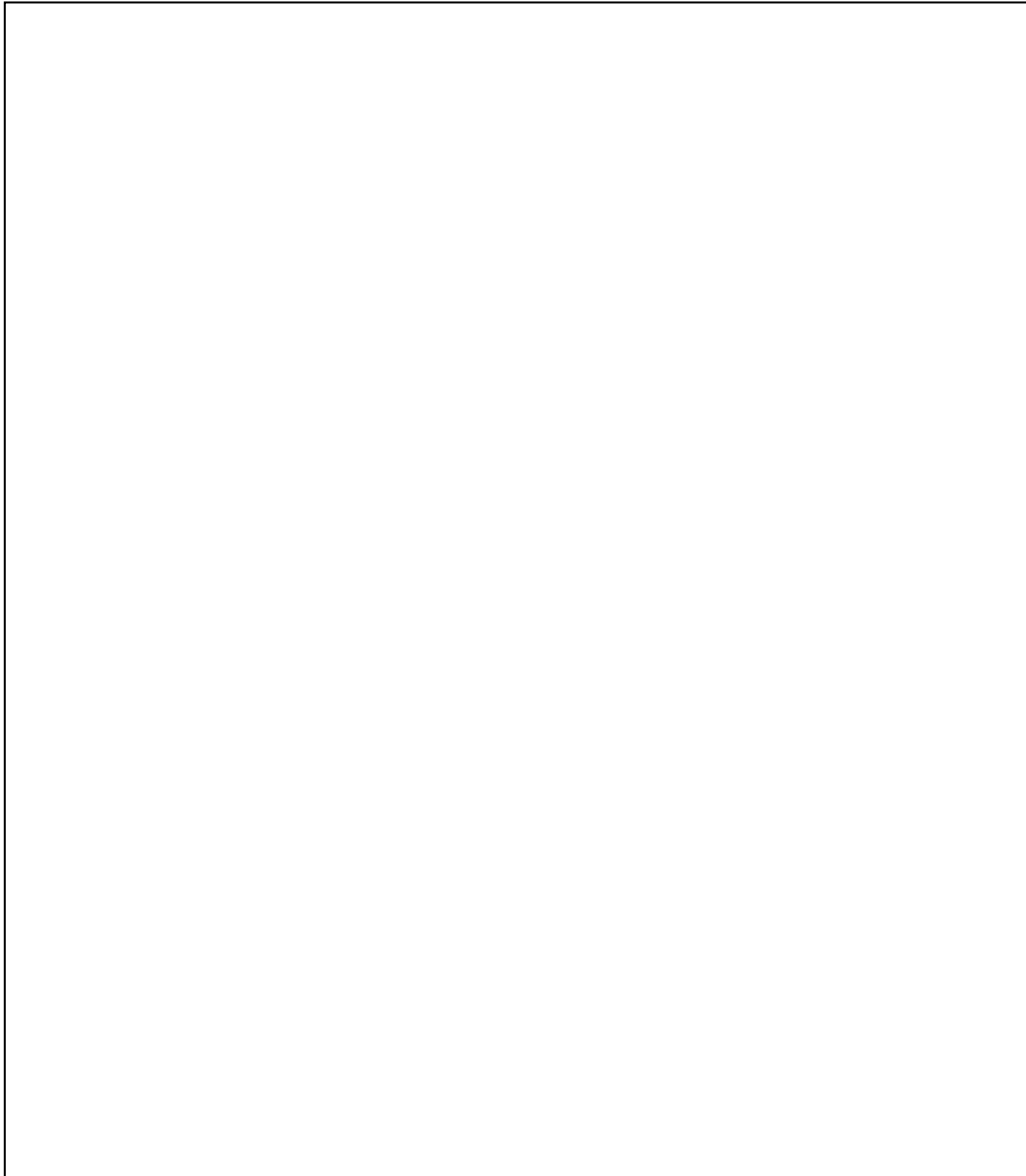


Gemeente Westland

Bestemmingsplan 'Het Nieuwe Water'

