

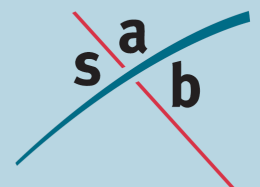
Bestemmingsplan

Reparatieplan Castricum

Toelichting

Gemeente Castricum

Datum: 19 januari 2017
Projectnummer: 160197
NL.IMRO.0383.BP16reparatieplan-VS01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Opsomming aanpassingen	4
2.1	Bestemmingsplan Kern Limmen	4
2.2	Bestemmingsplan Akersloot	7
2.3	Bestemmingsplan Bedrijventerreinen	11
2.4	Bestemmingsplan Buitengebied Castricum	12
2.5	Bestemmingsplan Castricum	15
3	Toets aan beleid en milieu- en omgevingsaspecten	16
4	Economische uitvoerbaarheid	18
5	Procedure / maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
5.1	Overleg en inspraak	19
5.2	Zienswijzen	19
5.3	Conclusie	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Castricum heeft de afgelopen jaren met succes een actualisatieronde van het bestemmingsplannenbestand afgerond. Het is te verwachten dat nieuwe inzichten, nieuw beleid, nieuwe initiatieven of nieuwe wet- en regelgeving in de loop der tijd leiden tot de noodzaak deze bestemmingsplannen opnieuw (deels) te herzien. Dit zal gebeuren volgens een vanuit de wet ingegeven cyclus en planning. Vooruitlopend hierop zijn echter een aantal omissies aan het licht gekomen, waarvan het gewenst is deze nu al te herstellen. Het gaat dan met name om specifiek aan een perceel verbonden planologische rechten uit het voorheen geldende bestemmingsplan die niet of niet goed zijn verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan. Aangezien hier belangen van de betrokken eigenaren rechtstreeks door kunnen worden geschaad, voorziet dit bestemmingsplan in de gewenste herziening.

1.2 Plangebied

Voorliggend bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op die percelen waarvoor een omissie is geconstateerd, die hersteld wordt met dit bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit vier hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in het volgende hoofdstuk een beschrijving gegeven van de percelen en de wijziging die wordt doorgevoerd. In hoofdstuk 3 volgt de haalbaarheidstoets. Tot slot heeft hoofdstuk 4 betrekking op de procedure.

2 Opsomming aanpassingen

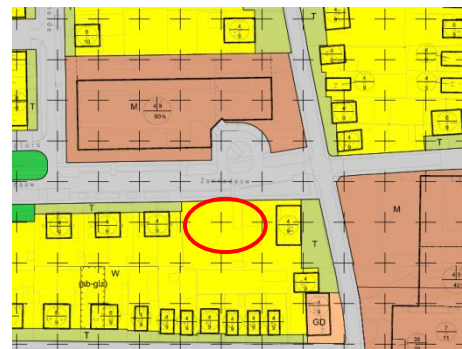
2.1 Bestemmingsplan Kern Limmen

2.1.1 Dusseldorperweg 109

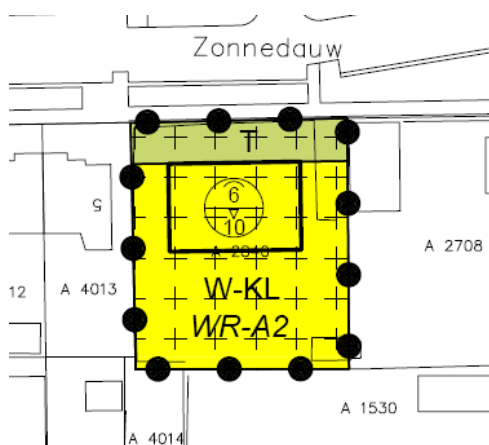
Het bestemmingsplan Kern Limmen is vastgesteld op 7 april 2011. Aan de Dusseldorperweg 109 bevindt zich een perceel waar op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan Kerkweg Noord een woning kon worden gerealiseerd. Van deze mogelijkheid is echter nooit gebruik gemaakt. In het bestemmingsplan Kern Limmen is de mogelijkheid voor een woning abusievelijk niet meer opgenomen. Het is niet de bedoeling, noch is hier aanleiding toe, ter plaatse geen woning meer toe te staan. Het gaat immers om bebouwd gebied; de bouw van woning vult een gat op in het lint. Een bouwvlak voor een woning wordt alsnog opgenomen, met een maximale goot- en bouwhoogte en footprint die zijn afgestemd op het bestemmingsplan Kerkweg Noord. De bestemming luidt Wonen – Kern Limmen om deze onderscheidenlijk te maken aan de woonbestemming Wonen – Kern Akersloot (zie afbeelding). In dit bestemmingsplan zit namelijk ook een perceel in Akersloot waarvoor de mogelijkheid wordt opgenomen een woning te realiseren conform het voorheen geldende bestemmingsplan, doch de regeling uit dat bestemmingsplan luidt anders dan die voor de kern Limmen, hetgeen terug moet en kan komen in dit bestemmingsplan door een onderscheidenlijke naamgeving. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 uit het bestemmingsplan Kern Limmen blijft daarbij gehandhaafd.



