

Uitwerkingsplan Elshof-Zuid, fase 1 - locatie 2

Vastgesteld

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 9 september 2014

Verantwoording

Titel : Uitwerkingsplan Elshof-Zuid, fase 1 - locatie 2

Subtitel : Vastgesteld

Projectnummer : 335987

Referentienummer : GM-0129334

Revisie : D0.1

Datum : 9 september 2014

Auteur(s) : F. Sinoo

E-mail adres : fiona.sinoo@grontmij.nl

Gecontroleerd door : R.W. Dekker

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : R. Krom

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Grontmij Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 88 811 53 92
F +31 72 850 26 57
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

TOELICHTING.....	4
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Masterplan en beeldkwaliteitsplan	8
2.2 Ruimtelijke en functionele inrichting.....	8
3 Milieu- en omgevingsaspecten	10
3.1 Algemeen.....	10
3.2 Geluid	10
3.3 Water	11
3.4 Archeologie	11
3.5 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	12
4 Juridische planbeschrijving.....	13
4.1 Algemeen.....	13
4.2 Verbeelding.....	13
4.3 Planregels.....	14
5 Uitvoerbaarheid.....	16
5.1 Algemeen.....	16
5.2 Economische uitvoerbaarheid.....	16
6 Procedure	17
6.1 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure	17
6.2 Beroep	17

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

In het gebied Elshof-Zuid, ten westen van de kern Anna Paulowna, is woningbouw voorzien. Op 5 maart 2013 is het bestemmingsplan Elshof-Zuid vastgesteld. Met dit bestemmingsplan heeft een groot deel van de gronden een woonbestemming gekregen. Een beperkt deel van de gronden heeft in dit bestemmingsplan een woonbestemming met directe bouwtitel gekregen. Dit geldt enkel voor de noordelijke gronden, fase 1 – locatie 1, grenzend aan de Multifunctionele Accommodatie (MFA). Het voornemen is om ook op de gronden ten zuiden van deze locatie, woningbouw te ontwikkelen. Deze gronden, fase 1 – locatie 2, zijn thans bestemd als Woongebied – Uit te werken. Dit betekent dat een uitwerkingsplan dient te worden vastgesteld voordat de woningbouwontwikkeling plaats kan vinden. Met het voorliggende uitwerkingsplan wordt het gebied uitgewerkt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied wordt begrensd door agrarische gronden en de Multifunctionele Accommodatie die op korte afstand van het plangebied is gelegen. De gronden aan de noordzijde (fase 1 - locatie 1) worden op korte termijn ontwikkeld. In figuur 1.1 is de exacte ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (Bron: Google maps)

