

**BESTEMMINGSPLAN HAUWERT -
TUINSTRAAT NAAST 41 (WONING)**

**BESTEMMINGSPLAN HAUWERT -
TUINSTRAAT NAAST 41 (WONING)**

CODE 114109 / 11-11-11

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	1
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving van het initiatief	3
3. BELEID	4
3. 1. Provinciaal beleid	4
3. 2. Gemeentelijk beleid	5
4. OMGEVINGSASPECTEN	7
4. 1. Ecologie	7
4. 2. Archeologie	8
4. 3. Water	8
4. 4. Milieuzonering	9
4. 5. Bodem	9
4. 6. Geluid	10
4. 7. Luchtkwaliteit	10
4. 8. Externe veiligheid	11
4. 9. Kabels en leidingen	11
5. JURIDISCHE PLANOPZET	12
5. 1. Algemeen	12
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	12
6. UITVOERBAARHEID	13
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	13
6. 3. Grondexploitatie	13

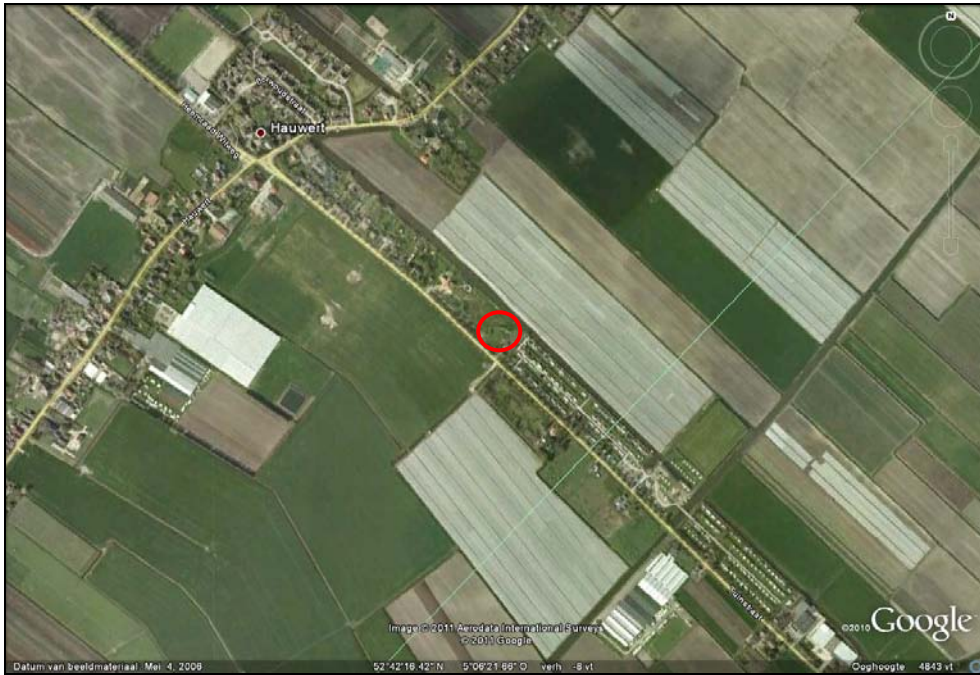
Bijlage 1 Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 2 Geluidsberekening

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Bij de gemeente is het verzoek ingediend voor de bouw van een woning aan de Tuinstraat te Hauwert. De beoogde locatie voor de nieuwe woning ligt ten noordoosten van de Tuinstraat 41. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Planologische regeling

Het geldende bestemmingsplan is het *bestemmingsplan Landelijk Gebied 2010* (vastgesteld op 10 november 2010). In dit plan heeft het plangebied de bestemming 'Gemengd - Agrarisch'. De beoogde bouw van een woning is binnen deze bestemming niet toegestaan. De gemeente wil echter medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de bouw van de woning mogelijk te maken.

1. 3. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgezet. In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5.

In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de diverse bestemmingen. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op het aspect grondexploitatie.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Hauwert in het buitengebied. Het plangebied maakt deel uit van het Oude zeeleilandschap. Het is een relatief open gebied. In en rondom kernen en percelen is vaak beplanting aanwezig. Ook langs wegen is vaak beplanting aangebracht. In het gebied komen ook enkele boomkwekerijen voor, die de openheid beperken.