Uitsnede Kerkweg Noord



Uitsnede Kern Limmen



Nieuwe situatie Reparatieplan Dusseldorperweg 109

2.1.2 *Uitgeesterweg 7 en 9*

Een soortgelijk geval doet zich voor aan de Uitgeesterweg tussen 7 en 9. Op dezelfde manier wordt de 'omissie' hersteld, namelijk door een bouwvlak in te tekenen waar in het voorheen vigerend plan Uitgeesterweg-Zuideinderweg Limmen een woning gebouwd kon worden, volgens de destijds opgenomen maatvoering.



Uitsnede bestemmingsplan Uitgeesterweg-Zuideinderweg



Uitsnede bestemmingsplan Kern Limmen



Nieuwe situatie Reparatieplan Uitgeesterweg tussen 7 en 9, 5 en 9

Direct ten zuiden van dit perceel en even ten noorden daarvan zijn twee bedrijven gevestigd, aan de Uitgeesterweg 5 en 9. In het voorheen geldende bestemmingsplan is voor deze percelen een ster opgenomen, hetgeen inhoudt dat ter plaatse een bedrijfswoning is toegestaan (zie voorgaande afbeelding). Op deze locaties zijn ook reeds bedrijfswoningen aanwezig. In het bestemmingsplan Kern Limmen is deze mogelijkheid per abuis niet opgenomen. In dit reparatieplan wordt met een aanduiding bedrijfswoning de mogelijkheid alsnog opgenomen.

2.1.3 Voorheen geldende bestemmingsplannen Molenweg en d'Enterij

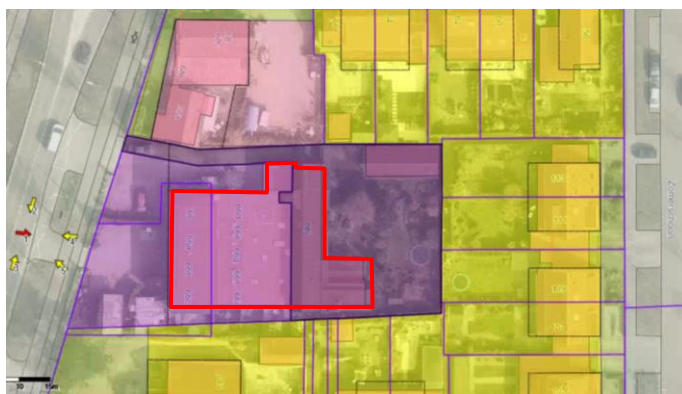
In deze bestemmingsplannen is aan tal van woningen een mogelijkheid toegekend een goothoogte van 5.75 m te realiseren. In het daaropvolgende bestemmingsplan Kern Limmen is echter de maximale goothoogte afgestemd op de huidige situatie. Als een woning dus een goothoogte heeft van 3 á 4 m, dan is een maximale goothoogte van 4 m opgenomen (ook als de woning aan de achterzijde een grotere goothoogte heeft). Dit leidt tot beperkingen van planologische mogelijkheden. In dit reparatieplan zijn daarom alle betreffende panden opgenomen en voorzien van een maximale goothoogte van 6 m.

2.1.4 Gemengde bestemmingen Kern Limmen

In het bestemmingsplan Kern Limmen zijn diverse percelen met een bestemming Gemengd opgenomen. Binnen deze bestemming is het mogelijk horeca te ontplooiën. Dit is echter niet begrensd. Het is wel gewenst dit te reguleren, i.c. tot maximaal categorie 2 van de gemeentelijke staat van horeca-inrichtingen. Hogere horeca-categorieën zijn ruimtelijk niet gewenst daar deze overlast kunnen veroorzaken (denk aan discotheken, dancings); de percelen liggen te midden een gebied dat zich overwegend kenmerkt door de woonfunctie in een rustige dorpse setting. Alle percelen met een bestemming Gemengd zijn daarom opgenomen in het reparatieplan met een restrictie van horeca-activiteiten tot maximaal categorie 2.

2.1.5 Rijksweg 66 Limmen

In het nieuwe bestemmingsplan kern Limmen is aan deze locatie per abuis de bestemming 'Bedrijf' toegekend terwijl er legaal appartementen aanwezig zijn. In het voorgaande bestemmingsplan 'Strandwal' was dit perceel ook als wonen bestemd. De bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen', waarbij het bouwvlak aangepast wordt aan de vorm van het huidige hoofdgebouw.



Rood: nieuwe vorm bouwvlak

2.2 Bestemmingsplan Akersloot

2.2.1 Prins Bernhardlaan 32 en 34

Het bestemmingsplan is vastgesteld op 8 december 2011. Aan de Prins Bernhardlaan tussen 32 en 34 ligt een momenteel onbebouwd perceel. In het hiervoor geldende bestemmingsplan is voor deze locatie een mogelijkheid opgenomen hier een woning te realiseren. In het bestemmingsplan Akersloot is ter plaatse weliswaar een bouwvlak ingetekend, doch er is geregeld dat slechts het bestaande aantal woningen is toegestaan. Het niet-geëffectueerde voormalige bouwrecht kan daardoor thans niet meer worden benut. In dit plan is een bouwvlak opgenomen met een bestemming Wonen – Kern Akersloot (zodat de regeling onderscheidenlijk is aan de woonbestemming voor de Kern Limmen (zie voorgaande paragraaf).