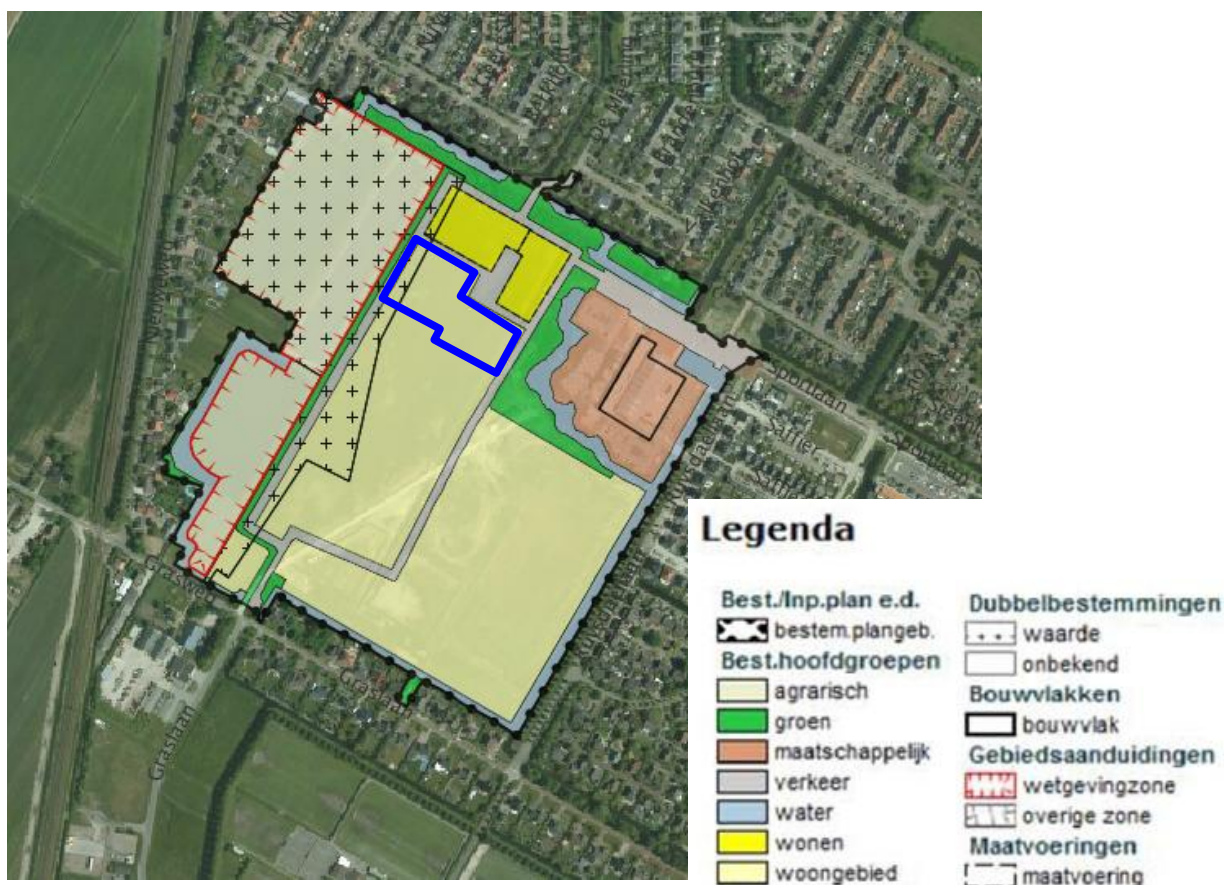
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Elshof-Zuid, vastgesteld door de gemeenteraad op 5 maart 2013, en is daarin bestemd als Woongebied – Uit te werken. Binnen dit bestemmingsplan is vastgelegd dat het plangebied bestemd is voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. tuinen en erven;
- e. wegen, straten, paden;
- f. parkeren;
- g. groen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- j. bruggen en andere kunstwerken ten behoeve van het kruisen van water;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. ondergrondse afvalcontainers.

Tevens geldt in een deel van het plangebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie.

De ligging van het plangebied ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is in figuur 1.2 weergegeven.



Figuur 1.2 Ligging plangebied ten opzichte van vigerend bestemmingsplan (blauwe contour)

In de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' is vastgelegd dat Burgemeester en wethouders de bestemming kunnen uitwerken met inachtneming van de volgende regels:

- a. de uitwerking vindt plaats op basis van een door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld stedenbouwkundig plan, met dien verstande dat daarvan bij de nadere uitwerking op detailniveau kan worden afgeweken indien omstandigheden dat vragen;

- b. het aantal woningen mag niet meer dan 228 bedragen;
- c. geluidsgevoelige bestemmingen dienen zodanig te worden geprojecteerd, dat zij kunnen worden gerealiseerd onder zodanige voorwaarden dat wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit en de Wet geluidhinder;
- d. de bouwhoogte van woningen mag ten hoogste 11 meter bedragen;
- e. In afwijking van het bepaalde onder lid d. mag de bouwhoogte ten behoeve van architectonische accenten in een buurt ten hoogste 13 meter bedragen.

Voor het gebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat door het college is vastgesteld. Hiermee wordt voldaan aan sub a van de hierboven genoemde punten. Voorliggend uitwerkingsplan is een eerste uitwerking van het uit te werken woongebied zoals vastgelegd in Bestemmingsplan Elshof-Zuid. In dit uitwerkingsplan worden maximaal 17 woningen mogelijk gemaakt. Met dit uitwerkingsplan wordt (ruim) voldaan aan de norm voor het maximum aantal woningen onder b. Op de voorwaarde onder c wordt in paragraaf 3.2 ingegaan. Tot slot wordt in het gebied niet hoger gebouwd dan 11 meter, waarmee aan de voorwaarden onder d en e wordt voldaan. In paragraaf 3.6 wordt nader ingegaan op de dubbelbestemming Waarde - Archeologie.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plan gegeven, waarbij in wordt gegaan op de nieuwe indeling van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod, waarna in hoofdstuk 4 het juridische deel (verbeelding en regels) van het uitwerkingsplan wordt toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de uitvoerbaarheid van het plan en tot slot wordt in hoofdstuk 6 de procedure die het plan volgt beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Masterplan en beeldkwaliteitsplan

