



Wijzigingsplan

Pade 36 Opmeer



Projectnummer : 2016072
Datum : 29 juni 2017
Opdrachtgever : Dhr. Sneek en mevr. Van der Fluit
Auteur : Patty Laan
IMRO : NL.IMRO.0432.Pade36-VA

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerend bestemmingsplan	5
1.3	Ligging plangebied	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Huidige en toekomstige situatie	8
2.1	Ontwikkeling op hoofdlijnen	8
2.2	Stedenbouwkundige en functionele inpassing	9
3	Beleidskaders	10
3.1	Rijksbelei	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid)	15
4	Omgevingsaspecten	16
4.1	Milieuzonering	16
4.2	Natuur	16
4.3	Geluid	17
4.4	Bodem	17
4.5	Water	18
4.6	Cultuurhistorie en Archeologie	19
4.7	Luchtkwaliteit	20
4.8	Geur	21
4.9	Externe Veiligheid	22
4.10	Kabels en Leidingen	24
5	Juridische planopzet	25
5.1	Planvorm	25
5.2	De verbeelding	25
5.3	Regels	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
6	Uitvoerbaarheid	27
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.2	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	28

1 Inleiding

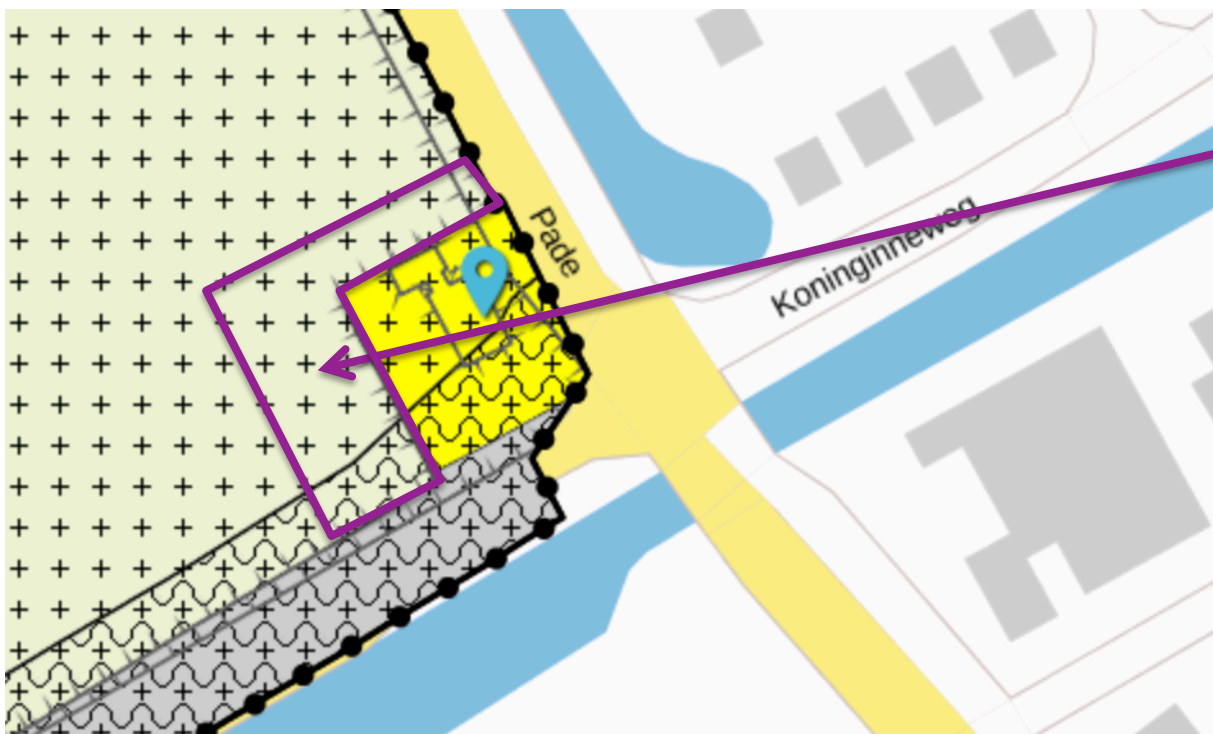
1.1 Aanleiding

Het plangebied, ligt rondom het perceel Pade 36 te Opmeer (verder: perceel). Het perceel ligt in het buitengebied van de gemeente Opmeer en tegen de rand aan van het dorp Opmeer. Op het perceel bevindt zich een woning met een aanbouw dat dient als garage. Initiatiefnemers willen het perceel vergroten en hebben hiervoor circa 649 m² agrarische grond aangekocht. Het gebruik van deze gronden ten behoeve van 'wonen' is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied Opmeer 2014" vastgesteld op 5 november 2015 (verder: bestemmingsplan).