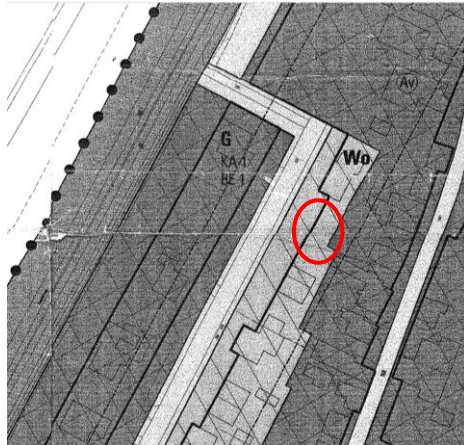
Omdat het om een relatief klein perceel gaat, ingeklemd tussen bestaande bebouwing, is het wel nodig dat er stedenbouwkundige randvoorwaarden worden gesteld met het oog op een zorgvuldige inpassing.



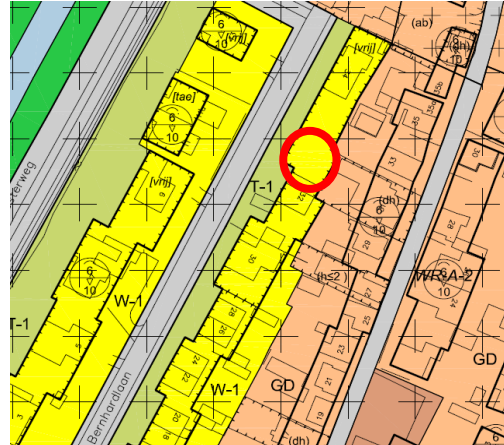
Zicht op onbebouwd perceel Prins Bernhardlaan tussen 32 en 34

De bebouwing aan de Pr. Bernhardlaan bestaat uit grondgebonden woningen. In hoofdzaak is sprake van vrijstaande woningen. De vrijstaande woningen aan de oostzijde van de Pr. Bernhardlaan staan op relatief kleine kavels. De diepte is daarbij beperkt, met name in de meest noordelijk gelegen delen. De beperkte diepte heeft eigenaren er niet van weerhouden woningen te bouwen. Dit geldt met name voor de woningen Pr. Bernhardlaan 32 en 34, waartussen onderhavige kavel is gelegen. Zowel op nummer 32 als 34 staan woningen op 3 à 3,5 m uit de achtererfgrens. Een vergelijkbare situatie zou op het perceel tussen 32 en 34 kunnen worden gerealiseerd. Uitgaande van een plaatsing van de woning in het verlengde van de woning Pr. Bernhardlaan 34 resteert een bouwdiepte van circa 7,5 meter. Als afstand tussen hoofdgebouw en zijdelingse perceelgrens dient 2 meter te worden aangehouden. Dit is geregeld in de regels. Indien deze maatvoering wordt aangehouden resteert een beukmaat van circa 14 m. Het grondoppervlakte van de woning is hiermee circa 7,5 bij 14 meter hetgeen een oppervlakte geeft van 105 m². Als buitenruimte resteert dan bijna 200 m². Deze dient mede te worden gebruikt voor het parkeren van auto's volgens de geldende parkeernorm. Gezien de beperkte afstand tot de achterburen wordt een lagere goot- en bouwhoogte gehanteerd dan in de rest van de straat. Voor de goothoogte wordt max. 4,5 m. en voor de bouwhoogte max. 8 m gehanteerd. Deze 'aanvullende' eis is te rechtvaardigen, omdat het voorheen geldende bestemmingsplan weliswaar een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10 m toeliet, doch wel met aan te houden afstand van 10 m tot de achterste perceelsgrens.