**Waterkamer 4, wijziging en uitwerking 1
(Poelkade 18a)**



30 november 2010

Gemeente Westland

Bestemmingsplan 'Het Nieuwe Water'

Waterkamer 4, wijziging en uitwerking 1 (Poelkade 18a)

Inhoud:

- **TOELICHTING**
- **REGELS**
- **VERBEELDING**
(De kaart)

Werknummer: 892.302.95

Datum: 30 november 2010

Bestand: J:\892\302\95\CAD\vaststelling\WK4uitw1HNW 30-11-2010

Gemeente Westland

ONW
Naaldwijk

Kuiper Compagnons

Bureau voor Ruimtelijke Ordening,
Stedenbouw, Architectuur en Landschap
Rotterdam

TOELICHTING

Inhoudsopgave toelichting:	Blz.
1. ALGEMENE ASPECTEN	1
1.1 Bij het besluit behorende stukken	1
1.2 Ligging van het plangebied	1
1.3 Doel van het uitwerkingsplan	1
1.4 Bestemmingsplan "Het Nieuwe Water"	1
1.4.1 Procedurele aspecten	1
1.4.2 Inhoudelijke aspecten	1
2. PLANBESCHRIJVING	3
2.1 Bestaande situatie	3
2.2 Toekomstige situatie	3
2.2.1 Algemeen	3
2.2.2 Perceelsspecifiek	3
2.2.3 Verkeersaspecten	3
2.2.4 Bebouwing	3
2.2.5 Water- en groenstructuur	4
2.3 Drooglegging	4
2.4 Overige aspecten	4
3. VERANTWOORDING VAN HET PLAN	5
3.1 Milieuaspecten	6
3.1.1 Algemeen	6
3.1.2 Bodemkwaliteit	6
3.1.3 Niet gesprongen explosieven	5
3.1.4 Externe veiligheid	5
3.1.5 Geluidhinder	7
3.1.6 Luchtkwaliteit	7
3.1.7 Archeologie	7
3.2 Juridische aspecten	7
3.2.1 Algemeen	7
3.2.2 Nieuwe Wet ruimtelijke ordening	8
3.2.3 Beschrijving van de juridische opzet	8
4. UITVOERBAARHEID	10
4.1 Economische uitvoerbaarheid	10
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
4.3 Handhavingsaspecten	10
5. OVERLEG	10

1. ALGEMENE ASPECTEN

1.1 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigings- en uitwerkingsplan "Waterkamer 4, uitwerking 1" (Poelkade 18a) van het bestemmingsplan "Het Nieuwe Water" is vervat in de verbeelding (plankaart) en in de regels.

In de verbeelding is aangegeven op welk gebied het wijzigings- en uitwerkingsbesluit betrekking heeft en welke bestemmingen er in dit gebied gaan gelden. Voorts zijn er aanduidingen, zoals bijvoorbeeld betreffende de maatvoering, op de verbeelding aangebracht.

Het wijzigings- en uitwerkingsplan wordt vergezeld van deze toelichting waarin de achtergronden van het plan worden toegelicht.

1.2 Ligging van het plangebied

De ligging van het plangebied is op bijgaande afbeelding weergegeven. Het plangebied van het bestemmingsplan "Het Nieuwe Water" is in het kader van de uitvoering verdeeld in een aantal zogenoemde "waterkamers". Het wijzigings- en uitwerkingplan betreft een eerste uitwerking van waterkamer 4 en heeft betrekking op één bouwperceel aan de Poelkade.

1.3 Doel van het uitwerkingsplan

Het onderhavige wijzigings- en uitwerkingsplan heeft ten doel binnen het plangebied de bouw van één woning met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen mogelijk te maken. Omdat de geprojecteerde woning niet past binnen het de bepalingen van het geldend bestemmingsplan is een wijzigings- en uitwerkingsplan noodzakelijk.

Door het vaststellen van het voorliggende plan kan alsnog planologische medewerking worden verleend aan het voor dit perceel opgestelde bouw- en inrichtingsplan.