Om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Met dit wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan deze bevoegdheid.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

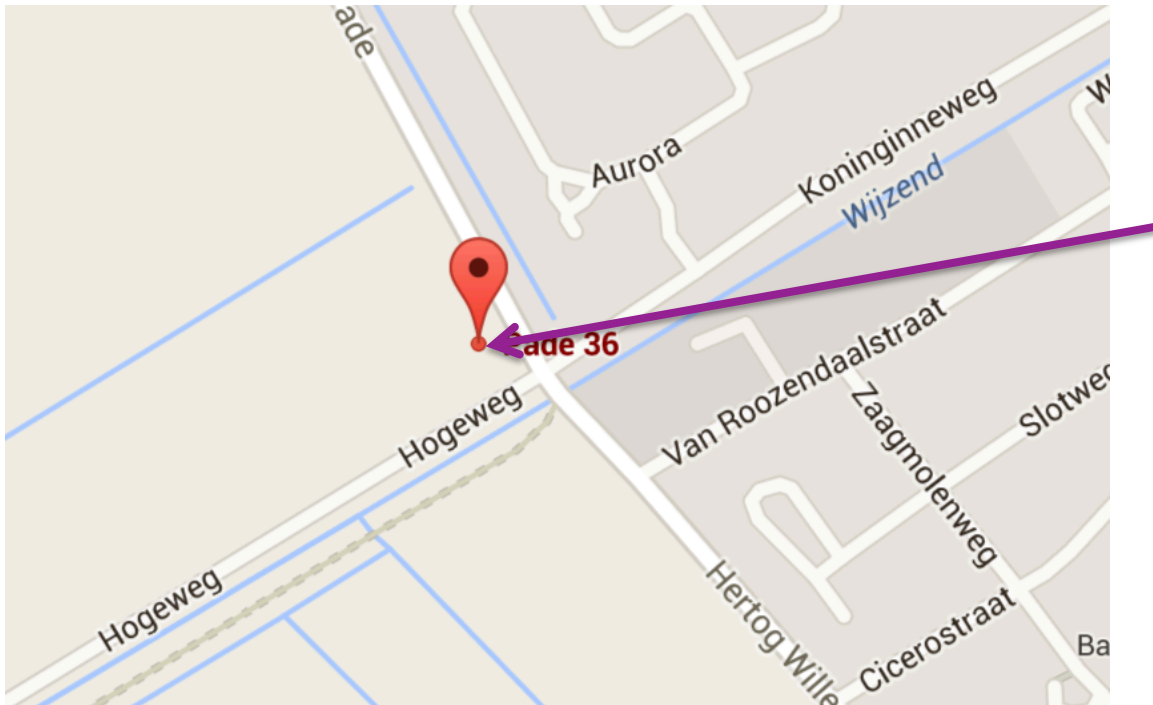
Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de enkelbestemming 'agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Daarnaast geldt een gebiedsaanduiding overige zone 'weidevogelgebied' en 'waardevol verkavelingspatroon'.