Voor Elshof-Zuid is een masterplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Beide stukken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan Elshof-Zuid vastgesteld. In het masterplan wordt vooral de hoofdstructuur voor Elshof-Zuid vastgelegd. In het beeldkwaliteitsplan wordt het gewenste woonmilieu nader omschreven. Het plangebied wordt volgens de principes van 'slow stedenbouw' gerealiseerd. Dit houdt in dat het gebied wordt verdeeld in deelgebieden waarbij faseerbaarheid en flexibiliteit cruciaal zijn. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft hoe voldoende samenhang en kwaliteit gerealiseerd kan worden binnen zowel de deelgebieden als binnen Elshof-Zuid als totaal.

In het masterplan wordt slow stedenbouw beschreven als een ruimtelijke- en een ontwikkelstrategie volgens het principe van een schuifpuzzel. Het raamwerk van de schuifpuzzel is vastgelegd in het masterplan. Deze bestaat uit de hoofdontsluiting (stemvork), de tuinen, de woonvelden, de strategische locaties en de randen. Twee essentiële onderdelen van de strategie zijn:

- het vormgeven aan de tijdelijke situatie door middel van het vormgeven van randen.
- het steeds opnieuw maken van compacte en afgeronde buurten.

Voor woonvelden wordt in het beeldkwaliteitsplan het woonmilieu beschreven en zijn de randvoorwaarden voor de verkaveling opgetekend. Centraal voor de invulling zijn de volgende principes:

- Een leesbare wijk
- Een prettige groene wijk
- Een gemeenschap
- Een kleine korrel.

2.2 Ruimtelijke en functionele inrichting

Fase 1 - locatie 1 en 2, is ontworpen volgens de hierboven genoemde principes. Hierbij vormt locatie 2, het onderhavige plangebied, de afronding van een woonveld. Fase 1 is in een buurtje dat een herkenbare eenheid vormt en een afgerond geheel is. Het is zelfvoorzienend met een eigen groen en speelplek, voldoende parkeergelegenheid en een goede ontsluiting zonder doodlopende straten.

Alle randen zijn formeel en/of groen vormgegeven. Voordeuren en ramen zorgen voor een vriendelijke en levendige straat met voldoende sociale controle. Voortuinen en zijtuinen zijn begrensd met hagen, net als achtertuinen die grenzen aan het openbaar gebied. Er is nergens sprake van schuttingen aan het open gebied. Het plantsoen vormt de groene overgang tussen het te bebouwen deel en de nog niet ontwikkelde delen. De zijde van de bebouwing wordt ingericht, de rest kan later in overleg met de bewoners, na de transformatie van 'buitentuin' naar 'binnentuin'.

Fase 1 kent een gemengd programma met woningtypen voor verschillende doelgroepen. Door de toevoeging van locatie 2, waarin ook halfvrijstaande woningen zijn gesitueerd, kan een gemêleerde gemeenschap ontstaan. Daarnaast ontstaat er meer variatie in bouwmassa, in korrel van de bebouwing, in hoogte en nokrichting van de bebouwing. Door het realiseren van het plantsoen als groene ontmoetingsruimte, hagen op alle erfafscheidingen aan het openbaar gebied en (ruime) voor- en zijtuinen is een groene wijk geborgd.

Gekoppeld aan de groene ruimte en op de kop van fase 1 (op de hoek tussen Elshof-Noord en de Ontmoeting) zijn accenten te vinden. In de vorm van een andere bouwmassa en in materialisering (woningen op de kop van het plantsoen). Door de accenten ontstaan oriëntatiepunten binnen de buurt en zo ontstaat uiteindelijk een leesbare wijk.

In fase 1 – locatie 2 worden in totaal 17 woningen gerealiseerd, die allen grondgebonden worden, met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Per woning zal minimaal 1,8 parkeerplaats worden gerealiseerd waarbij voor twee-onder-één-kapwoningen maximaal één parkeerplaats op eigen terrein mag worden meegeteld.