1.4 Bestemmingsplan "Het Nieuwe Water"

1.4.1 Procedurele aspecten

Het voorliggende wijzigings- en uitwerkingsplan maakt deel uit van het bestemmingsplan "Het Nieuwe Water". Dit bestemmingsplan is door de gemeente Westland vastgesteld op 26 mei 2008. Door een aantal indieners van zienswijzen is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan is op 21 augustus 2009 in werking getreden.

1.4.2 Inhoudelijke aspecten

Het bestemmingsplan "Het Nieuwe Water" is een ontwikkelingsplan waarin het juridisch-planologisch kader geschapen is voor het realiseren van een nieuw woongebied. In het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van ca. 1200 woningen en bijbehorende voorzieningen mogelijk gemaakt. Voor het merendeel van het plangebied is een globale, door burgemeester en wethouders uit te werken, bestemming opgenomen. Daarnaast is een aantal detailbestemmingen opgenomen.

Voor het plangebied is in het bestemmingsplan een eindbestemming "Woondoeleinden" opgenomen; deze bestemming biedt een directe bouwtitel. Voor het perceel is in overleg met de ontwikkelaar een bouwplan voor een vrijstaande woning ontwikkeld dat past binnen de ambitie van het bestemmingsplan en goed aansluit bij de gewenste toekomstige inrichting van het plangebied. Om die reden wordt het gewenst geacht planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van het bouwplan. Het bouwplan past echter niet binnen de opgenomen bestemmingsregeling voor het perceel. Zo is de situering van de woning anders dan aangegeven in het vigerend bestemmingsplan. Om realisatie van het bouw- en inrichtingsplan mogelijk te maken is een procedure noodzakelijk. Het vigerende bestemmingsplan maakt dit mogelijk.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid (artikel 19, lid 1 onder i) een opgenomen woonbestemming te wijzigen in de globale uit te werken bestemming. Deze bestemming kan vervolgens door burgemeester en wethouders worden uitgewerkt.

Het voorliggend wijzigings- en uitwerkingsplan vormt een uitwerking als hierboven bedoeld. Door de vaststelling van voorliggend wijzigings- en uitwerkingsplan voldoen burgemeester en wethouders aan de uitwerkingsopdracht als opgenomen in lid 2.1.1 van artikel 10 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Het Nieuwe Water".

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het uitwerkingsgebied betreft een onbebouwd perceel aan de Poelkade.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Algemeen

De zone waarbinnen het perceel gelegen is maakt deel uit van de zone langs de Poelkade. Voor deze zone wordt op basis van het stedenbouwkundig plan uitgegaan van een stedenbouwkundige verkaveling met hoofdzakelijk vrijstaande woningen. De binnen het plangebied geprojecteerde woning maakt deel uit van deze zone.

Aan de achterzijde van het perceel wordt uitgegaan van een watergang. Deze watergang gaat onderdeel uitmaken van de toekomstige stedenbouwkundige hoofdstructuur in het plangebied. Ten westen van het in het voorliggend wijzigings- en uitwerkingsplan opgenomen perceel is in het stedenbouwkundig plan (het masterplan) voorzien in de realisatie van een aantal vrijstaande woningen, wellicht op drijvende eilanden. Deze woningen worden ontsloten via een geprojecteerde ontsluitingsweg ten noorden van het in het wijzigings- en uitwerkingsplan opgenomen woonperceel. Ten aanzien van de definitieve inrichting van deze zone en de zone langs de Poelkade vindt nog nader onderzoek plaats.

2.2.2 Perceelspecifiek

Bij het voorliggende wijzigings- en uitwerkingsplan is gelet op de ambitie en de bouwvoornemens in de omgeving. In dat kader bestaan er geen ruimtelijke bezwaren voor een aanpassing van het bouwvlak en een verruiming van de bouw mogelijkheden op het perceel.

2.2.3 Verkeersaspecten

Het perceel wordt ontsloten via de Poelkade. Binnen het perceel dienen ten minste twee parkeerplaatsen te worden aangelegd; aanvullend zullen er in het openbaar gebied (openbare) parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarbij wordt uitgegaan van 0,3 parkeerplaats per woning.