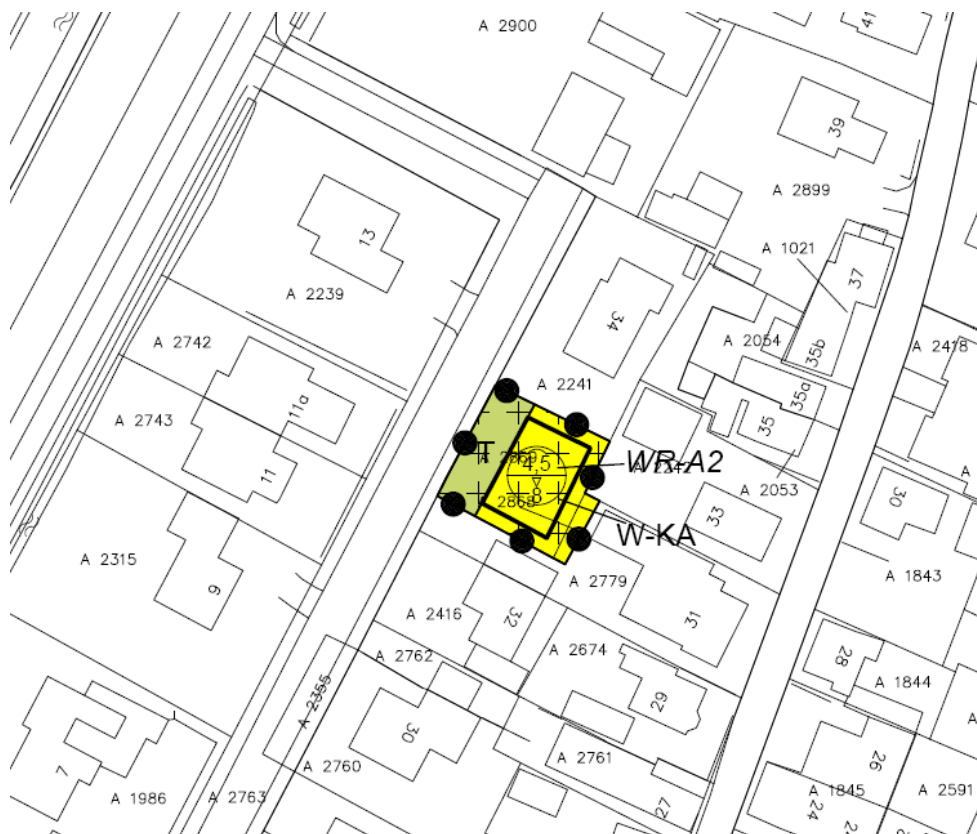
Indien deze regels letterlijk overgenomen worden, ontstaat een stedenbouwkundig ongewenste situatie en is het bovendien niet goed mogelijk een 'normale' woning te realiseren. De dubbelbestemming voor Archeologie uit het bestemmingsplan Akersloot is opnieuw opgenomen.



Uitsnede Akersloot Dorpskom -Oost



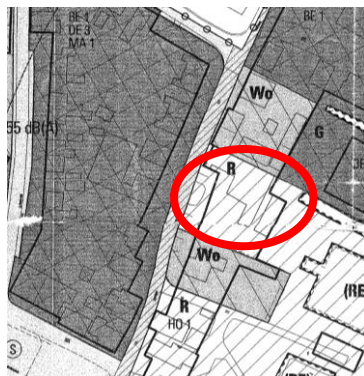
Uitsnede bestemmingsplan Akersloot



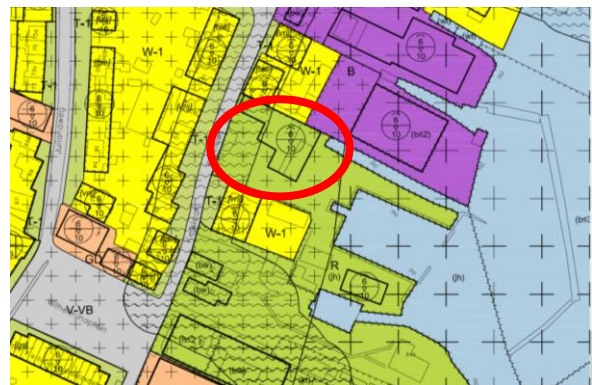
Nieuwe situatie Reparatieplan Pr. Bernhardlaan tussen 32 en 34

2.2.2 Kerklaan 32

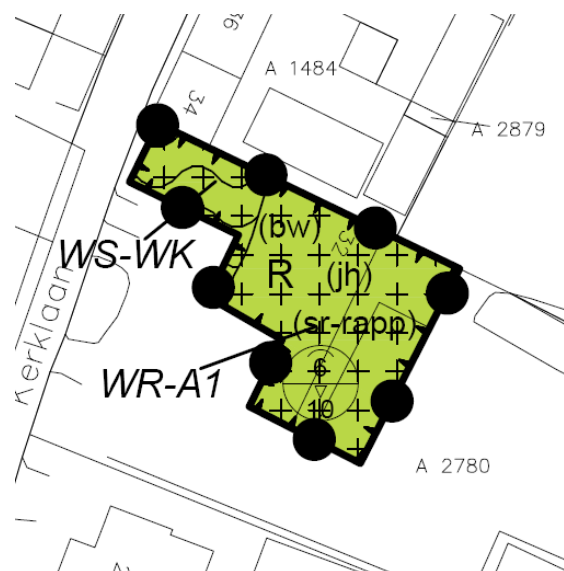
Aan de Kerklaan 32 is een kleinschalig recreatiecomplex gevestigd. Inpandig zijn drie recreatie-appartementen aanwezig, die er op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan Akersloot Dorpskom-Oost ook mogen zijn. Tevens mag er één bedrijfswoning worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan Akersloot is hier noch een aanduiding voor opgenomen, noch iets voor geregeld. Slechts is ter plaatse een jachthaven toegestaan evenals extensieve (dag) recreatie. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt voor dit perceel een aanduiding bedrijfswoning en recreatie-appartementen opgenomen, waarmee de planologie in overeenstemming wordt gebracht met de huidige situatie; in de regels is bepaald dat er maximaal 3 recreatie-appartementen aanwezig mogen zijn. De dubbelbestemmingen, hoogte-aanduidingen en bouwvlak uit het bestemmingsplan Akersloot blijven gehandhaafd.



