNN.

Soortenbescherming

De volgens de wet te beschermen soorten worden door de functie wijziging niet verstoord. Er is namelijk al sprake van een bestaande situatie waarbij in de stolp wordt gewoond. Er is geen sprake van de kap van bomen of het dempen van sloten. Ook is er niet direct sprake van het slopen van gebouwen. Op termijn (binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan) zal er wel gesloopt worden om te voldoen aan de maximale oppervlakte van 250 m² voor bijbehorende bouwwerken. Het hiervoor benodigde ecologisch onderzoek zal uitgevoerd worden wanneer de sloop ter hand wordt genomen.

Stikstofdepositie

Met betrekking tot externe effecten door uitstoot van stikstof, kan met zekerheid worden gesteld dat de bestemmingswijziging geen extra stikstofdepositie op stikstofgevoelige natuur gebieden tot gevolg heeft. Er is namelijk alleen sprake van een functie wijziging van een bestaande woning. Er is geen sprake van uitstoot door bouwverkeer of machines omdat er niet gebouwd wordt.

Vanuit de ontwikkeling zal geen effect ontstaan op de doelstellingen van de Natura 2000. Er is geen

vergunning van de Wet natuurbescherming nodig of een verklaring van geen bedenkingen voor het voornemen. Er is geen aanvullend onderzoek nodig. Gelet hierop vormt het onderwerp ecologie geen beletsel voor realisatie van het plan.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Cultureel erfgoed omvat sporen, objecten en patronen of structuren die, zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. Het omvat zowel het archeologisch, historisch-(steden)-bouwkundig als het historisch-landschappelijk erfgoed.

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.

Binnen het plangebied is sprake van specifieke cultuurhistorische waarden in de vorm van de aanwezige stolp. De stolp is niet aangewezen als monument, maar maakt wel onderdeel uit van de cultuurhistorische waarde van het bebouwingslint. Behoud van de stolp wordt geborgd door het opnemen van de bestemming 'Wonen - Stolp'. De bestaande cultuurhistorische waarden die gerelateerd zijn aan de voormalige verschijningsvorm van de stolp blijft dan ook behouden.

Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten is in 2012 door de gemeenteraad van Koggenland de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze archeologische kaart is vervaardigd door Archeologie West-Friesland. Op deze kaart is aangegeven waar de bekende archeologische waarden zich bevinden en welke archeologische verwachtingszones er zijn in de categorieën (zeer) hoog, middel en lage verwachting. De verwachting is gecombineerd met een beleidsadvies per archeologische verwachtingszone. De verschillende verwachtingswaarden zijn vervolgens vastgelegd in het verschillende bestemmingsplannen. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde archeologie 2'. Er vinden echter geen bouwactiviteiten of werkzaamheden plaats die de archeologische waarden kunnen schaden. Indien dit in de toekomst wel (bouw) werkzaamheden plaatsvinden dan bepaald de archeologische dubbelbestemming dat bij werkzaamheden met oppervlakte groter of gelijk aan 100m² archeologisch onderzoek verplicht is.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het wijzigingsplan voor wat betreft archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar is.

4.3 Water

Van belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Voor dit wijzigingsplan is de watertoetsprocedure doorlopen. Bepaald is dat het plan geen of een geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Dit omdat, behalve een gewijzigde bestemmingsaanduiding, het wijzigingsplan geen ruimtelijke ontwikkeling bevat. Hierdoor kan de procedure 'Geen waterschapsbelang' worden gevolgd voor de watertoets.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het wijzigingsplan voor wat betreft de relevante wateraspecten uitvoerbaar is.

