

**WIJZIGINGSPLAN MEDEMBLIK - BRAKEWEG
NAAST 24 (WONING)**

**Wijzigingsplan Medemblik - Brakeweg
naast 24 (woning)**

CODE 114108 / 09-03-12

GEMEENTE MEDEMBLIK 114108 / 09-03-12
WIJZIGINGSPLAN MEDEMBLIK - BRAKEWEG NAAST 24 (WONING)

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Wijzigingsbevoegdheid	1
1. 4. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving van het initiatief	3
3. BELEID	5
3. 1. Provinciaal beleid	5
3. 2. Regionaal woonbeleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	6
4. OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Ecologie	8
4. 2. Archeologie	9
4. 3. Water	9
4. 4. Milieuzonering	10
4. 5. Agrarische bedrijven	10
4. 6. Bodem	11
4. 7. Geluid	11
4. 8. Luchtkwaliteit	11
4. 9. Externe veiligheid	12
4. 10. Kabels en leidingen	12
5. JURIDISCHE PLANTOELICHTING	13
6. UITVOERBAARHEID	14
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	14
6. 3. Grondexploitatie	14

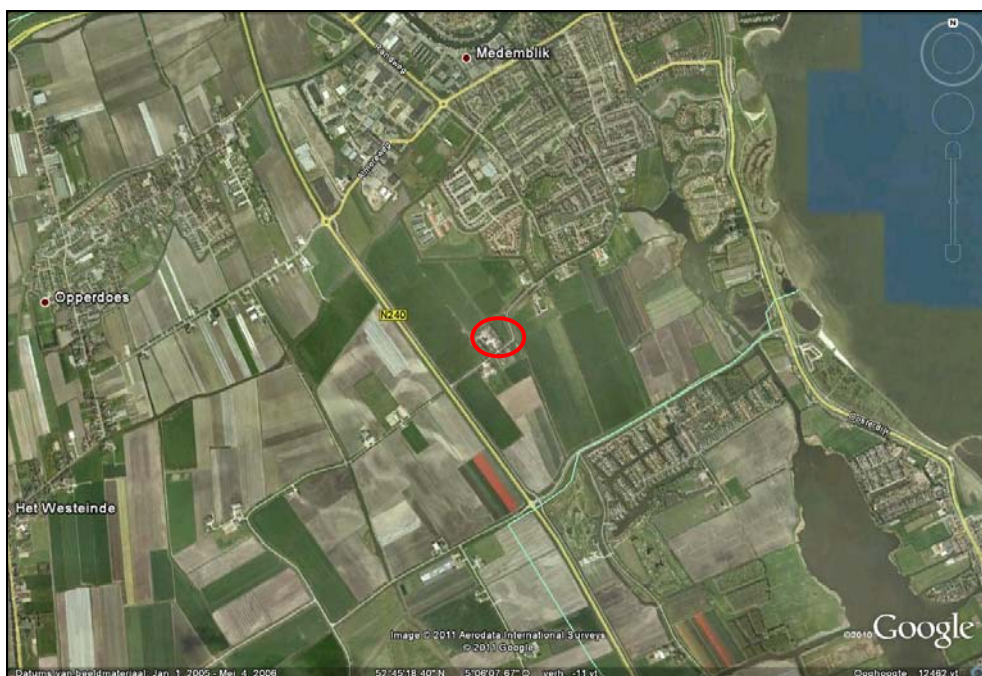
BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Ecologisch onderzoek
<u>Bijlage 2</u>	Archeologisch onderzoek
<u>Bijlage 3</u>	Reactie hoogheemraadschap
<u>Bijlage 4</u>	Bodemonderzoek
<u>Bijlage 5</u>	Geluidsonderzoek

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Brakeweg 24 is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. Alle bedrijfsgebouwen van het voormalig agrarisch bedrijf zijn gesloopt. Ook de bedrijfswoning is gesloopt en is herbouwd. Bij de gemeente is het verzoek ingediend om ter compensatie van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen één nieuwe woning te bouwen. Beide woningen moeten vervolgens een woonbestemming krijgen. Dit verzoek past binnen het gemeentelijke ruimte-voor-ruimte-beleid. De compensatiewoning wordt ten oosten van het huidige agrarische perceel gebouwd. De ligging van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het projectgebied

1. 2. Planologische regeling

Het geldende bestemmingsplan is het *bestemmingsplan Landelijk Gebied 2010* (vastgesteld op 10 november 2010). In dit plan heeft het projectgebied de bestemming 'Gemengd - Agrarisch', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - reëel agrarisch bedrijf met bijbehorende woning'. De beoogde bouw van de compensatiewoning is binnen deze bestemming niet toegestaan.