*Uitsnede bestemmingsplan
Akersloot Dorpskom -Oost*



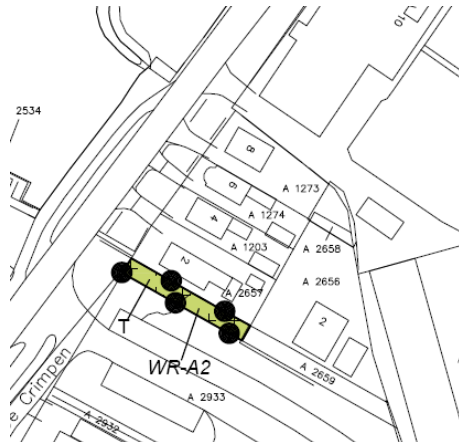
Uitsnede bestemmingsplan Akersloot



Nieuwe situatie Reparatieplan Kerklaan 32

2.2.3 Geesterweg 2

Aan de Geesterweg 2 is een strookje grond gelegen, dat door de gemeente in het verleden aan de eigenaar van de Geesterweg 2 is verkocht met de bepaling dat de grond als tuin mag worden gebruikt. In het bestemmingsplan Akersloot is aan de grond echter nog een Verkeer- Verblijf bestemming toegekend overeenkomstig de daarvoor vigerende regeling. Een bestemming Tuin wordt alsnog opgenomen.



Nieuwe situatie Reparatieplan Geesterweg 2

2.2.4 Geesterweg 14a

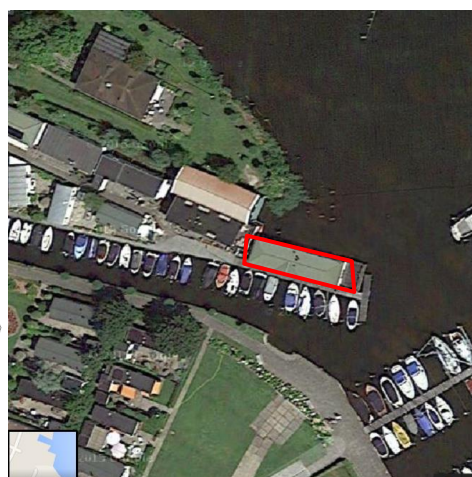
Op de locatie Geesterweg 14a is al lange tijd een woonark gelegen. Het college heeft op 14 juni 2005 besloten dat het gebruik van de woonark binnen de overgangsbepaling van het bestemmingsplan valt (en dus toegestaan is). In het bestemmingsplan Akersloot, dat volgde ná dit besluit, is de woonark echter opnieuw niet positief bestemd en dus in feite opnieuw onder het overgangsrecht gebracht. Uit vaste jurisprudentie blijkt evenwel dat het niet (zonder meer) is toegestaan om met het bestemmingsplan strijdig gebruik tot twee maal toe onder het overgangsrecht te laten vallen. Indien staking van het gebruik binnen de planperiode niet in de rede ligt, dient in beginsel een positieve bestemming te worden toegekend. Dat wordt in dit reparatieplan alsnog gedaan, middels een aanduiding woonschepenligplaats. Alle andere (dubbel) bestemmingen en aanduidingen zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Akersloot, worden opnieuw opgenomen.



Nieuwe situatie Geesterweg 14a en ligging woonschip op luchtfoto

2.2.5 Kerklaan 20f

Aan de Kerklaan 20f is ook een woonschip aanwezig waarvoor in het bestemmingsplan Akersloot geen aanduiding is opgenomen. Voor het bestemmingsplan 'Akersloot' was het bestemmingsplan 'Dorpskom-Oost' voor deze locatie van toepassing. Dat bestemmingsplan liet op deze locatie maximaal 5 woonschepen toe. In een brief van 19 januari 1999 (kenmerk MTWBOOT.SAN/AZ) heeft de gemeente aangegeven dat de plaatsing van de woonboot past in het ontwerp bestemmingsplan 'Dorpskom-Oost'. Uit de gegevens blijkt dat de woonark aan de Kerklaan 20f al ruim voordat het bestemmingsplan 'Akersloot' rechtskracht heeft gekregen als woonschip werd gebruikt. Doordat de woonark al gebruikt werd als woning bij de vaststelling van het bestemmingsplan valt dit gebruik onder het overgangsrecht van dit bestemmingsplan. Voortzetting van bewoning van deze woonark is zodoende toegestaan. Om dezelfde reden als omschreven voor Geesterweg 14a, dient daarom alsnog een positieve bestemming te worden toegekend (volgens dezelfde systematiek).