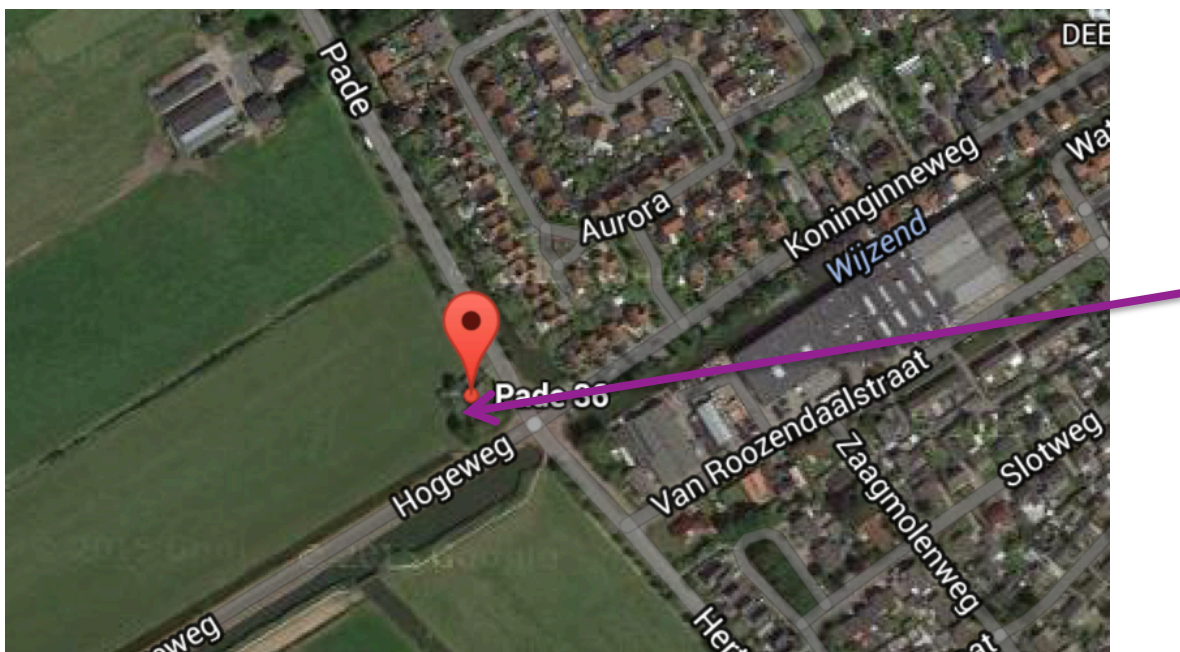
Afbeelding 1: uitsnede bestemmingsplan met in paars het plangebied aangegeven, bron bestemmingsplan

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de Pade en de Hogeweg in de gemeente Opmeer. Het plangebied bevindt zich ten westen van de nieuwbouw en centrum van Opmeer. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de N248. Een kaart en luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is opgenomen in afbeelding 2 en 3.



Afbeelding 2 kaart van de omgeving van het plangebied, bron Google



Afbeelding 3 kaart van de omgeving van het plangebied, bron Google

1.4 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk twee volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie. Vervolgens is in het derde hoofdstuk een beschrijving van de relevante beleidskaders opgenomen. In hoofdstuk vier zijn verschillende omgevingsaspecten getoetst aan de wet- en regelgeving. In hoofdstuk vijf wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling behandeld.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Ontwikkeling op hoofdlijnen

Initiatiefnemers hebben het perceel 36 te Opmeer twee jaar geleden aangekocht. Het perceel (kadastraal bekend: gemeente Opmeer, sectie V nummer 393) is circa 32,5 meter breed en 30 meter diep en heeft een totale oppervlakte van 976 m².

Initiatiefnemers willen de bestaande tuin vergroten en hebben daarom circa 649 m² agrarische grond aangekocht. Hierdoor wordt zowel aan de noordzijde en de westzijde de tuin vergroot. De diepte van het perceel wordt hiermee circa 44 meter (14 meter meer) en de breedte circa 36 meter (4 meter meer). De totale oppervlakte wordt hiermee in totaal circa 1.625 m².