De Poelkade zal in de toekomst een beperkte verkeersfunctie behouden. Daarbij wordt in de toekomst uitgegaan van een gebruik van deze weg als ontsluitingsweg voor de aan de Poelkade en te ontwikkelen woningen in de zone westelijk daarvan te realiseren woningen. Binnen de gemeente is de Poelkade gecategoriseerd als erftoegangsweg met een 30 km/u regime. Voor het overige zal de Poelkade een onderdeel vormen van het fietspadennet. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de Poelkade op termijn zal worden "geknipt" waardoor geen doorgaand verkeer meer mogelijk is tussen het zuidelijk deel van de Poelkade en de Rijnvaartweg. Deze "knip" zal op een nader te bepalen plaats aan de zuidzijde van het in de wijziging en uitwerking begrepen perceel worden aangebracht. Het autoverkeer zal dan via de Rijnvaartweg (richting s'-Gravenzande) of via de Baakwoning / Hoge Geest (richting Naaldwijk) dienen plaats te vinden.

2.2.4 Bebouwing

Voor het perceel wordt uitgegaan van de bouw van één eengezinswoning in maximaal twee bouwlagen (al dan niet met kap of substituuellaag) voor de woning en erfbouw in één

bouwlaag.

Bij de regeling inzake erfbouw is aangesloten op de regelgeving voor woonpercelen in het vigerend bestemmingsplan.

2.2.5 Water- en groenstructuur

De zone ten westen van het plangebied maakt deel uit van een in het stedenbouwkundig plan geprojecteerde watergang die onderdeel uitmaakt van de waterverbindingen in het plangebied "Het Nieuwe Water".

2.3 Drooglegging

Het plangebied is gelegen in de polder. Een van de doelstellingen van het bestemmingsplan Het Nieuwe Water is het creëren van extra waterberging op boezemniveau. Daartoe zal het gebied worden ontpolderd. Hierdoor zal het waterpeil worden verhoogd van -1.80 NAP tot -0,43 NAP.

In verband met de omzetting van het plangebied van polder naar boezemgebied en de daarmee samenhangende stijging van het waterpeil zal het perceel worden opgehoogd om voldoende ontwatering/drooglegging te verkrijgen. Om voldoende ontwatering/drooglegging te realiseren zal de gemiddelde hoogte van het perceel dienen te worden gebracht op ca. +0,30 NAP; voor de woningen zal de begane grondvloer tussen de 0,10 en 0,20 hoger dienen te worden aangelegd.

Op grond van deze gegevens kan nader worden bepaald of het gewenst c.q. noodzakelijk is dat het terrein of delen daarvan worden opgehoogd om voldoende drooglegging te verkrijgen.

De Poelkade Vaart ligt, ter plaatse van het in het voorliggende wijzigings- en uitwerkingsplan opgenomen perceel, +0,20 NAP. De drooglegging van deze weg bedraagt daarbij 0,70/0,90 m).

Ophogen van de weg is vooralsnog niet meegenomen in het plan voor de uitvoering van werkzaamheden in het gebied. Over het al dan niet ophogen van de Nieuwe Vaart zal in een later stadium worden beslist; dit kan op termijn veel gevolgen hebben voor de inrichting van het in het voorliggende uitwerkingsplan opgenomen woonperceel.

Ten aanzien van de droogleggingsaspecten heeft overleg plaatsgevonden met de eigenaar van het perceel. Ook bij de verdere uitvoering van het bestemmingsplan zal nader overleg plaatsvinden met de eigenaar.

2.4 Overigen aspecten

Riolering

De nieuw te realiseren woning kan worden aangesloten op de bestaande riolering.

Afkoppeling hemelwater

Het ligt in de bedoeling dat de afvoer van hemelwater plaatsvindt op het oppervlaktewater.