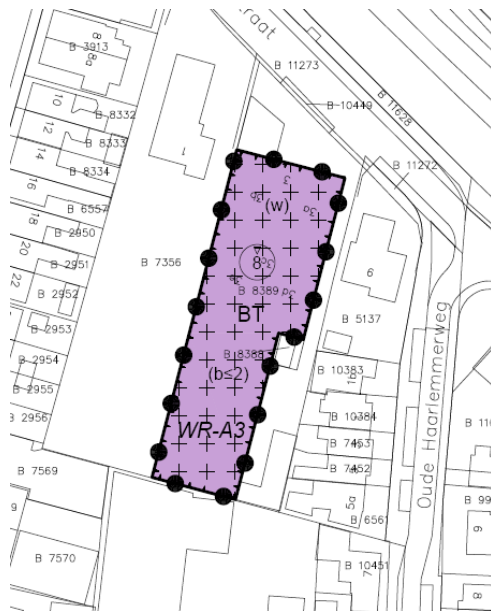


Nieuwe situatie Kerklaan 20f en ligging woonschip op luchtfoto

2.3 Bestemmingsplan Bedrijventerreinen

2.3.1 Gasstraat 3e

Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 11 april 2013. Op één locatie is een functie-aanduiding 'wonen' niet geheel overgenomen uit het daarvoor geldende plan, te weten op het perceel Gasstraat 3^e. I.c. gold deze aanduiding voor het gehele perceel. Recent is een vergunning verleend voor het realiseren van een appartement. Deze omis-sie wordt hersteld; alle andere aanduidingen en (dubbel) bestemmingen blijven in tact.



Nieuwe situatie Reparatieplan Gasstraat 3e

2.4 Bestemmingsplan Buitengebied Castricum

2.4.1 Hoogegeest 39

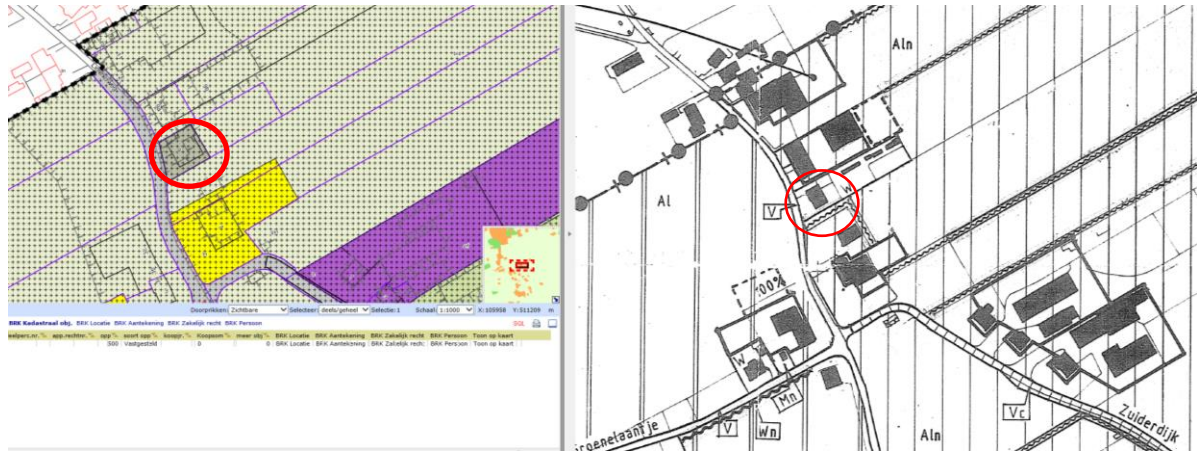
Het bestemmingsplan Buitengebied Castricum is vastgesteld op 20 juni 2013. Een perceel aan de Hoogegeest 39 is bij het ernaast gelegen bedrijfsperceel getrokken, terwijl hier al sinds jaar en dag een kleinschalig volkstuincomplex aanwezig is. Het betreft waarschijnlijk een tekenfout. Het perceel krijgt alsnog de bestemming Recreatie – Volkstuin. Aangezien deze bestemming al voorkomt in het bestemmingsplan Buitengebied, kan deze één op één worden overgenomen.



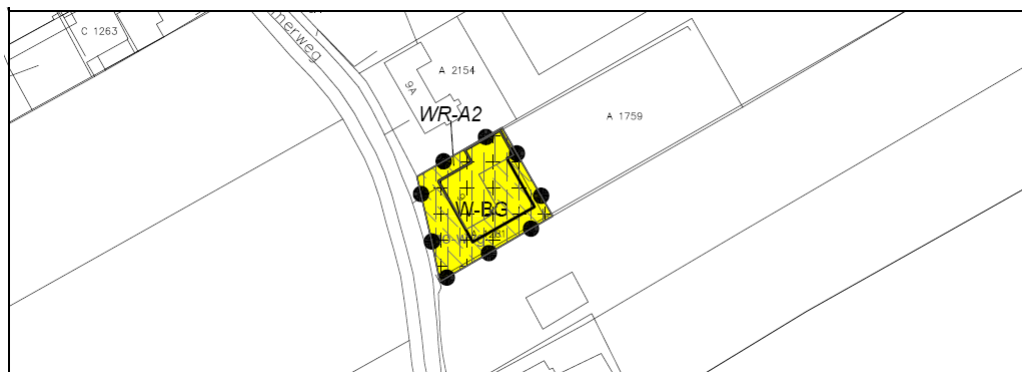
Ligging volkstuincomplexje in bestemmingsplan Buitengebied (l) en in het nieuwe Reparatieplan (r) , Hoogegeest 39.

2.4.2 Limmerweg 9

Een burgerwoning, in het oude bestemmingsplan Buitengebied Castricum ook bestemd als 'Wonen' heeft in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied per abuis de bestemming 'Agrarisch' gekregen. Het perceel wordt daarom opgenomen met de bestemming Wonen - Buitengebied.