3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.1 Algemeen

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieu- en omgevingsaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. In deze paragraaf wordt per milieu- en omgevingsaspect beschreven wat de mogelijke effecten zijn.

In het kader van het bestemmingsplan Elshof- Zuid zijn verschillende onderzoeken naar milieu- en omgevingsfactoren uitgevoerd. Voor de aspecten bodem, natuur, externe veiligheid, luchtkwaliteit, kabels en leidingen en bedrijven en milieuzonering volstaat dit onderzoek en de in het bestemmingsplan per aspect opgenomen conclusie voor het uitwerkingsplan. Met betrekking tot het aspect bodem dient in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen een verkennend bodemonderzoek beschikbaar te zijn. Voor wat betreft flora en fauna dient het dempen van sloten conform een Ecologisch Werkprotocol te worden uitgevoerd en dient bij de werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen.

In dit hoofdstuk wordt op basis van het bestemmingsplan Elshof-Zuid nader aandacht besteed aan de aspecten geluid, water en archeologie.

3.2 Geluid

Langs alle (spoor-)wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/u-gebieden. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige functies binnen de geluidzone van een weg of spoor, dient de geluidbelasting op de gevel van de te ontwikkelen functie aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Eén van de voorwaarden voor uitwerking, zoals in het bestemmingsplan Elshof-Zuid is vastgelegd, is dat geluidgevoelige bestemmingen zodanig dienen te worden geprojecteerd dat wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit en de Wet geluidhinder.

Het plangebied van dit uitwerkingsplan ligt buiten de wettelijke geluidzone van de spoorweg Anna Paulowna-Schagen. Deze spoorweg heeft namelijk een geluidproductieplafond van 56 tot 61 dB, waar conform artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder een zone van 200 meter, aan weerszijden van het spoor, voor geldt. Het plangebied ligt op een afstand van circa 230 meter en toetsing aan de Wet geluidhinder is dus niet nodig.

Voor zowel de Nieuweweg en de Grasweg geldt eveneens een geluidzone van 200 meter aan weerszijden van de weg. Het plangebied ligt op een afstand van circa 215 meter afstand van de Nieuweweg en op circa 325 meter afstand van de Grasweg. Ook de geluidzones van deze wegen liggen dus niet in het plangebied, waardoor toetsing aan de Wet geluidhinder niet nodig is.

Op de wegen die in het plangebied worden aangelegd zal een 30 km-regime gaan gelden, en deze hebben daarom geen wettelijke geluidzone. Het aantal verkeersbewegingen over deze wegen zal bovendien beperkt zijn, omdat deze voornamelijk voor bestemmingsverkeer zullen worden gebruikt.

Gezien het bovenstaande wordt voldaan aan de genoemde voorwaarde voor uitwerking zoals in artikel 10.2, sub c van het bestemmingsplan Elshof-Zuid is bepaald.

3.3 Water

Voor het gehele plangebied van Elshof-Zuid is een watertoets uitgevoerd, waarin ook dit deelgebied, locatie 2 van fase 1, is meegenomen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies van de watertoets van het gehele gebied Elshof-Zuid beschreven.

In de toelichting van het bestemmingsplan Elshof-Zuid is aangegeven dat bij de nadere uitwerking de mogelijkheden dienen te worden verkend om zoveel mogelijk regenwater op een verantwoorde en duurzame manier direct af te voeren naar het oppervlaktewater. Hier wordt aan voldaan doordat voor fase 1 een 100% gescheiden stelsel wordt gerealiseerd.

3.4 Archeologie

Bij het bestemmingsplan Elshof-Zuid heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden, waaruit is gebleken dat een deel van het plangebied een archeologische verwachtingswaarde heeft. Dit deel heeft in het bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming gekregen. Een deel van het plangebied voor dit uitwerkingsplan heeft deze dubbelbestemming, zie figuur 3.1.



Figuur 3.1: Deel van het plangebied met archeologische verwachtingswaarde (rood omlijnd)

Voor het gebied met deze dubbelbestemming is bepaald dat op deze gronden geen bouwwerken mogen worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, nieuwe bouwwerken met een maximale oppervlakte van 50 m² en bouwwerken met een grotere oppervlakte voor zover werkzaamheden hiervoor niet dieper dan 0,50 m onder het oorspronkelijke maaiveld reiken. Tevens zijn geen werkzaamheden toegestaan die een grotere oppervlakte hebben dan 50 m² en dieper reiken dan 50 cm onder maaiveld.