Het plangebied sluit aan bij een bebouwingsconcentratie ten zuiden van Hauwert. Hier ligt een woning met verder naar het zuiden een camping.

Het plangebied sluit ten zuidwesten aan op de tuin van de woning Tuinstraat 33 en ligt ten noordwesten van de woning Tuinstraat 41. Tussen de Tuinstraat en het plangebied ligt een smalle watergang.

2. 2. Beschrijving van het initiatief

De nieuwe woning sluit door zijn ligging aan op de zuidoostelijk gelegen bebouwingsconcentratie, naast de woning van Tuinstraat 41. Functioneel past de woning hier goed, aangezien de woning aansluit bij de naastgelegen woning.

De woning moet passen binnen de bebouwingsregels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2010. Dit betekent dat de woning een maximale goothoogte krijgt van 6,50 meter en de bouwhoogte wordt maximaal 12,00 meter. De woning wordt gebouwd net iets achter de rooilijn van de woning aan de Tuinstraat 41. Verder wordt de woning maximaal 12,00 meter diep. De breedte van de woning mag maximaal de helft van het perceel bedragen, vermeerderd met 1,00 meter met een maximum van 15,00 meter. De afstand tot de achterste perceelsgrens wordt minimaal 10,00 meter. Vanaf de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 4,50 meter afstand worden aangehouden.

Verkeer en parkeren

De woning wordt ontsloten via de Tuinstraat. Het perceel krijgt een eigen dam over de smalle watergang. Parkeren gebeurt op eigen terrein. Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van de voorgestelde ontwikkeling, is het rijksbeleid hiertoe niet van belang. Er zijn geen rijksbelangen in het gebied. Er wordt daarom alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3. 1. Provinciaal beleid

Structuurvisie en Provinciale Verordening

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

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren, heeft de provincie haar provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. De hoofdbelangen zijn in de *Structuurvisie* uitgewerkt. In de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie* (eveneens vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010) zijn regels verbonden aan de hoofdbelangen.

Het plangebied ligt buiten 'bestaand bebouwd gebied'. In de verordening is een bepaling opgenomen dat buiten 'bestaand bebouwd gebied' geen nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking is toegestaan. Gedeputeerde Staten kunnen hiervoor ontheffing verlenen. Deze ontheffing kan alleen worden verleend indien:

- de noodzaak van verstedelijking is aangetoond;
- is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd en;
- er rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden, de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd, de openheid van het landschap, de historische structuurlijnen en cultuurhistorische objecten.

Gezien de kleinschaligheid van het plan is er niet echt sprake van verstedelijking. De oorsprong van het verzoek gaat terug naar 1977. Destijds heeft de toenmalige gemeente Nibbixwoud toegezegd dat deze locatie bebouwd mag worden, waarna dit perceel is aangekocht door de initiatiefnemer. In 1985 heeft de toenmalige gemeente Noorder-Koggenland de bouwmogelijkheid bevestigd. Op 29 juli 2010 is er een uitspraak geweest van de rechtbank die ook ruimte biedt voor realisatie van een woning hier.

Momenteel heeft het perceel een verloederde indruk. De bouw van een woning op het perceel biedt mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit van het perceel te verbeteren. Bovendien sluit de functie wonen aan bij de naastgelegen woningen aan de Tuinstraat 33 en 41. Van zichtlijnen naar het achterliggende open gebied is momenteel geen sprake. De bouw van een woning leidt dan ook niet tot aantasting van de openheid van het landschap.

Conclusie provinciaal beleid

Het voornemen is in strijd met de verordening omdat er buiten bestaand bebouwd gebied geen nieuwe woningen zijn toegestaan. Hiervoor kan echter een ontheffing worden verkregen. Deze ontheffing is inmiddels aangevraagd.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Medemblik

Op 6 december 2010 is de *Structuurvisie Medemblik* vastgesteld. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het gebied van Medemblik. Daarbij is gekozen voor een opzet met de thema's: wonen, werken, recreatie en toerisme, voorzieningen en leefbaarheid, land- en tuinbouw, infrastructuur, archeologie/cultuurhistorie en landschap en natuur/water. De structuurvisie is de basis voor het nemen van belangrijke beslissingen op deze ruimtelijke thema's.

