

SIJBEKARSPEL - SNEEKERHOF (BOUW 3 WONINGEN)

**Sijbekarspel - Sneekerhof (bouw 3
woningen)**

Code 114112 / 29-07-11

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Huidige situatie	1
1. 3. Planologische regeling	1
2. BELEID	2
2. 1. Structuurvisie gemeente Medemblik	2
2. 2. Gemeentelijke Woonvisie	2
2. 3. Welstandsbeleid gemeente Medemblik	3
3. OMGEVINGSASPECTEN	6
3. 1. Ecologie	6
3. 2. Archeologie en cultuurhistorie	7
3. 3. Water	8
3. 4. Milieuzonering	8
3. 5. Bodem	8
3. 6. Geluid	9
3. 7. Luchtkwaliteit	9
3. 8. Externe veiligheid	10
4. PLANBESCHRIJVING	11
4. 1. Ruimtelijke en functionele aspecten	11
5. JURIDISCHE PLANOPZET	13
5. 1. Algemeen	13
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	13
6. UITVOERBAARHEID	15
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
6. 2. Grondexploitatie	15
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	15

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In het nieuwbouwgebied Molenwei-Zuid in Sijbekarspel (gemeente Medemblik) wenst de gemeente een perceel te verkopen ten behoeve van de bouw van 3 vrijstaande woningen. In het bestemmingsplan Molenwei-Zuid uit 2007 is het perceel bedoeld voor de bouw van 2 vrijstaande woningen. Het te verkopen perceel is 64 meter breed. Aangezien de marktomstandigheden moeilijker zijn geworden om vrijstaande woningen op grote percelen te realiseren, wenst de gemeente nu 3 vrijstaande woningen op dit perceel toe te staan om beter aan te sluiten op de huidige marktomstandigheden.

1. 2. Huidige situatie

De wijk Molenwei-Zuid is in ontwikkeling. De wijk bevindt zich aan de zuidwestzijde van Sijbekarspel. De ligging van het plangebied is op onderstaand figuur weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

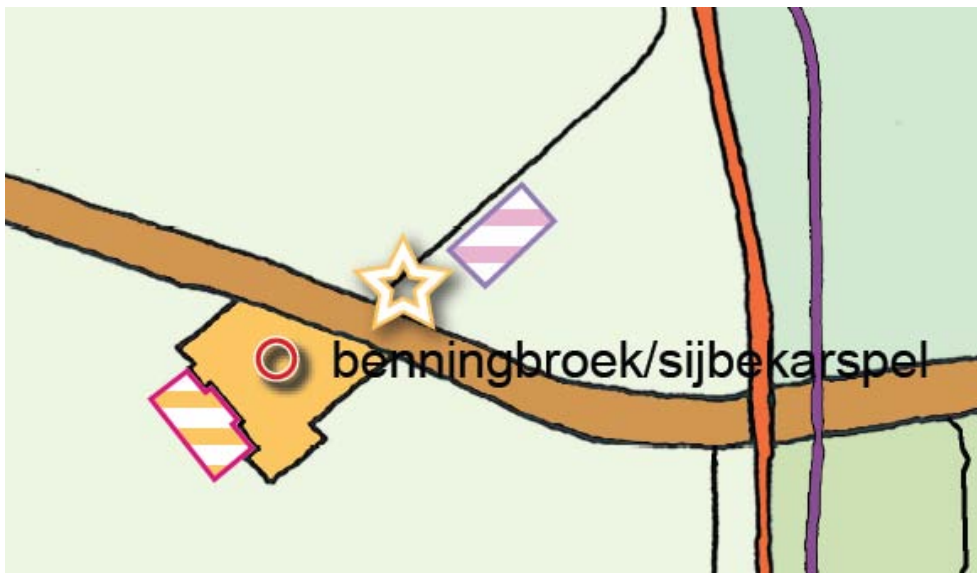
Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Molenwei-Zuid” uit 2007. In dit plan heeft het plangebied de bestemming “Wonen – Niet gestapeld”. Binnen het plangebied mogen op grond van dit bestemmingsplan op dit moment 2 vrijstaande woningen worden gerealiseerd. De beoogde bouw van 3 vrijstaande woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan. De gemeente wil medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Voorliggend bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de bouw van 3 vrijstaande woningen in plaats van de bouw van 2 vrijstaande woningen toe te staan.

2. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van de voorgestelde ontwikkeling is rijks- en provinciaal beleid hiertoe niet van belang. Er zal daarom alleen worden ingegaan op het gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied.