1. 3. Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het agrarische bouwperceel te verwijderen. Als de bedrijfsbeëindiging gepaard

gaat met de sloop van minimaal 1.000 m² bebouwing mag er een compensatiewoning worden gebouwd.

De gemeente wil medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor moet een nieuw wijzigingsplan worden opgesteld. Dit wijzigingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de bouw van de compensatiewoning en bestemmingswijziging naar burgerwoning mogelijk te maken.

1. 4. Leeswijzer

Het wijzigingsplan 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 projectgebied 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 projectgebied ligt ten zuiden van Medemblik in het buitengebied. Het projectgebied maakt deel uit van het Oude zeekeilelandschap. Het is een relatief open gebied. In en rondom kernen en percelen is vaak beplanting aanwezig. Ook langs wegen is vaak beplanting aangebracht.

Tegenover het projectgebied ligt een dierenpension. Naast het dierenpension ligt een agrarisch bedrijf.

In het projectgebied zelf staat momenteel alleen één woning. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn al gesloopt.

2. 2. Beschrijving van het initiatief

Alle agrarische gebouwen, inclusief de bedrijfswoning zijn gesloopt. De woning is inmiddels herbouwd. In het kader van het gemeentelijk ruimte-voor-ruimte-beleid mag voor iedere 1.000 m² die gesloopt wordt een compensatiewoning worden gebouwd. De twee stallen en twee schuren hadden samen een oppervlakte van 1.849 m². Voor de sloop hiervan mag één compensatiewoning worden gebouwd. Deze woning wordt ten oosten van het huidige agrarische bouwperceel gebouwd. De nieuwe inrichting van het plangebied is weergegeven in figuur 3.



Figuur 2. De nieuwe inrichting van het plangebied

Na wijziging is het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2010 van toepassing, er geldt dan een reguliere woonbestemming. De woningen moeten daarom passen binnen de bebouwingsregels van dat bestemmingsplan. Dit betekent dat de woningen een maximale goothoogte krijgen van 6,50 meter en de bouwhoogte wordt maximaal 12,00 meter. De woningen worden 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 voorgevel van de woningen ligt tussen 5,00 en 10,00 meter vanaf de Brakeweg. De afstand tot de achterste perceelsgrens wordt minimaal 10,00 meter. Vanaf de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 4,50 meter afstand worden aangehouden. Aan deze maatvoering wordt voldaan.

Verkeer en parkeren

De woningen worden ontsloten via de Brakeweg. Beide woningen krijgen een eigen aansluiting op deze weg. Parkeren gebeurt op eigen terrein. Op de percelen is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren.

3. BELEID

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

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.

In de verordening is een ruimte-voor-ruimte regeling opgenomen. Er mag een nieuwe woning mogelijk worden gemaakt ter compensatie van de sloop van storende bebouwing. Er moet daarbij sprake zijn van een netto-afname van bebouwing. Verder moet het zeker zijn dat de sanering van storende bebouwing plaatsvindt. Ook is het van belang dat er niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing te realiseren. Tenslotte vindt de compensatie bij voorkeur plaats in of tegen bestaand bebouwd gebied.

De verordening stelt dat in de toelichting op ruimtelijke plannen, waaronder wijzigingsplannen, waarbij woonfuncties mogelijk gemaakt worden, in ieder geval wordt ingegaan op de afspraken tussen de regiogemeenten over de verdeling van woningen over de gemeenten ten opzichte van de totale regionale bouwopgave. Dit is beschreven in paragraaf 3.2.

Conclusie provinciaal beleid

Het voornemen past binnen het provinciaal beleid. Er wordt voldaan aan de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling. Er is sprake van een netto-afname van bebouwing. De sanering van bebouwing heeft al plaatsgevonden en er wordt slechts één compensatiewoning gerealiseerd. De compensatiewoning wordt tegen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd.