Woningbouw vindt hoofdzakelijk plaats in de hoofdkernen. De gemeente wil voorkomen dat de toekomstige woningbouw de open ruimtelijke structuur aantast. Echter de Structuurvisie laat ruimte om zo nodig, incidentele woningen te bouwen buiten de begrenzing van het bestaand gebied.

Gemeentelijke Woonvisie

De *gemeentelijke Woonvisie* beschrijft de toekomst van het wonen in de gemeente Medemblik. De gemeente stimuleert de zorg van mensen voor elkaar en het meedoen aan de samenleving en wil dit faciliteren in het woonbeleid. Er wordt prioriteit gelegd bij een aantal specifieke doelgroepen, waaronder starters, mensen met een zorgbehoefte en buitenlandse sezoensarbeiders. De nadruk ligt minder op de bouw voor gezinnen en meer op de bouw voor kleine huishoudens. De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd:

- woningbouw wordt in alle kernen gerealiseerd, passend bij aard en schaal van de kern;
- seniorenwoningen bouwen voor ouderen bij voorzieningen in hoofdkernen;
- overige nieuwbouw uitvoeren als levensloopbestendige woningen. Kangoeroewoningen mogelijk maken;
- kernvoorraad huurwoningen in stand houden (circa 2.660 woningen);
- eigen behoefte Medemblik 2010-2014 90 woningen per jaar en in de periode 2015-2019 80 woningen per jaar.

Specifiek voor deze ontwikkeling biedt de Woonvisie geen uitgangspunten.

Welstandsnota 2009

De voormalige gemeenten Medemblik, Noorder-Koggenland en Wognum hanteerden Welstandsnota's, die in opzet en deels ook in de uitwerking veel gemeen hadden. In 2009 heeft de gemeente Medemblik deze documenten samengevoegd tot één nieuwe Welstandsnota. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken 'voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening'. Datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. In de Welstandsnota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat hier om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk.

Conclusies gemeentelijk beleid

Het voornemen is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid. De Structuurvisie laat ruimte voor nieuwbouw in het buitengebied. Verder geeft het gemeentelijk beleid geen concrete uitgangspunten.

Ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling lijkt het dan ook niet waarschijnlijk dat er negatieve invloed op (beschermde) soorten optreedt.

Bij uitvoering van de werkzaamheden bestaat altijd het risico dat eventueel broedende vogels verstoord worden. Vanuit de Flora- en faunawet is verstoring van broedende vogels verboden, en hiervoor kan ook geen ontheffing worden verkregen. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen. Bij start van de werkzaamheden in het broedseizoen zou eerst door een gekwalificeerd persoon vastgesteld moeten worden dat er geen nesten in het hierdoor verstoorde gedeelte van het plangebied aanwezig zijn.

4. 2. Archeologie

Normstelling en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het plangebied is bureauonderzoek verricht door Archeologie West-Friesland (zie bijlage 1). Uit het onderzoek blijkt dat op basis van de geraadpleegde bronnen er een middelmatige verwachting is voor resten uit de Bronstijd en een lage archeologische verwachting voor huisplaatsen uit de Middeleeuwen. Conclusie van het onderzoek is dat vanwege de relatief geringe omvang van het perceel een archeologisch onderzoek niet vereist is. Archeologie West-Friesland adviseert het plangebied vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie.

4. 3. Water

Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is dat de 'watertoets' wettelijk verplicht is gesteld. De watertoets kan vooral 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 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het beoogde voornemen heeft beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt toe met circa 200 m². Hiervoor is geen watercompensatie nodig. Het plan raakt verder geen gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen of boezemkades.

Het hoogheemraadschap is op de hoogte gebracht van het voornemen. De reactie van het hoogheemraadschap wordt te zijner tijd in het bestemmingsplan opgenomen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden een rol spelen. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Ecologie

Normstelling en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'IJsselmeer'. Dit gebied ligt op een afstand van circa 5 kilometer vanaf het plangebied. Dit gebied maakt ook deel uit van de EHS. Gezien de aard van de ingreep en de relatief grote afstand heeft dit plan geen negatieve invloed op het IJsselmeer.

Verder liggen in de omgeving van het plangebied geen gebieden die deel uitmaken van de EHS. Het plan heeft dan ook geen negatieve invloed op beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

Als gevolg van de bouw van de nieuwe woning worden geen sloten gedempt, bomen gekapt of gebouwen gesloopt. Deze werkzaamheden hebben doorgaans een groot risico tot het verstoren van soorten. Het plangebied is momenteel in gebruik als erf. Het plangebied wordt daarom als ernstig verstoord aangemerkt en is daardoor niet een aantrekkelijk leefgebied voor (beschermde) soorten.