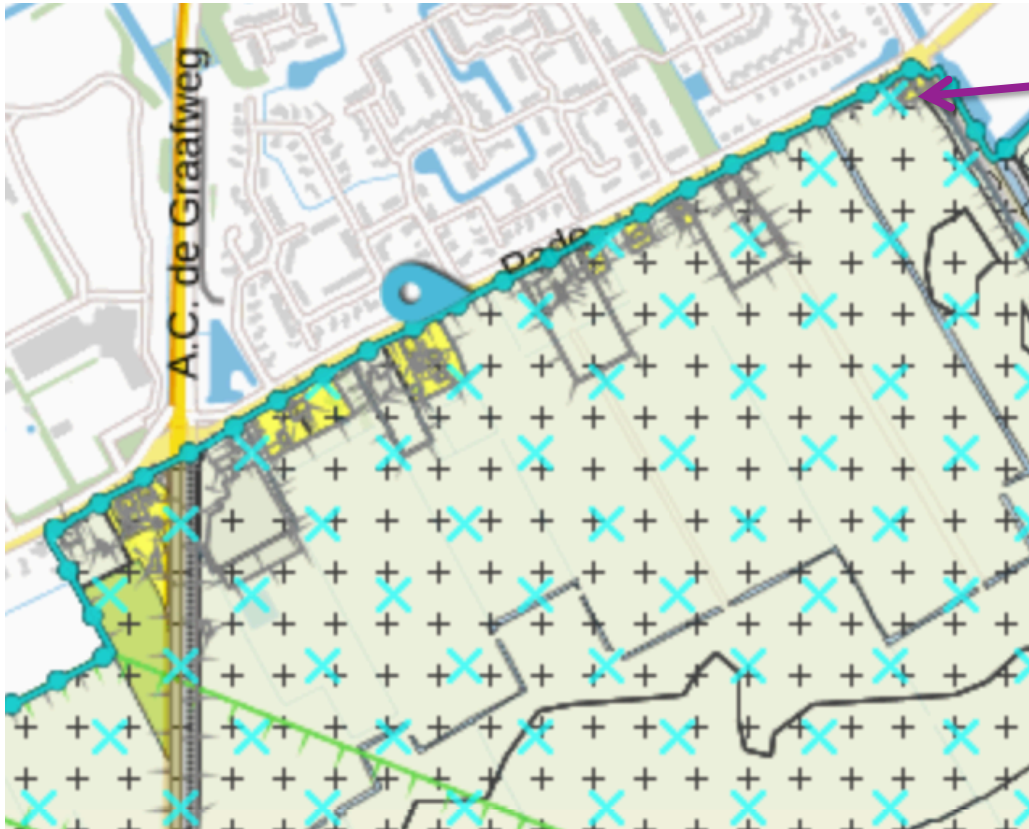
Afbeelding 4 en 5 noordzijde van het perceel



Afbeelding 6 en 7 westzijde en zuidzijde van het perceel

2.2 Stedenbouwkundige en functionele inpassing

De uitbreiding van het perceel sluit aan in schaal en positionering bij de reeds aanwezige percelen aan de Pade en betreft een voortzetting van de bestaande ritmiek. De woonpercelen variëren in breedte tussen de 25 en 67 meter en in diepte tussen de 25 en 124 meter.



Afbeelding 8 uitsnede bestemmingsplan Pade

De doorzichten vanaf de Pade naar het achterliggende landschap blijven nagenoeg gelijk. De nieuwe perceelgrenzen zullen met een hekwerk en beplanting, dat passend is bij het landschap worden, gemarkeerd.

3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk komt het vigerende beleid aan de orde. Het beleid wordt per beleidsniveau besproken, hierin worden de volgende niveaus gedefinieerd: Rijks-, Provinciaal-, Regionaal- en Gemeentelijk niveau. Voor de wetgeving geldt wel dat het initiatief moet voldoen aan deze wetgeving en hierom niet iedere van toepassing zijnde wet besproken zal worden, enkel als dit van toegevoegde waarde is.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) inclusief een ontwerp Algemene maatregel van bestuur (Amvb) Ruimte (Barro) definitief vastgesteld. De SVIR en de Barro treden in werking begin 2012. Met de inwerkingtreding zijn onder andere de Nota Ruimte, de realisatieparagraaf over de realisatie van het nationaal ruimtelijk beleid, de Nota Mobiliteit en de Structuurvisie Randstad 2040 te vervallen.