2. 1. Structuurvisie gemeente Medemblik

In de Structuurvisie gemeente Medemblik, vastgesteld door de raad op 6 december 2010 heeft de locatie een aanduiding "uitbreidingslocatie woningbouw". De beoogde uitbreiding van 2 naar 3 woningen past in het beleid van deze Structuurvisie.



Figuur 2. Fragment Structuurvisie Medemblik



2. 2. Gemeentelijke Woonvisie

Parallel aan de Structuurvisie is de gemeentelijke Woonvisie opgesteld. Het woningbouwprogramma per kern volgens de gemeentelijke Woonvisie is weergegeven in onderstaand figuur.

	te bouwen tot en met 2018	aantal wo per 1/1/2010	toevoeging (perc.)
Abbekerk/Lambertschaag	68	1.020	6,67%
Benningbroek/Sijbekarspel	42	660	6,36%
Hauwert	35	272	12,87%
Medemblik	201	3.954	5,08%
Midwoud/Oostwoud	80	1.397	5,73%
Nibbixwoud	78	934	8,35%
Opferdoes	4	780	0,51%
Twisk	6	457	1,31%
Wognum	340	2.087	16,29%
Zwaagdijk-West	0	231	0,00%
totalen	854	11.792	7,24%

Het betreft geen absolute getallen. De getallen geven een momentopname, namenlijk een vooruitberekening zoals die op dit moment kan worden gemaakt. De uitvoering van het woningbouwprogramma zal zowel kwantitatief als kwalitatief worden worden gevolgd. Dit impliceert dat periodiek de getallen kunnen worden bijgesteld, ondermeer naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen in de woningmarkt. Het aantal van 42 te bouwen woningen in Sijbekarspel tot 2018 zal met dit bestemmingsplan met één woning worden verhoogd naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen in de woningmarkt.

2. 3. Welstandsbeleid gemeente Medemblik

De gemeente Medemblik heeft in 2010 een nieuwe Welstandsnota vastgesteld, de "Welstandsnota Medemblik, herziening 2010". Hierin ligt het onderhavig gebied in gebied 11 "Recent en nieuw woongebied". Onderstaand is het beleid zoals dat in de Welstandsnota is verwoord weergegeven.

Gebiedsbeschrijving

Sinds de jaren negentig zijn de kernen van Medemblik uitgebreid met gebieden, die in sfeer en bebouwing afwijken van de rijenwoningen van de jaren '50 tot en met '80 door hun nadrukkelijke vormgeving en architectonische afwisseling. Een deel van de moderne woningen is vrijstaand, maar het grootste deel is van het type twee-onder-één-kap of een rij. Deze laatste huizen zijn individueel en afwisselend vormgegeven als onderdeel van een stedenbouwkundig ensemble. De gebouwen zijn met de voorgevels naar de straat gericht. Dit kan zowel de lange als de korte gevel zijn. Rooilijnen lopen evenwijdig aan de straat. De architectuur van de woningen is eenvoudig tot verzorgd. Huizen bestaan veelal uit een onderbouw van één of twee lagen met een kap. Daken verschillen sterk van vorm en zijn wisselend georiënteerd. De detaillering is eenvoudig tot verzorgd. Gevels zijn in het algemeen opgetrokken uit baksteen. Vaak zijn meerdere kleuren naast elkaar gebruikt, soms is het metselwerk wit gesausd.

Deuren, kozijnen en ramen zijn wit geschilderd of hebben een accentuerende kleur. De goed onderhouden voor- en achtertuinen geven de wijken vaak een groen karakter. Bijzondere elementen zijn de verspreid in de gebieden voorkomende wijkvoorzieningen als scholen, wijkwinkelcentra en sportgebouwen. Deze gebouwen vormen een accent door de afwijkende hoogte en vorm en/of de ligging in de stedenbouwkundige structuur.

Waardebepaling en ontwikkeling

De kwaliteit van de recente uitbreidingswijken ligt voor een groot deel in de afwisselende bebouwing als onderdeel van een stedenbouwkundige eenheid. Het welstandsbeleid is terughoudend en gericht op beheer. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Grootschalige ontwikkelingen zijn in deze wijken niet te verwachten. Bouwaanvragen zullen zich in het algemeen beperken tot kleine wijzigingen aan of bij de bestaande bebouwing, die goed ingepast moeten worden in het bestaande beeld.

Regulier welstandsgebied

De recente wijken zijn reguliere welstandsgebieden, waarvoor de nadruk ligt op het behoud van de samenhang en afwisseling in de architectuur van de woningen.

Welstandscriteria

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon en worden in oriëntatie, ritme en ontsluiting aangepast aan belendingen;
- gebouwen richten op de belangrijkste weg;
- bestaande rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden;
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen.