4. 4. Milieuzonering

Normstelling en beleid

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige functies. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ten zuidoosten van het plangebied ligt een camping. Volgens de VNG-uitgave valt een camping onder milieucategorie 3.1. Hiervoor wordt een afstand geadviseerd van 50 meter ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

Tussen het plangebied en de camping ligt ook al een bestaande woning. De milieuvergunning van de camping is op deze situatie afgestemd. Daardoor vormt de camping geen belemmering voor de nieuwe woning. Andersom vormt de nieuwe woning ook geen belemmering voor de camping. De camping is reeds belemmerd door de dichterbij gelegen woning.

Verder liggen in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of inrichtingen die hinder veroorzaken. Andersom vormt de woning geen hinder voor de omgeving. Vanuit het aspect milieuzonering gelden er daarom geen belemmeringen voor dit plan.

4. 5. Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor het gebied tussen Tuinstraat 33 en 41, met uitzondering van het plangebied, is in 1998 onderzoek uitgevoerd. Aandachtspunt destijds was een ondergrondse tank nabij Tuinstraat 33. Er zijn alleen lichte verontreinigingen aangetroffen. Dat wordt ook voor het plangebied verwacht. Dit mede gezien het historische (agrarisch) gebruik van de grond. In het kader van de omgevingsvergunning wordt bodemonderzoek uitgevoerd. Voor dit bestemmingsplan zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het aspect bodem te verwachten.

4. 6. Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De Tuinstraat is een 60 km/uur-weg. Deze weg heeft een geluidszone in het kader van de *Wet geluidhinder*. Daarom is een geluidsberekening uitgevoerd (zie bijlage 2). De nieuwe woning komt 14 meter vanaf de weg te liggen. Uit de berekening blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel 53 dB is. Dit ligt boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Echter in het buitengebied kan tot 53 dB een hogere waarde worden verleend.

Voor dit project is het niet rendabel om maatregelen te nemen zoals het aanleggen van ander asfalt en/of een geluidswal. Omdat deze alternatieven niet lonend zijn wordt er een hogere waarde aangevraagd. Het besluit hogere waarde wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Daarom zijn er vanuit de *Wet geluidhinder* geen belemmeringen voor dit plan.

4. 7. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

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 fijn stof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het plangebied wordt de bouw van één woning mogelijk gemaakt. Woningbouwlocaties tot 1.500 nieuwe woningen valt onder de projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Vanuit luchtkwaliteit zijn er daarom geen belemmeringen voor dit plan.

4. 8. Externe veiligheid***Normstelling en beleid***

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in diverse wet- en regelgeving. De belangrijkste daarvan zijn het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)* en de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen*.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Vanuit het aspect externe veiligheid gelden er daarom geen belemmeringen voor dit plan.

4. 9. Kabels en leidingen

In de omgeving van het plangebied liggen geen kabels en leidingen die van invloed zijn op dit bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Wonen

De woning is onder de bestemming 'Wonen' gebracht. De woning moet binnen een bouwvlak worden gebouwd. Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen is maximaal 60 m². Echter het achtererf mag niet voor meer dan 50% worden bebouwd.

De woning mag gebruikt worden voor een aan-huis-verbonden beroep. Echter de bedrijfsvloeroppervlakte mag niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw bedragen.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten van overleg en inspraak worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken.

Vaststelling bestemmingsplan

Indien noodzakelijk wordt het bestemmingsplan aangepast aan de zienswijzen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het gaat hier een particulier initiatief. Omdat de initiatiefnemer de woning zelf zal bewonen, is de economische uitvoerbaarheid niet afhankelijk van de verkoopbaarheid van de woning. De economische uitvoerbaarheid is daarmee voldoende aangetoond.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woning. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden.

Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

In de Wro en het Bro is vanaf 1 november 2010 een regeling opgenomen, waardoor bij relatief beperkte bouwmogelijkheden kan worden afgeweken van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen. Dit betreft een particulier initiatief waar voor de gemeente geen kosten aan verbonden zijn. Daarom wordt de gemeenteraad voorgesteld om af te zien van een exploitatieplan.

===