Waterberging

Op het nieuwe (uitgebreide) perceel wordt voor een deel oppervlaktewater gerealiseerd dat in de toekomst in verbinding zal staan met de centraal in het plangebied te realiseren waterberging. Op het (oorspronkelijke) perceel behoeven geen nadere specifieke voorzieningen te worden gerealiseerd in het kader van de waterberging. Binnen het plangebied wordt in ruime mate voorzien in de realisatie van waterberging.

3 VERANTWOORDING VAN HET PLAN

3.1 Milieuaspecten

3.1.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de conclusies van de relevante milieuaspecten. Meer informatie wordt geboden in afzonderlijke rapporten en nota's en in het bestemmingsplan "Het Nieuwe Water".

3.1.2 Bodemkwaliteit

Voor het perceel heeft, in het kader van de verkoop van het perceel, een bodemonderzoek plaatsgevonden. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport van Mol Ingenieursbureau van 17 november 2009 "Verkennd bodemonderzoek Poelkade nabij nr. 18 's-Gravenzande".

Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat de boengrond licht verontreinigd is met cadmium, kwik, lood, PAK, hexachloorbenzeen, som DDD en som aldrin-endrin. De ondergrond is licht verontreinigd met kwik. Het grondwater is niet verontreinigd. De vooraf gestelde hypothese wordt op basis van de onderzoeksresultaten niet bevestigd. Echter, gezien de slechts lichte, ten opzichte van de achtergrondwaarde verhoogde gehalten, bestaat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen de voorgenomen eigendomsoverdracht. Op grond van de onderzoeksresultaten bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen herinrichting en woonbebouwing op het perceel.

Wel wordt in de rapportage gemeld dat bij herinrichtingswerkzaamheden vrijkomende grond die niet ter plaatse kan worden toegepast restricties gelden ten aanzien van het hergebruik. Daarbij kan worden gemeld dat in het kader van de realisatie van het plan het perceel zal dienen te worden opgehoogd vanwege de toekomstige peilstijging in het gebied bij ontpoldering. Voor zover grond van andere percelen zal worden gebruikt zal sprake zijn van grond die geschikt is voor de toekomstige woonfunctie.

3.1.3 Niet gesprongen explosieven

Uit het "Vooronderzoek naar de aanwezigheid van Conventionele Explosieven ter plaatse van het project Het Nieuwe Water in de gemeente Westland" (d.d. 2 september 2005, projectnummer 0505-GPR826.2) is niet gebleken van de aanwezigheid van explosieven.

3.1.4 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden. In bestemmingsplannen moet expliciet worden geborgd, dat er voldoende afstand bestaat tussen risicobronnen en (beperkt) kwetsbare objecten.

Onderzoek

In de directe omgeving van het perceel is geen sprake van bronnen die leiden tot een verhoogd risico.

3.1.5 Geluidhinder

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan "Het Nieuwe Water" is door DGMR een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidhinderaspecten wegverkeerslawaaï (Rapport V.2005.1094.00.R001; Akoestisch onderzoek woning-bouwlocaties 's-Gravenzande en Monster van 22 augustus 2005).

Bij de geprojecteerde woning binnen het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling in het voorliggend uitwerkingsplan.

3.1.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is nieuwe regelgeving in werking getreden met betrekking tot luchtkwaliteit:

- Wet milieubeheer, Hoofdstuk 5, titel 5.2 "Luchtkwaliteitseisen". Deze toevoeging wordt ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Met het in werking treden van de nieuwe Wet luchtkwaliteit vervalt het Besluit luchtkwaliteit 2005 en de daarbij behorende besluiten en regelingen.
- Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (ook genoemd: Besluit NIBM).

Volgens artikel 5.16, lid 2 onder c van de Wet milieubeheer is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig voor een uitwerkingsplan. Voorliggend uitwerkingsplan hoeft dus niet getoetst te worden aan de normen van de Wet luchtkwaliteit. Uit onderzoek naar de luchtkwaliteit in het kader van het bestemmingsplan "Het Nieuwe Water" was al gebleken dat voldaan wordt aan de grenswaarden die in het Besluit luchtkwaliteit 2005 gesteld zijn en dat hiermee de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van Het Nieuwe Water.