Om deze bouwwerken en werkzaamheden wel uit te kunnen voeren moet worden aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat deze waarden niet onevenredig worden geschaad door de bouwwerken of de werkzaamheden. Als dit niet kan worden aangetoond is het mogelijk om technische maatregelen te treffen, de archeologische resten op te graven of de (bouw)werkzaamheden te laten begeleiden door een archeoloog, waarbij de werkzaamheden alsnog mogelijk zijn.

Voordat het college van B&W een vergunning verleent voor de (bouw)werkzaamheden vraagt zij advies aan een ter zake kundig bureau. Bij een negatief advies is een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van de provincie nodig om de vergunning te kunnen verlenen. De dubbelbestemming zoals deze in het bestemmingsplan Elshof-Zuid zit, is overgenomen in dit uitwerkingsplan, waarbij dezelfde regels worden gehanteerd.

3.5 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Uit de bovenstaande paragrafen blijkt dat er geen belemmeringen uit oogpunt van milieu- en omgevingsaspecten bestaan voor uitwerking van het plangebied.

4 Juridische planbeschrijving

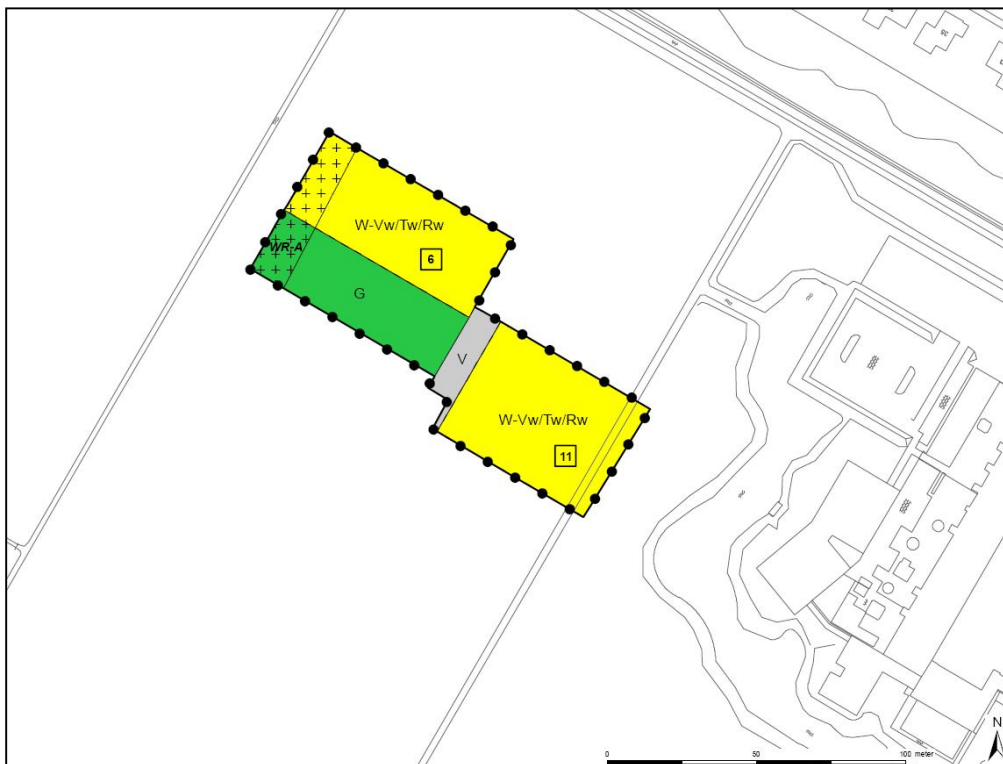
4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het uitwerkingsgebied, fase 1 – locatie 2, juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het uitwerkingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het uitwerkingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels..

4.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. Deze bestemmingen corresponderen met de artikelen in de regels, zoals beschreven in paragraaf 4.3. Op de verbeelding staan de symbolen en maatvoeringen waarbij in de planregels is opgenomen wat de mogelijkheden en beperkingen zijn. In figuur 4.1 is de verbeelding van dit uitwerkingsplan weergegeven.



Figuur 4.1 Verbeelding uitwerkingsplan

4.3 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels en hier komen de onderstaande artikelen in voor.