3. 2. Regionaal woonbeleid

De gemeente Medemblik heeft met de regiogemeenten afspraken gemaakt over de regionale verdeling van de woningbouwopgave. Er is afgesproken dat Medemblik tussen de 178 en 213 woningen per jaar mag bouwen. Het getal 178 is de plaatselijke behoefte en 213 is de plaatselijke behoefte + 20%. Gezien de huidige marktsituatie wordt dit aantal niet overschreden. Mocht het zo zijn dat de afgesproken woningbouwaantallen wel worden overschrijden, dan wordt het teveel aan gebouwde woningen gekort op het aantal wat het volgende jaar mag worden gerealiseerd. Wordt het aantal structureel overschreden (minimaal drie jaar achtereen) dan moet de gemeente in overleg treden met de buurgemeenten om te kijken of er een gemeente is die structureel ruimte heeft, zodat Medemblik een bepaald aantal woningen van deze gemeente kan overnemen.

3. 3. 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 de gemeente 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.

Specifiek voor het plangebied geeft de Structuurvisie geen uitgangspunten.

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 seizoensarbeiders. 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 (voormalige gemeente) Medemblik 2010-2014 90 woningen per jaar en in de periode 2015-2019 80 woningen per jaar.

Welstandsnota 2010

De voormalige gemeenten Medemblik, Noorder-Koggenland en Wognum hanteerden welstandsnota's, die in opzet en deels ook in de uitwerking veel

gemeen hadden. In 2010 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. Voor woningen in het buitengebied zijn specifieke voorwaarden gesteld.

Conclusies gemeentelijk beleid

Het voornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden een rol spelen. Het uitgangspunt voor het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'IJsselmeer'. Dit gebied ligt op een afstand van ruim 1.200 meter vanaf het projectgebied. 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 projectgebied geen gebieden die deel uitmaken van de EHS. Het plan heeft dan ook geen negatieve invloed op beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

In het projectgebied is ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Uit het onderzoek blijkt dat licht beschermde amfibieën in het projectgebied kunnen voorkomen. In het kader van ruimtelijke ontwikkeling, zoals bij dit plan aan de orde is, gelden er geen verbodsbepalingen uit de *Flora- en faunawet*.

Verder kunnen in het projectgebied broedvogels voorkomen. Schade aan deze soorten wordt voorkomen door te werken buiten het broedseizoen. Daarnaast kunnen jaarrond beschermde vogels voorkomen. Het gaat hier om de Huismus. Aangezien de bebouwing reeds is gesloopt is nader onderzoek naar deze soort niet noodzakelijk.

In de watergangen rondom het projectgebied kunnen beschermde vissen voorkomen. Omdat er geen werkzaamheden aan sloten plaatsvinden is er geen schade aan deze soorten.

Tenslotte kunnen er in de bebouwing vleermuizen voorkomen. Aangezien de bebouwing inmiddels is gesloopt is aanvullend onderzoek niet nodig.

Er zijn dan ook geen negatieve effecten op beschermde soorten.

4. 2. Archeologie

Normstelling en beleid

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

Toetsing en uitgangspunten voor het wijzigingsplan

In het projectgebied is archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Vanwege de ligging op een getijdengeul en in een droogmakerij gold een middelhoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit het Laat Neolithicum tot en met de Bronstijd. Daarnaast gold een lage archeologische verwachtingswaarde voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen. Tijdens het onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van nederzettingsterreinen uit de Late Middeleeuwen of Nieuwe Tijd. Op basis van het feit dat de top van de getijdengeulafzettingen kalkrijk is, worden geen archeologische resten uit het Laat Neolithicum of de Bronstijd in het projectgebied verwacht.

Op basis van de resultaten van het onderzoek worden geen archeologische resten in het projectgebied verwacht. Vervolgonderzoek is daarom niet nodig. Er zijn geen belemmeringen vanuit 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 projectgebied ligt in het beheersgebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Toetsing en uitgangspunten voor het wijzigingsplan

Het beoogde voornemen heeft beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Als gevolg van de sloop van de voormalige agrarische gebouwen is het verhard oppervlak afgenomen. Er hoeft daarom ook geen rekening te worden gehouden met het uitvoeren van compenserende maatregelen. 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 is als bijlage 3 opgenomen. Het hoogheemraadschap kan zich vinden in het plan. Vanuit het aspect water zijn er dan ook geen belemmeringen.