3.1.7 Archeologie

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan "Het Nieuwe Water" is archeologisch bureauonderzoek gedaan. Hieruit blijkt dat er binnen het voorliggende uitwerkingsgebied de kans op archeologische sporen vrijwel nihil is. Op die grond behoeft voor het perceel geen nader onderzoek te worden verricht.

Wanneer bij de realisatie van het uitwerkingsgebied toch archeologische resten aangetroffen worden, dan geldt er, conform de nieuwe Wet op de Archeologische Monumenten, art. 53, een meldingsplicht bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

3.2 Juridische aspecten

3.2.1 Algemeen

Voor het plangebied is in het bestemmingsplan een zogenoemde "eindbestemming" opgenomen. In het voorliggende wijzigings- en uitwerkingsplan is wederom een eindbestemming opgenomen die een directe bouwtitel geeft nadat het wijzigings- en uitwerkingsplan in werking is getreden.

Het wijzigings- en uitwerkingsplan is vervat in een geometrische plaatsbepaling (de analoge versie van de kaart wordt ook wel verbeelding en/of (plan)kaart genoemd) en bijbehorende regels. Het wijzigings- en uitwerkingsplan wordt vergezeld van deze toelichting.

Op de verbeelding worden via een combinatie van coderingen, arceringen en kleuren de bestemmingen van de gronden aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is opgenomen in de regels.

Na het in werking treden van dit wijzigings- en uitwerkingsplan krijgen de verbeelding en de regels hetzelfde rechtskarakter als het bestemmingsplan “Het Nieuwe Water”; het wijzigings- en uitwerkingsplan wordt dan geacht daarvan deel uit te maken. Het wijzigings- en uitwerkingsplan komt dan, voor het bij de uitwerking 1 betrokken perceel, in de plaats van de eerder opgenomen bestemmingen. Uit het bovenstaande volgt, dat ook de overige regels van het bestemmingsplan in hun geheel van toepassing zijn op het onderhavige wijzigings- en uitwerkingsplan.

3.2.2 Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Met betrekking tot het bestemmingsplan is ondermeer de terminologie gewijzigd ten opzichte van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening. Zo worden “voorschriften” onder de nieuwe wet aangeduid als “regels” en zijn “vrijstellingen” voortaan “ontheffingen” geworden. In dit uitwerkingplan zal gebruikt gemaakt worden van de termen uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Het wijzigings- en uitwerkingsplan mag, in voorliggend geval, op basis van artikel 8.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening worden vormgegeven, ingericht en beschikbaar gesteld op de wijze waarop het bestemmingsplan waarop de uitwerking betrekking heeft, is vormgegeven, ingericht en beschikbaar gesteld. In dit geval betekent dit dat aangesloten kan worden bij de vorm van het bestemmingsplan Het Nieuwe Water (moederplan).

De procedure voor het uitwerkingsplan is in het artikel Procedureregels van de voorschriften van het bestemmingsplan “Het Nieuwe Water” opgenomen (artikel 20). Met invoering Wet ruimtelijke ordening moet evenwel de procedure gevolgd worden zoals geregeld in afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht.

3.2.3 Beschrijving van de juridische opzet

In het navolgende gedeelte wordt per artikel een nadere toelichting op de regels gegeven.

Aanvullende begrippen

In het artikel “Aanvullende begrippen”: wordt een aantal begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Tuin – Parkeren

Voor de private gronden vóór de woningen en aan de zijkant tot één meter achter de naar de weg toegekeerde grens van het bouwvlak (de voorgevellijn) is de bestemming “Tuin – Parkeren” opgenomen. Binnen deze bestemming zijn de gronden in ieder geval bestemd voor de aanleg en het behouden van twee parkeerplaatsen. Ten aanzien van de

te realiseren parkeerplaatsen zijn nadere bepalingen opgenomen. Voor het overige mogen deze gronden worden ingericht en worden gebruikt als "tuin". De bouw mogelijkheden op deze gronden zijn beperkt.