Ligging woning Limmerweg 9 in de bestemmingsplannen Buitengebied nieuw (l) en Buitengebied Castricum oud (r)



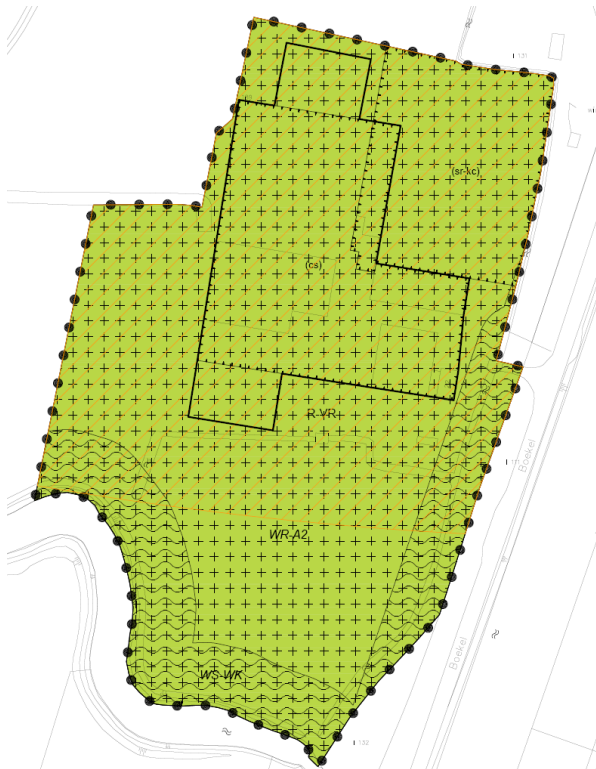
Nieuwe situatie Limmerweg 9

2.4.3 Kynologenclub Boekel 22a, Akersloot

In het vigerend bestemmingsplan Buitengebied is dit perceel bestemd als 'Recreatie – Verblifsrecreatie'. Ter plaatse is een kynologenclub aanwezig. In 2006 is een vergunning verleend voor het verbouwen van het voormalige clubhuis van de kynologenclub (Bou06/0179 - 6 juni 2006). De Kynologenclub is niet expliciet genoemd als toegestaan gebruik. Ook is een bestaande en vergunde schuur niet opgenomen in het bouwvlak. Hiervoor wordt een bouwvlak opgenomen. Een aanduiding 'Kynologenclub' wordt opgenomen en via de regels wordt bepaald dat uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding een kynologenclub is toegestaan.



Rood: vergroting bouwvlak
Blauw: aanduiding kynologenclub

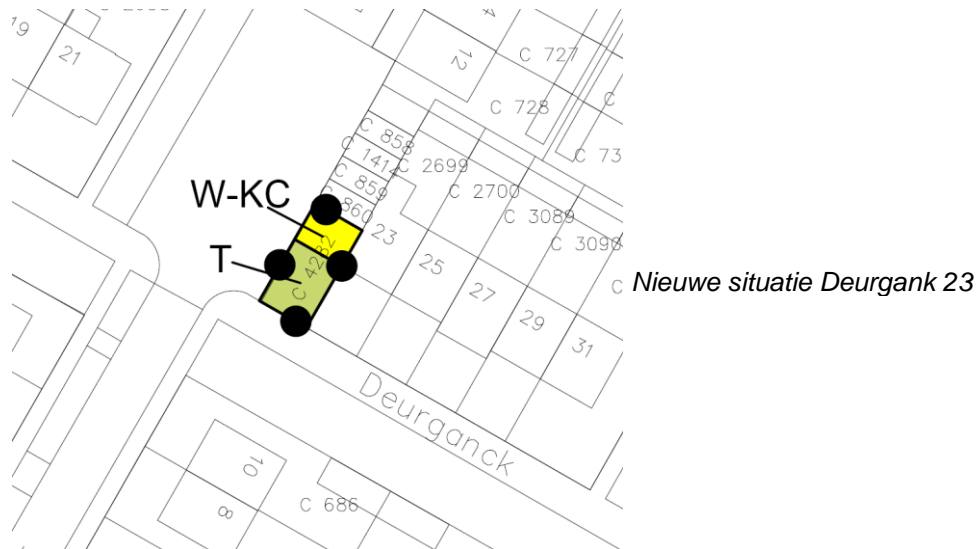


Boekel 22a, nieuwe situatie reparatieplan

2.5 Bestemmingsplan Castricum

2.5.1 Deurgank 23, Castricum

Aan de Deurgank 23 is een stuk grond gelegen dat door de gemeente in 2005 is verkocht aan particulier. Deze mag dit stuk grond als tuin gebruiken. Dit is een bestaande situatie die al jaren bestaat. Dit stuk grond heeft in het vigerende bestemming Castricum Noord, Oost en West de bestemming Verkeer. De bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen – Kern Castricum' voor het deel achter de voorgevel van de woning en 'Tuin – Ken Castricum' voor de voorgevel van de woning.



2.5.2 Korte Brakersweg, Castricum (Volkstuinen)

Voor deze locatie, waar volkstuinen aanwezig zijn, gelden nog de oude regels. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is de nieuwe regeling voor volkstuinen goed opgenomen, iedere volkstuin heeft recht op een kas van 10 m², een volkstuin groter dan 100 m² heeft recht op een kas van 15 m². Voor deze locatie wordt ook de regeling opgenomen.