Conclusie

In de SVIR is geen specifiek ruimtelijk beleid voor Opmeer geformuleerd. Er worden door het vergroten van het woonperceel geen nationale belangen geschaad, zoals geformuleerd in het Barro. Het initiatief is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 “Kwaliteit door veelzijdigheid”

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is aangegeven dat globalisering en klimaatverandering grote gevolgen hebben voor de provincie. Ook veranderingen en trends op nationaal en lokaal niveau hebben grote ruimtelijke impact. In de structuurvisie worden de ruimtelijke opgaven en keuzes aangegeven en wordt geschetst hoe de provincie Noord-Holland er in 2040 uit moet komen te zien. Er worden drie belangrijke provinciale ruimtelijke belangen genoemd, te weten de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Deze worden vervolgens nader uitgewerkt.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten (uitgebreide omgevingsvergunningen voor de activiteit “handelen in strijd met regels RO”) en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De PRV is een belangrijk provinciaal instrument vanuit de Wet ruimtelijke ordening. Provinciale Staten hebben de Provinciale Ruimtelijke Verordening op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 3 november 2010 is de PRV in werking getreden. Na diverse partiële herzieningen is de PRV op 3 februari 2014 opnieuw integraal vastgesteld. De regels van de PRV vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing.

Conclusie

Het voorliggende initiatief voldoet aan de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 26 juni 2014 en na rechtelijke uitspraak wederom op 5 november 2015. De Provincie is conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening gevraagd om een reactie. De Provincie heeft geen inspraakreactie dan wel zienswijze op dit onderdeel ingediend. Daarmee is aangegeven dat deze wijzigingsbevoegdheid niet in strijd is met de Structuurvisie en de daarbij behorende Verordening.

Weidevogelgebied

Het plangebied ligt geheel, in een gebied dat op grond van de Prvs is aangewezen als weidevogelleefgebied. In de verordening is onder artikel 25, lid 1 aangegeven dat een bestemmingsplan, dat betrekking heeft op weidevogelleefgebieden, niet voorziet in de mogelijkheid:

- van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan;
- van aanleg van nieuwe weginfrastructuur;
- van aanleg van bossen of boomgaarden;
- versturende activiteiten, buiten de huidige agrarische activiteiten, te verrichten die het weidevogelleefgebied verstoren, en;
- werken uit te voeren die realisatie van nieuwe peilverlagingen mogelijk maken.

Daarnaast is aangegeven dat de aanleg van hoogopgaande beplantingen of laanbeplanting afhankelijk gesteld dient te worden van een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 3.3. sub a van de Wro.

In artikel 25 lid 3 is aangegeven dat een bestemmingsplan wel kan voorzien in de in lid 1. omschreven ontwikkelingen indien dit netto geen verstoring van het weidevogelleefgebied geeft. In de toelichting bij de verordening is aangegeven dat uitbreiding op bestaande of uitbreiding van bestaande bouwblokken minder schadelijk voor weidevogels is dan nieuwe bouwblokken in open agrarisch gebied.

Onderzoek

Op basis van gegevens van derden en van beschikbare literatuur heeft ecologisch adviesbureau Els & Linde een analyse uitgevoerd van de effecten op weidevogels als gevolg van het voornemen tot uitbreiding van de tuin. Uit de beschikbare gegevens blijkt de dichtstbijzijnde (waarschijnlijke) broedvogel op ruim 550 meter afstand te zitten. De zekere broedvogel die het dichtste bij broed, zit op ruim 1.100 meter afstand. De kans op een effect op broedvogels is marginaal en de kans op een effect op de populatie is absoluut afwezig.

In het provinciale beleid wordt het agrarisch gebied achter de woning niet als belangrijk weidevogelleefgebied aangeduid. Dat ondersteunt de stelling dat er geen effect zal ontstaan. Het onderzoek is als bijlage 2 opgenomen.

Conclusie

Met dit wijzigingsplan wordt een bestaand bouwblok dat ligt aan de dorpskern van Opmeer vergroot met 649 m². Het toekomstige gebruik is van zodanige ligging, aard en beperkte omvang dat het weidevogelgebied geen beleidsmatige belemmering vormt. Er is geen ecologische motivatie aanwezig om de uitbreiding van de woonbestemming te weigeren.

Provinciale Milieuverordening (PMV)

In de Provinciale Milieuverordening staan specifieke milieuregels voor de provincie Noord-Holland. Deze regels gaan onder andere over waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, aardkundige monumenten en stiltegebieden. De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming.

Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie heeft de provincie haar visie neergelegd ten aanzien van het behoud en versterken van het landschap en de cultuurhistorie bij (her)ontwikkelingen. De provincie vraagt initiatiefnemers, bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen, hier rekening mee te houden. Bij de leidraad behoort een Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie. Deze kaart verbeeldt de Leidraad landschap en cultuurhistorie. De kaart is een herziening van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). In paragraaf 4.6 Cultuurhistorie en Archeologie wordt hier nader op ingegaan. Hieruit blijkt dat het initiatief in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Provinciaal waterplan Noord-Holland 2010-2015

In dit provinciaal Waterplan is het Europese en nationale beleid vertaald naar water binnen de provincie moet gebeuren om het water zo goed mogelijk te blijven beheren in de periode 2010 - 2015 en daarna. Het Provinciaal Waterplan staat niet op zichzelf. Water heeft met heel veel zaken te maken, variërend van landbouw tot recreatie en van stadsuitbreidingen tot gezond drinkwater. Daarom is het Provinciaal Waterplan afgestemd met het beleid op het gebied van natuur, recreatie, landschap, cultuurhistorie, milieu, landbouw, ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. In het Provinciaal Waterplan is het waterbeleid beschreven aan de hand van de thema's veiligheid, wateroverlast en watertekort, waterkwaliteit en grond- en drinkwater.

Het Provinciaal Waterplan fungeert hierbij als het kader voor de uitvoering: het is de basis voor allerlei te nemen maatregelen door de Provincie, waterschappen en gemeenten gedurende de looptijd van het plan.

Conclusie

Ten behoeve van dit wijzigingsplan is een watertoets uitgevoerd. In paragraaf 4.5 zijn de resultaten uit deze watertoets opgenomen. Hieruit kan worden opgemaakt dat het plan niet in strijd is met het Provinciaal Waterplan.

3.3 Regionaal beleid

Waterbeheersplan 4, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (2010)

In dit plan beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Het Waterbeheersplan 4 (WBP4) is door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 9 maart 2010 goedgekeurd. Het WBP4 heeft de volgende kerndoelen opgenomen:

- heden doelmatig en integraal beheren;
- voorkomen en/of beheersbaar houden;
- met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
- bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwantiteit.

Conclusie

Het toekomstige gebruik dat met dit wijzigingsplan planologisch wordt mogelijk gemaakt is van zodanige ligging, aard en beperkte omvang dat het Waterbeheersplan hiervoor geen beleidsmatige belemmering vormt. Uit de watertoets (zie paragraaf 4.5) blijkt tevens dat er geen strijd is met het Waterbeheersplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

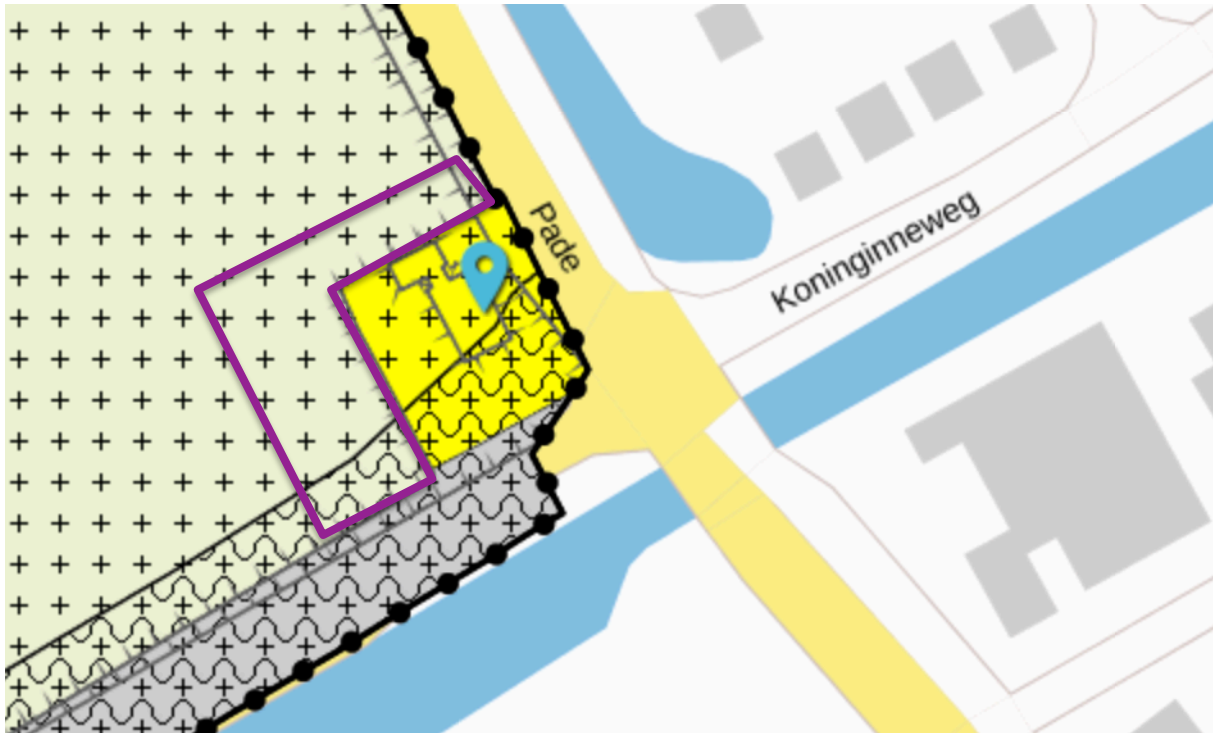
Bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014