Artikel 1: Begrippen

Dit artikel geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit uitwerkingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Groen
- Verkeer
- Wonen – Vrijstaand/Twee-onder-één-kap/Rijwoning.
- Waarde - Archeologie

Omdat het hier gaat om een uitwerkingsplan, is er uitsluitend sprake van eindbestemmingen, op basis waarvan een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend.

Per artikel wordt aangegeven voor welk gebruik de gronden zijn bestemd in de bestemmingsomschrijving en wat er mag worden gebouwd, in de bouwregels. Vervolgens zijn in sommige gevallen afwijkmogelijkheden gegeven van de bouwregels. In sommige artikelen worden specifieke gebruiksregels gegeven, waar de functies zoals genoemd in de bestemmingsomschrijving nader worden bepaald. Ook hier kan in sommige gevallen weer vanaf worden afgeweken, wat onder het lid 'afwijken van de gebruiksregels' is bepaald.

Artikel 3 Groen

Deze bestemming is bedoeld voor groenvoorzieningen, waarbij ook paden en speelvoorzieningen mogelijk zijn. Er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Wat onder 'gebouw' wordt verstaan, is in de begripsbepalingen in artikel 1 opgenomen.

Artikel 4 Verkeer

De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wegen en woonstraten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen. Maar hier zijn ook groenvoorzieningen en speelvoorzieningen mogelijk. Er mogen zowel gebouwen, als bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Artikel 5 Wonen – Vrijstaand/Twee-onder-één-kap/Rijwoning

Deze gronden mogen worden bebouwd met de type woningen zoals in de titel genoemd. Gestapelde woningbouw is dus niet toegestaan. Dit blijkt ook uit de maximale hoogte die is toegestaan: 6 meter voor de goot en 11 meter voor de kap. Het maximum aantal woningen per bestemmingsvlak is op de verbeelding weergegeven. Naast het wonen, zijn de gronden met deze bestemming bedoeld voor parkeren, water en groen. In de woningen is het mogelijk om naast de woonfunctie, een beroep of bedrijf aan huis uit te oefenen. De regels hiervoor zijn in de specifieke gebruiksregels in hetzelfde artikel opgenomen.

Naast de hoofdgebouwen, de woningen, zijn bijgebouwen en aan- en uitbouwen toegestaan. Hiervoor zijn regels opgenomen in de bouwregels.

Artikel 6 Waarde – Archeologie

Dit is een dubbelbestemming die geldt ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarde in het gebied. Voordat hier mag worden gebouwd, voor zover groter dan 50 m² en die-

per dan 50 cm onder het oorspronkelijke maaiveld, moet worden aangetoond dat eventuele archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen worden hieronder kort toegelicht.

Artikel 7: Antidubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

Artikel 8: Algemene gebruiksregels

In dit artikel worden regels gesteld aan het gebruik die gelden voor alle bestemmingen in dit uitwerkingsplan.

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om af te wijken van het uitwerkingsplan ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

Artikel 10: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

Artikel 11: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

Artikel 12: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het uitwerkingsplan aan.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient er in het kader van een bestemmingsplan, of in dit geval uitwerkingsplan, een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden aan de hand van de inspraak in hoofdstuk 6 toegelicht.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. De gemeente Hollands Kroon heeft met VOF Polderkamer een exploitatieovereenkomst gesloten. De ontwikkelende partij draagt alle kosten en risico's die met de herontwikkeling zijn gemoeid. Tevens is een separate planschadeovereenkomst gesloten voor dit uitwerkingsplan, waarmee is geborgd dat eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente komt. De gemeente acht VOF Polderkamer in staat om deze kosten te dragen. De kosten worden terugverdiend in de vorm van verkoop van woningen.

6 Procedure

6.1 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure

In artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat op de voorbereiding van een uitwerkingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing is, zoals vastgelegd in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het uitwerkingsplan heeft daarom gedurende zes weken in ontwerp ter inzage gelegen, waarbij door belanghebbenden zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders konden worden ingediend. In deze periode zijn twee reacties ingediend door de Gasunie en de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord die ter kennisgeving zijn aangenomen.

6.2 Beroep

Na publicatie van de vaststelling geldt een beroepstermijn van zes weken, waarbij belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, in beroep kunnen gaan tegen het plan.

Na de beroepstermijn treedt het uitwerkingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.