Volkstuinencomplex Korte Brakersweg

3 Toets aan beleid en milieu- en omgevingsaspecten

Op basis van dit bestemmingsplan kunnen feitelijk en planologisch drie nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. Tevens zijn er in planologische zin twee nieuwe woonschepen, drie recreatie-appartementen, op één bedrijfsperceel een in pandige woning, drie bedrijfswoningen en een volkstuincomplex mogelijk. Het gaat hier niet om (grootschalige) ontwikkelingen. De laatstgenoemde categorie betreffen immers functies die er al langere tijd zijn en die in de meeste gevallen ook al langere tijd positief bestemd waren. Dit geldt voor de recreatie-appartementen en de bedrijfswoningen, maar tot op zekere hoogte ook voor de woonschepen (overgangsrecht). Een uitgebreide haalbaarheidstoets kan daarom achterwege blijven. Slechts de bouw van drie woningen verandert ook daadwerkelijk iets aan de ruimtelijke configuratie. Echter, deze woningen konden planologisch decennia lang gerealiseerd worden; slechts in de kortdurende periode van de geldingsduur van de bestemmingsplannen Kern Limmen en Akersloot (2011 tot aan inwerkingtreding dit plan) was dit niet het geval. Een bondige toets aan ruimtelijk relevant beleid en milieu- en omgevingsaspecten volgt hierna.

Voor de drie nieuwe woningen geldt, dat de locaties allen binnenstedelijk zijn gelegen. Met de bouw wordt in alle gevallen een gat in reeds bestaande bebouwde linten opgevuld. Gezien de kleinschaligheid, kan een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking achterwege blijven. Dit kan met jurisprudentie worden gestaafd¹. Rijksbelangen zijn niet in het geding en nu de locaties niet in het landelijk gebied zijn gelegen, werpt ook het provinciale beleid geen belemmeringen op. Ook van milieubeperkingen is geen sprake: het gaat om grasvelden te midden intensieve stedelijke bebouwing, zodat de aanwezigheid van paar- of verblijfplaatsen van (strikt) beschermde soorten o.v.v de Flora- en faunawet niet verwacht worden. Het is geen essentieel leefgebied voor deze soorten en de gebieden zijn gelegen op grote afstand van Natura 2000-gebieden. Voorts dragen de woningen niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, liggen de locaties niet nabij gevaarlijke inrichtingen of transportroutes of in de buurt van bedrijven die onacceptabele hinder veroorzaken. Op het moment dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, zal tevens moeten worden aangetoond dat de bodem geschikt is en wordt getoetst aan het Besluit Bodemkwaliteit. Tot slot zijn de locaties gelegen aan rustige wegen, zodat op voorhand duidelijk is dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat v.w.b. geluid. Er wordt verder geen water gedempt of gebouwd binnen waterkeringen. Geen van de initiatieven overschrijdt de grens waarboven watercompensatie nodig is vanwege beleid van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier als gevolg van extra verharding. De ontwikkelingen tezamen leiden tot slot gelet op het kleinschalig karakter niet tot een m.e.r.plicht.

Sinds de vaststelling van de bestemmingsplannen waarop de herziening van toepassing is (Buitengebied 2013, Kern Limmen, Kern Akersloot en Bedrijventerreinen) zijn er geen nieuwe beleidsdocumenten vastgesteld waar rekening mee gehouden dient te worden. Uitzondering vormt hierop de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening (vastgesteld 2014). Deze verordening is echter een technische herziening: het betreft een document waarin alle wijzigingen van de oorspronkelijke Verordening uit 2010 afgelopen jaren in één document zijn vervat. Latere actualisaties, uit respectievelijk 2015 en 2016 hebben ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

¹ Zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4.

Ook op het gebied van milieu- en omgevingsrecht zijn er geen nieuwe wetten of andere inzichten. Wel is het Besluit externe veiligheid transportroutes in werking getreden (Betb). Er worden geen problemen verwacht wanneer aan het Betb getoetst zou worden, aangezien de planonderdelen niet zijn gelegen nabij buisleidingen die vallen onder werking van het Betb. Verder is het Besluit landbouwbeheer ingetrokken. De normstellingen uit dit besluit zijn echter één op één overgegaan in het Activiteitenbesluit. Zodoende bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot de uitvoering van dit plan.

4 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke (antérieure) overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De voorziene wijzigingen brengen noch voor de eigenaren noch voor de gemeente of andere partijen kosten met zich mee. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee verzekerd.

5 Procedure / maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Overleg en inspraak

Gelet op de geringe ruimtelijke impact van het plan – het gaat slechts om het terugbestemmen van voorheen vigerende rechten – wordt afgezien van vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro. Er zijn immers geen belangen van (semi) overheden in het geding. Ook is gelet hierop geen inspraak nodig.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan is conform het gestelde in artikel 3.8 Wro jo. Afd. 3.4 Awb gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Een ieder kon gedurende deze termijn zijn of haar zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

5.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is gelet hierop maatschappelijk uitvoerbaar.