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 wijzigingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Toetsing en uitgangspunten voor het wijzigingsplan

Aan de overzijde van de Brakeweg ligt een dierenpension. Volgens de VNG-uitgave valt een dierenpension onder milieucategorie 3.2. Hiervoor adviseert de VNG een afstand van 100 meter ten opzichten van milieugevoelige functies. Aan deze afstand wordt voldaan.

Verder liggen in de omgeving van het projectgebied geen bedrijven of inrichtingen die hinder veroorzaken. Agrarische bedrijven worden behandeld in paragraaf 4.5. Andersom vormen de woningen geen hinder voor de omgeving. Vanuit het aspect milieuzonering gelden er daarom geen belemmeringen voor dit plan.

4. 5. Agrarische bedrijven***Normstelling en beleid***

Voor veehouderijen met een milieuvergunning geldt de *Wet geurhinder en veehouderij*. In deze wet zijn voor bepaalde typen dieren geurnormen opgenomen. Ten aanzien van dieren waarvoor geen geurnorm is vastgesteld, gelden afstanden. Voor kleinschalige veehouderijen en akkerbouwbedrijven gelden de vaste afstanden uit het *Besluit landbouw milieubeheer*. Deze afstanden zijn afhankelijk van het type omgeving (binnen of buiten de bebouwde kom). Daarnaast gelden er grotere afstanden voor inrichtingen waar landbouwhuisdieren worden gehouden.

Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan

Ten zuidwesten van het projectgebied ligt een agrarisch bedrijf. Voor dit bedrijf gelden de vaste afstanden uit het *Besluit landbouw milieubeheer*. In dit geval geldt een vaste afstand van 50 meter. Beide woningen liggen op

meer dan 50 meter vanaf het agrarische bedrijf. Ten aanzien van dit aspect zijn er dan ook geen belemmeringen.

4. 6. 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 wijzigingsplan

Op het perceel Brakeweg 24 is bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Tijdens het onderzoek zijn in de grond en in het grondwater geen verontreinigingen aangetoond. De locatie wordt daarom geschikt geacht voor de beoogde bestemming. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen.

4. 7. 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 wijzigingsplan

Het projectgebied ligt binnen de geluidszone van de Brakeweg en de N240. Daarom is geluidsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Uit het geluidsonderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van de woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ten aanzien van geluid zijn er daarom geen belemmeringen.

4. 8. 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 wijzigingsplan

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

4. 9. 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)*, de *Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen* en de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen*.

Toetsing en uitgangspunten voor het wijzigingsplan

Het projectgebied 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. 10. Kabels en leidingen

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

5. JURIDISCHE PLANTOELICHTING

Dit wijzigingsplan is juridisch vormgegeven binnen het kader van het 'moederplan', het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2010. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het agrarische bouwperceel te verwijderen waardoor een burgerwoning ontstaat. Verder kan met die wijzigingsbevoegdheid een huisnummer op de verbeelding worden aangebracht. Dit is gedaan door middel van een aanduiding op de verbeelding. Dit wijzigingsplan geeft toepassing aan deze wijzigingsbevoegdheid.

Met dit wijzigingsplan worden de gronden gewijzigd naar 'Gemengd - Wonen'. Daarmee wordt de planologische ruimte geboden voor de realisatie van de nieuwe woning en wordt de bestaande woning omgevormd naar burgerwoning.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. 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 wijzigingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde wijzigingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

Ontwerpwijzigingsplan

Het ontwerpwijzigingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken.

Vaststelling wijzigingsplan

Indien noodzakelijk wordt het wijzigingsplan aangepast aan de zienswijzen. Vervolgens wordt het wijzigingsplan al dan niet gewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling wordt het wijzigingsplan 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 om een particulier initiatief. De woning aan de Brakeweg 24 wordt bewoond door de initiatiefnemer. De andere woning wordt verkocht. Daarmee genereert de initiatiefnemer inkomsten om de realisatie van het plan te bekostigen. 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 wijzigingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het wijzigingsplan 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. In uitzonderingsgeval-
len is het mogelijk om als gemeenteraad af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan. De kosten bestaan uitsluitend uit fysieke maatregelen met betrekking tot de aansluiting van het bouwperceel op de openbare ruimte of op nutsvoorzieningen. Aangezien het als uitzonderingsgeval kan worden aangemerkt, besluit de gemeenteraad om geen exploitatieplan vast te stellen.

===