Wetgeving

Op 26 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Opmeer het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 vastgesteld. De aanleiding voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan was de actualiseringplicht uit de Wro. Vanuit deze aanleiding is gekozen voor een hoofdzakelijk actualiserende plansystematiek. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande situatie met daarnaast (beperkte) mogelijkheden voor uitbreiding en functieverandering. Vanuit het doel om situaties niet te 'bevriezen', zijn verschillende wijzigingsbevoegdheden en afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Onderzoek

Volgens het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarde' (artikel 3). Op het gehele plangebied ligt tevens een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" en "overige zone - Weidevogelgebied" en "waardevol verkavelingspatroon".



Afbeelding 9 uitsnede verbeelding bestemmingsplan

Artikel 43.6 beschrijft wanneer de bestemming 'Wonen' mag worden vergroot.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen als bedoeld in de artikelen in artikel 3 wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende bepalingen:

- wijziging is toegestaan ter vergroting van een reeds voor Wonen bestemd perceel;
- de maximale diepte van de aan het woonperceel toe te voegen gronden mag maximaal 30 meter bedragen, ter rekenen vanaf de achterste perceelsgrens van het woonperceel, met dien verstande dat de afstand vanaf de achtergevel van de woning of het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 50 m;
- de toe te voegen gronden mogen uitsluitend als zij- dan wel achtererf worden gebruikt;
- het bestaande perceel en de toe te voegen gronden worden (na wijziging) als één bouwperceel beschouwd, waarbij het bestaande aantal hoofdgebouwen niet mag worden vergroot;
- er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van het gebied;
- de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden mogen niet in onevenredige mate worden beperkt;

- de oppervlakte van gronden die bestemd zijn als 'Wonen' mag niet meer bedragen dan 2500 m².

Conclusie

Omdat het voornemen past binnen de regels van de wijzigingsbevoegdheid zoals verwoord in artikel 43.6 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 voorziet dit wijzigingsplan in de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Wonen'.

Welstandsnota Opmeer (februari 2011)

Beleid

De gemeenteraad heeft in 2011 voor het gehele grondgebied van de gemeente Opmeer een welstandsnota vastgesteld. In deze nota zijn de criteria beschreven die ten grondslag liggen aan de welstandsbeoordeling bij het beoordelen van bouwplannen. In de nota komen, na een algemeen hoofdstuk over het ruimtelijke kwaliteitsbeleid in Opmeer, de welstandscriteria aan de orde. Allereerst komen daarbij de algemene welstandscriteria aan de orde waar alle bouwplannen aan worden getoetst. Vervolgens zijn voor specifieke gebieden gebiedsgerichte welstandscriteria opgenomen.