Bouwmassa

- gebouwen bestaan bij voorkeur uit een onderbouw tot twee lagen met zadeldak danwel drie lagen met een plat of flauw hellend dak;
- gebouwen in maat en schaal aanpassen aan belendingen;
- op- en aanbouwen zijn per woningtype van hetzelfde model;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- zijgevels hebben vensters, zo min mogelijk gesloten wanden op straatniveau
- gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm.

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig;
- gebouwen in uitwerking aanpassen aan belendingen;
- bij een herhaald woningtype dezelfde gevelritmiek en dakopbouw toepassen;
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn ook bij toepassing van kunststof uitgangspunt.

Materiaal en kleur

- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen;
- dakpannen voor hellende daken van woningen en bijbehorende bijgebouwen zijn gelijk aan bestaand of keramisch in donkergrijze of rode kleur (glanzend geglaazuurde pannen en witte stenen niet toepassen);
- aan- en uitbouwen van een herhaald woningtype in kleur en materiaal afstemmen op het hoofdgebouw;
- bijgebouwen eventueel uitvoeren in hout;
- kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en afgestemd op de belendende panden.

Bij de invulling van het gebied zal rekening worden gehouden met het Welstandsbeleid.

3. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. 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.

3. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

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



Figuur 3. EHS-gebieden

Ten oosten en noorden van het plangebied liggen enkele EHS-gebieden. Gezien de afstand tot deze gebieden heeft het wijzigen van het aantal woningen van 2 naar 3 geen gevolgen voor deze gebieden. Ook liggen er in de nabijheid van het plangebied geen Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. 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.

Het perceel heeft op dit moment al een woningbouwbestemming. Hiervoor heeft in het verleden al eens een natuurtoets plaatsgevonden. Omdat geen sprake is van sloop van gebouwen, het dempen van sloten of het verwijderen van groen, valt geen effecten te verwachten door het wijzigen van het aantal woningen van twee naar drie vrijstaande woningen binnen de reeds bestaande woonbestemming.

Bij uitvoering van de werkzaamheden bestaat altijd het risico dat eventuele 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.

3. 2. Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

De gemeente Medemblik heeft een rijke historie die terug gaat tot ver voor Christus. De ontwikkeling van de gemeente tot dit moment is nog herkenbaar in de kernen en in het landschap van de gemeente, bijvoorbeeld in de historische kernen Medemblik en Twisk, maar ook in de Westfriese Omringdijk en het stoomspoor van Hoorn naar Medemblik. Daarnaast heeft de gemeente mogelijk veel archeologische vindplaatsen in de bodem en is rijk aan cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Vanwege dit belang wordt er door de gemeente een archeologienota ontwikkeld.

Bij alle mogelijke ontwikkelingen op en in het gemeentelijk grondgebied is het van belang de bestaande waarden daarbij af te wegen. Algemeen is de afweging of en in hoeverre de aanwezige waarden behouden en versterkt moeten en kunnen worden. De gevolgde beleidslijn is ook van belang voor de periode van deze structuurvisie.

Voor de beschermde gebieden van Medemblik en Twisk en de aanwezige rijksmonumenten geldt de wetgeving van onder meer de Monumentenwet.

Realisatie van 3 vrijstaande woningen in plaats van 2 vrijstaande woningen tast het beleid van de gemeente Medemblik, gericht op het behoud en de versterking van bestaande archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet aan. Uitvoering van dit bestemmingsplan levert hier dan ook geen belemmeringen op.

3. 3. Water

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Bij de ontwikkeling van het woningbouwgebied Molenei-Zuid is in verband met watercompensatie rekening gehouden met een omvangrijke hoeveelheid waterpartijen. Hiermee heeft het plangebied voldoende mogelijkheden het water in het gebied vast te houden.

In het kader van de Watertoets is het plan aan het Hoogheemraadschap voorgelegd. Op 28 juni 2011 heeft het Hoogheemraadschap een Watertoets aangeleverd (zie **bijlage 1**). De Watertoets geeft geen aanleiding het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.

3. 4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Ten zuidwesten van het plangebied is een tuinbouwbedrijf gevestigd op circa 180 met afstand. Deze afstand tot het plangebied is zo groot, dat zowel het bedrijf als de woningen geen last van elkaar hebben.

3. 5. Bodem

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

In het kader van de uitgifte van gronden in dit plangebied heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. De gemeente verkoopt 'schone grond'(geschikt voor de beoogde functie) in dit woningbouwgebied.

3. 6. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg-, en industrielawaai. In het kader van de voorgenomen activiteit is wegverkeerslawaai van belang.

In het plangebied wordt één extra woning mogelijk gemaakt. In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waarbinnen aandacht aan geluidhinder moet worden besteed.