4.4 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen of uitbreiding van bestaande woningen op een verantwoorde afstand bedrijven gesitueerd worden. De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG geeft richtafstanden waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. De richtafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dat geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden. Bij het wijzigen van de bestemmingsaanduiding van de bestaande stulp en het omliggende terrein is nagegaan of in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen en actief zijn die vanwege de ingebruikname van de woning mogelijk worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Uitwaartse werking

In het plangebied wijzigt de milieusituatie enigszins. Een nieuwe milieugevoelige functie wordt voor het perceel Baarsdorpermeer 8 toegevoegd. Dit omdat het perceel planologisch van Baarsdorpermeer 4 wordt afgesplitst. De toevoeging van een nieuwe gevoelige functie kan een effect hebben op de bedrijfsvoering van dit agrarisch bedrijf.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan kunnen hier agrarische activiteiten worden uitgeoefend, niet zijnde een intensief kwekerijbedrijf, een intensief veehouderijbedrijf of een glastuinbouwbedrijf. De richtafstanden van de VNG voor agrarische bedrijven ten opzichten van woningen in een rustige woonwijk¹ zijn in figuur 9 weergegeven.

¹ In de onderbouwing wordt korthedshalve uitgegaan van het omgevingstype rustige woonwijk / rustig buitengebied. Er zijn echter argumenten aan te dragen dat het gebied gezien kan worden als een gemengd gebied

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND							
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW															
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30	C		10		30		2	1	G	1	B	L
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:															
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30	C		10		30		2	1	G	1	B	L
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30	C		10		30		2	1	G	1	B	L
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30	C		10		30		2	1	G	1	B	L
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30		2	1	G	1	B	
0112	0113	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30	C		10		100		3.2	1	G	1	B	
0112	0163	6	- bloembollendroog- en preparatiebedrijven	30	10	30	C		10		30		2	1	G	1	B	
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30		2	1	G			
0121	0141, 0142		Fokken en houden van rundvee	100	30	30	C		0		100		3.2	1	G	1		

Figuur 9 richtafstanden VNG bedrijven lijst ten opzichte van een rustige woonwijk

Voor de planologisch toegelaten bedrijfsactiviteiten geldt een maximale richtafstand van 30 meter tot een rustige woonwijk. Dit met uitzondering van agrarische bedrijven die rundvee houden en fokken. Voor deze activiteiten is in de VNG uitgave een richtafstand van 100 meter opgenomen. De gemeenteraad van Koggenland heeft echter een [Verordening geurhinder en veehouderij](#) vastgesteld. Op grond van deze verordening is de afstand voor dergelijke bedrijven en omliggende woningen teruggebracht tot 25 meter (buiten de bebouwde kom). Als richtafstand kan daarom 30 meter (welke geldt voor de andere toegelaten agrarische bedrijfsactiviteiten) worden aangehouden.

Wanneer gekeken wordt naar de afstand tussen de woning op Baarsdorpermeer 4 en Baarsdorpermeer 8 dan is dit 30 meter (zie figuur 10).



Figuur 10 feitelijke afstand tussen de woning op Baarsdorpermeer 4 en de bestemmingsgrens van Baarsdorpermeer 8

Aan de richtafstanden voor agrarische bedrijven tot een rustige woonwijk wordt voldaan. Planologisch gezien is het echter ook mogelijk om vergunningsvrij de stulp uit te breiden. Hierdoor kan de woonfunctie dichtbij het agrarische bedrijf komen. Om dit te voorkomen is er een zone in het wijzigingsplan opgenomen met de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten- erfbebouwing'. Op de plek met deze bouwaanduiding kan het oprichten van (vergunningsvrije) bouwwerken worden uitgesloten. Grond met deze aanduiding wordt dan niet beschouwd als erf voor het vergunningsvrij bouwen. Het is alleen mogelijk om deze grond als tuin in te richten. Dat wil zeggen dat er bijvoorbeeld terrassen,

verharding of beplanting mogelijk is. Hiermee is voldoende afstand gewaarborgd tussen de woning op Baarsdorpermeer 4 en het naastgelegen agrarisch bedrijf op Baarsdorpermeer 8.