Water

De bestemming is opgenomen voor het te realiseren water. Aan de noordzijde van het woonperceel. Binnen de bestemming is rekening gehouden met eventueel het realiseren van een ligplaats voor een pleziervaartuig.

Wonen 1

Deze bestemming is opgenomen voor het in het plangebied opgenomen woonperceel. Binnen de bestemming is een specifieke regeling opgenomen met betrekking tot de bouw van één vrijstaande woning.

Hoofdgebouw

Binnen de bestemming is een bouwvlak aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw (de woning) dient te worden gesitueerd. De bouwregels bevatten bepalingen ten aanzien van de maatvoering van de woning.

Erfbebouwing

Naast het hoofdgebouw is erfbouw mogelijk. Ook voor de erfbouw zijn zoveel mogelijk standaard regels opgenomen waarbij aansluiting is gezocht bij de regels uit het geldende bestemmingsplan "Het Nieuwe Water".

Erfbouw is toegestaan in de vorm van uitbreidingen van het hoofdgebouw, bijgebouwen en overkappingen. Daarnaast kan medewerking worden verleend aan de bouw en/of het gebruik van erfbouw voor/als beroepsmatige werkruimte. De regels bevatten hieromtrent nadere bepalingen. Ten aanzien van de erfbouw zijn nadere regels opgenomen ten aanzien van de maatvoering van gebouwen en andere bouwwerken.

De opgenomen erfbouwingsregeling kent, binnen de aangegeven marges een keuzevrijheid toe aan de bewoners.

Beroeps- en bedrijfsmatige werkruimten.

In het verlengde van de jurisprudentie is een regeling opgenomen waarbij het medegebruik van een deel van de woning ten behoeve van de uitoefening van een (aan huis gebonden) beroep mogelijk is op voorwaarde dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Daarnaast is een regeling opgenomen waarbij, na een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing, een beroepsmatige werkruimte als erfbouw kan worden opgericht. Daarbij dient wel te worden gebleven binnen de gegeven kaders voor de op te richten erfbouw. In het bestemmingsplan is een maximum vloeroppervlak van 50 m² voor beroepsmatige activiteiten per woonperceel aangehouden.

Slotregel

In dit artikel wordt aangegeven onder welke naam het voorliggende wijzigings- en uitwerkingsplan kan worden aangehaald; dit wordt ook wel het citeerartikel genoemd.

4. UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkeling van “Het Nieuwe Water” neemt de gemeente, samen met de provincie, het Hoogheemraadschap van Delfland en het BNG Gebiedsontwikkeling, deel in de “Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Water”(ONW). Voor de locatie Het Nieuwe Water is een grondexploitatie opgesteld waarin de financiële verantwoordelijkheden en verplichtingen van alle betrokken partijen zijn vastgelegd. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee verzekerd.

Voor het in het wijzigings- en uitwerkingsplan begrepen perceel is sprake van zelfrealisatie als uitvloeisel van een met de eigenaar gesloten anterieure overeenkomst. Aan de realisatie van het wijzigings- en uitwerkingsplan zijn, buiten de plankosten, geen kosten verbonden.

Op grond van het bovenstaande wordt de realisatie van het wijzigings- en uitwerkingsplan uitvoerbaar geacht te zijn.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De geprojecteerde woning past binnen de kaders van het bestemmingsplan “Het Nieuwe Water”. Het betreft geen locatie waartegen beroep is ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op grond hiervan wordt de uitvoering van het uitwerkingsplan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

4.3 Handhavingsaspecten

In de toelichting van het bestemmingsplan “Het Nieuwe Water” wordt onder het hoofdstuk “Uitvoerbaarheid” ingegaan op het aspect Handhaving. In het kader van het opstellen van dit wijzigings- en uitwerkingsplan is het gestelde onverkort van toepassing.

5. OVERLEG

Het wijzigings- en uitwerkingsplan is opgesteld na overleg tussen de gemeente en belanghebbenden.