Dit geldt dus niet voor:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Binnen deze gebieden wordt vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening geadviseerd na te gaan wat de te verwachten verkeersintensiteit in het verblijfsgebied gaat worden en welke type verharding hier van toepassing is. Leidraad is dat voor de volgende 30 km per uur wegen wel aandacht wordt besteedt aan geluidhinder:

- asfaltwegen met een verkeersintensiteit > 2.450 motorvoertuigen per etmaal;
- klinkerwegen met een verkeersintensiteit > 1.150 motorvoertuigen per etmaal.

Aangezien de wegen in en nabij het plangebied 30 km/uur wegen zijn, zijn deze wegen niet geluidszoneringsplichtig. Aangezien de Sneekerhof geen doorgaande route is, maar een ontsluitingsroute blijft het aantal motorvoertuig op deze weg ver onder de 1.150 kan nader onderzoek achterwege blijven. De N241 (een weg met een geluidszone van 250 meter) ligt op ruim 400 meter afstand van het plangebied. Het plangebied ligt dus buiten de geluidszone van deze weg.

3. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft het aspect luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedgerichte 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 ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, en;
- 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.

Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m² bij één ontsluitingsweg en 66.667 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Gezien het aantal van 3 woningen in het plangebied voldoet het bestemmingplan aan de Wet milieubeheer en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

3. 8. Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen Bevi-inrichtingen en bevinden zich geen hogedruk gastransportleidingen. Ook eventueel vervoer van gevaarlijke stoffen over de N241 vindt op dusdanige afstand plaats dat hieruit geen belemmeringen zijn te verwachten.

4. PLANBESCHRIJVING

4. 1. Ruimtelijke en functionele aspecten

Zoals uit bijgaande verkavelingstekening valt af te lezen wordt het uitbreidingsgebied omzoomd door diverse waterpartijen. De huidige structuur van het woningbouwgebied blijft gehandhaafd. De wijziging ten opzichte van het vigerende verkavelingsplan is dat op grond van gewijzigde marktomstandigheden er voor gekozen is om het aantal van twee vrijstaande woningen op de percelen kavel 27 en 28 aan de Sneekerhof (zie figuur 4) te wijzigen in drie vrijstaande woningen, zoals op de verbeelding bij dit bestemmingsplan is opgenomen.



Figuur 4. Fragment verkavelingstekening (incl. kavel 27 en 28 Sneekerhof)

Voor de invulling van de kavels heeft zich een vastgoedontwikkelaar gemeld. Deze heeft onderstaand schetsontwerp ingediend, waarbij uitgangspunt is dat ook hier de garages aan de noordzijde van de woningen worden gerealiseerd, conform de huidige verkavelingstekening met twee woningen. Hierdoor blijft ook in het kader van sociale veiligheid het zicht vanuit de meest zuidelijke woning op het toegangspad aan de zuidzijde van het plangebied gewaarborgd.



Figuur 5. Voor- en zijgevel te bouwen woningen

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

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 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.

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 is de bestemming vastgelegd, in de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

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

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

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

Wonen – Niet gestapeld

De voor 'Wonen - Niet gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met daaraan ondergeschikt, wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen en mede bestemd voor de instandhouding van de oever met de daarbijbehorende tuinen, erven en terreinen en bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 en 9,5 meter. De minimale dakhelling bedraagt 30°. De maximale dakhelling is ten hoogte 60°. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 2 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd. Ook zullen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op ten minste 3 meter afstand uit openbaar gebied worden gebouwd.

6. UITVOERBAARHEID

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

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens het ter visie liggen van het plan kan een ieder zijn zienswijze kenbaar maken.

Omdat de ingreep dusdanig klein is ziet de gemeente af van inspraak in het voortraject. Wel wordt het bestemmingsplan volgens de wettelijke procedure ter inzage gelegd. Ook heeft de gemeente dit bestemmingsplan voor de ter inzage legging afgestemd met de provincie Noord-Holland.

6. 2. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van één extra woning ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. 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, een exploitatieplan opgesteld dient te worden. Deze verplichting vervalt indien het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk wordt geacht.

De gemeente heeft de gronden in het plangebied in eigendom. De gemeente verhaalt de kosten door middel van gronduitgifte. Omdat het kostenverhaal hiermee anderszins is verzekerd, is bij dit bestemmingsplan geen exploitatieplan opgesteld. Het stellen van locatie-eisen, eisen aan woningbouwcategorieën en fasering wordt niet noodzakelijk geacht.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Aangezien de gemeente dit woningbouwgebied tot ontwikkeling brengt is de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd, omdat tegenover de kosten opbrengsten staan door gronduitgifte.

===