Inwaartse werking

Ook functies uit de omgeving kunnen invloed hebben op de stolp woning. De woning is al bestaand en ligt op een afstand van 30 meter van het eerder genoemde agrarisch bedrijf op Baarsdorpermeer 8. Naast dit bedrijf ligt ook het agrarisch bedrijf op het perceel Baarsdorpermeer 3 in de buurt van de stolp.

Wanneer gekeken wordt naar de afstand tussen de woning op Baarsdorpermeer 4 en het agrarisch bouwvlak op Baarsdorpermeer 3, dan is de afstand feitelijk 58 meter (zie figuur 11). Planologisch gezien is het ook mogelijk om de stolp (al dan niet vergunningsbrij) richting dit agrarisch bouwvlak uit te breiden. Hierdoor kan de woonfunctie dichterbij het agrarische bedrijf komen. Om dit te voorkomen wordt er een zone in het wijzigingsplan worden opgenomen, met een afstand van 30 meter vanaf het agrarisch bouwvlak, met de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten- erfbebouwing'. Op de plek met deze bouwaanduiding wordt het oprichten van (vergunningsvrije) bouwwerken uitgesloten.



Figuur 11 feitelijke afstand tussen de woning op Baarsdorpermeer 4 en de bestemmingsgrens van omliggende agrarische bedrijven

Hierdoor is de milieuhinder van de bestaande bedrijven op de stolp uitgesloten en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Vanuit het oogpunt van milieu zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet worden voorkomen dat gronden waarvan bekend is dat de milieuhygiënische kwaliteit onvoldoende is, worden bestemd met een bestemming die daarvoor gevoelig is.

In het plangebied wijzigt de situatie ten aanzien van de bodem niet. Er is slechts sprake van het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' naar de bestemming 'Wonen'. Wonen is op de gronden in het plangebied al mogelijk.

In die zin is er geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling, maar slechts een wijziging van de bestemmingsaanduiding. In het kader van de planologische procedure is aanvullend bodemonderzoek daarom niet noodzakelijk.

Vanuit het oogpunt van bodem bestaan geen belemmeringen voor realisatie van het plan.

4.6 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) 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.

De Baarsdorpermeer heeft een maximumsnelheid van 50 km/uur. De bestaande stolp, die in de geluidzone van deze weg ligt wordt beschouwd als een 'bestaande situatie' in de zin van de Wet Geluidhinder. Het aantal geluidsgehinderden neemt niet toe, er is slechts sprake van een gewijzigde bestemmingsaanduiding. Aangezien het wijzigingsplan ten opzichte van de bestaande situatie geen nieuwe woningen toestaat, zijn er vanuit wegverkeerslawaaï geen belemmeringen te verwachten.

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling "Niet in betekenende mate" (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Dit wijzigingsplan heeft slechts betrekking op een gewijzigde bestemmingsaanduiding van een bestaande woning. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan geeft geen belemmeringen voor de luchtkwaliteit.

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Dit wijzigingsplan heeft slechts betrekking op een gewijzigde bestemmingsaanduiding van een bestaande woning, waardoor er niets wijzigt in de externe veiligheidssituatie.

Uit de risicokaart voor Nederland blijkt bovendien dat in de nabije omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Ook zijn er geen (spoor)wegen in de omgeving van het plangebied die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Verder zijn geen buisleidingen in de omgeving van het plangebied aanwezig die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan.

4.9 Verkeer

Aan de verkeerssituatie wordt niets gewijzigd. Dit wijzigingsplan heeft slechts betrekking op een gewijzigde bestemmingsaanduiding van een bestaande woning. Het agrarisch bedrijf blijft in werking en de stolpboerderij beschikt al over een eigen inrit vanaf de weg.

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

4.10 Duurzaamheid

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op een gewijzigde bestemmingsaanduiding van een bestaande stolpboerderij. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. De mogelijke duurzaamheidsambities die worden toegepast door de eigenaren van het perceel staan los van deze bestemmingswijziging.

4.11 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Uit paragraaf 4.1 t/m 4.10 van deze toelichting blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken.

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op een gewijzigde bestemmingsaanduiding van een bestaande woning. De functiewijziging van de bestaande woning leidt niet tot een overschrijding van de drempelwaarde. Voor woningbouw (de aanleg wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) wordt de drempelwaarde bereikt wanneer het plangebied een oppervlakte van 100 ha of meer omvat, het een aaneengesloten gebied betreft voor 2.000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². Het bevoegde gezag heeft daarom geoordeeld dat het opstellen van een m.e.r. niet nodig is.

Geconcludeerd wordt dat als gevolg van het plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. De toelichting geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

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 wordt de juridische regeling plansystematiek uiteengezet.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

De verbeelding en de regels van het wijzigingsplan 'Baarsdorpermeer 4, Zuidermeer 2020' sluiten inhoudelijk aan op het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' van de gemeente Koggenland.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming
 - Wonen - Stolp
- Dubbelbestemmingen
 - Waarde - archeologie 2
- Bouwaanduiding
 - Specifieke bouwaanduiding - uitgesloten erfbebouwing
- Bouwvlak

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan vinden de volgende veranderingen plaats:

- wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' (gedeeltelijk met de functieaanduiding specifieke vorm van wonen -plattelandswoning) naar 'Wonen – Stolp'.
- Het verruimen van het gebied wat ten behoeve van wonen gebruikt mag worden

5.3 Toelichting regels

Door middel van dit wijzigingsplan wordt het bestaande agrarische bouwvlak, met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' gedeeltelijk gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Stolp'. De planregels van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' van de gemeente Koggenland blijven van toepassing op onderhavig plangebied. Hiervoor wordt een toepassingsregel opgenomen. Wel vindt er op twee onderdelen een aanscherping van de regels plaats.

Om te voorkomen dat de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven wordt beperkt en tegelijkertijd een goed woon- en leefklimaat voor de stolp te waarborgen is, ten eerste, een zone van 30 meter vanuit de agrarische bouwvlakken opgenomen waar geen bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht. Zowel niet met vergunning als vergunningsvrij.

Ten tweede is er een verplichting toegevoegd om binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan de hoeveelheid erfbebouwing naar maximaal 250 m² terug te brengen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure, waarmee de maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond kan worden.

Overleg met instanties

Gelet op de bestuurlijke zorgvuldigheid moet bij een herziening van het bestemmingsplan het bestuursorgaan overleg voeren met elke instantie die enig belang behartigt dat naar redelijke en geobjectiveerde maatstaven in het geding zijn bij de betreffende bestemmingsplanherziening. Betrokken partijen dienen er voor te zorgen dat dit overleg in verhouding staat tot de aard en de omvang van de herziening van het bestemmingsplan. Als het gaat om een bestemmingsplan-herziening van geringe omvang dan wel van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, waarbij niet of in geringe mate herschikking van de betrokken belangen aan de orde is, kan het bestuursorgaan dat belast is met de bestemmingsplanherziening, afzien van het overleg.

Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan 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 en opgenomen in de toelichting.

Vervolg

Als de binnengekomen zienswijzen geen aanleiding geven om de wijzigingsplanprocedure te beëindigen, wordt het wijzigingsplan 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 economische uitvoerbaarheid moet aangetoond worden. Bepalend daarbij zijn de grondexploitatieregeling en de financiële haalbaarheid van de ontwikkelingen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De particulier kan het project volledig financieren. Voor de financieel-economische onderbouwing is een bedrijfsplan gemaakt. Er zijn voldoende financiële middelen beschikbaar.

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 (anterieure) overeenkomst vastgelegd. Bij dit wijzigingsplan is de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig. Het plangebied ligt in bestaand gebied. Dit houdt in dat de gemeente geen kosten heeft aan de aanleg van wegen, riolering, et cetera. Eventuele planschade is voor rekening is van de initiatiefnemer. Aangezien de gemeentelijke kosten hiermee gedekt zijn, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.