Onderzoek

Het plangebied valt in het deelgebied "7 Buitengebied ". Het buitengebied bestaat merendeels uit open polders en is schaars bebouwd. De weinige bebouwing is voornamelijk gerelateerd aan de agrarische functie en kenmerkt zich door een vrije ligging op erven beplant met bomen. Het verkavelingspatroon weerspiegelt op de meeste plaatsen de oorspronkelijke ontginning met opstreckende kavels. De karakteristieke openheid van de ruimte dient behouden te blijven en waar mogelijk vergroot. Het buitengebied is regulier welstandsgevoelig, waarbij de nadruk ligt op de inpassing van de bebouwing in het landschap en de bescherming van de streekeigen landelijke bebouwing. Daarbij gelden de onderstaande gebiedscriteria:

Ligging in de omgeving

1. beperkte diversiteit
2. bebouwing richtinggevend, bijv. situering in oorspronkelijke verkavelingsrichting of plaatselijke verhoging
3. de gebouwen op het erf (bijgebouwen achter het hoofdgebouw plaatsen) en de terreininrichting maakt deel uit van het ontwerp

Conclusie

Het welstandsbeleid biedt wel een ruimtelijk beleidskader maar is geen direct toetsingskader voor de bestemmingswijziging. Deze bestemmingswijziging creëert de noodzakelijke ruimtelijke randvoorwaarden voor het vergroten van het woonerf. Pas wanneer in het kader van het bouwen een omgevingsvergunning wordt gevraagd wordt direct aan de Welstandsnota getoetst. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Welstandsnota.

4 Omgevingsaspecten

Ter bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving wordt naast specifieke (milieu)wetgeving de ruimtelijke ordening ingezet. In de volgende paragrafen worden deze aspecten per thema onderzocht.

4.1 Milieuzonering

Wettelijk kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Onderzoek

De huidige bestemming van het perceel is reeds 'wonen'. De uitbreiding van het perceel met het plangebied zorgt ervoor dat de bestemming 'wonen' vier meter dichterbij het naastgelegen agrarische bedrijf komt te liggen. De afstand tot dit bedrijf bedraagt meer dan 170 meter. Dit is voldoende gezien de aard en intensiteit van dit agrarische bedrijf.

Het groepsrisico neemt met het plan niet toe. De zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van de ontwikkeling blijft daardoor gelijk. Verder zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er in de nieuwe situatie sprake is van een verantwoorde milieuzonering.

4.2 Natuur

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied ligt niet gelegen in de nabijheid van een Natura-2000 gebied. Gelet op de afstand tot beschermde natuurgebieden en de ecologische hoofdstructuur zijn negatieve effecten niet aan de orde. Gelet op de kleinschaligheid van het initiatief, zijn negatieve effecten op deze gebieden uit te sluiten.

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 in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied bestaat uit gecultiveerd agrarisch grasland. Ten behoeve van het plan worden er geen sloten gedempt of bomen gekapt in het plangebied. Er zijn tevens geen beschermde planten- en of diersoorten aanwezig.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief haalbaar is ten aanzien van natuur.

4.3 Geluid

Wettelijk kader

Ten behoeve van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is onderzoek naar wegverkeerslawaaï verplicht. Woningen worden door de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) als geluidsgevoelige functie aangemerkt en moeten voldoen aan de normen die zijn gesteld in deze Wgh.

Onderzoek

De ruimtelijke ontwikkeling beperkt zich tot het vergroten van het bestaande woonperceel. Nader onderzoek is niet verplicht.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt.

4.4 Bodem

Wettelijk kader

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een initiatief onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Onderzoek

Het plan voorziet in de wijziging van een agrarisch bestemd perceel naar een woonbestemming waardoor een bestaand woonperceel wordt uitgebreid. Via de website <http://www.rudnht.nl/> is daarom de bodemkwaliteitskaart geraadpleegd. De bodemkwaliteitskaart kan in sommige gevallen hergebruik zonder aanvullend onderzoek mogelijk maken.

Voor hergebruik van grond gelden onderstaande uitgangspunten:

- Er is sprake van een nuttige toepassing,
- Het toepassen van grond moet voldoen aan het gemeentelijke grondstromenbeleid. De kwaliteit van de toe te passen grond en de ontvangende bodem op de toepassingslocatie moet bekend zijn. Dit moet worden aangetoond met een binnen het Besluit bodemkwaliteit erkend bewijsmiddel,
- Het toepassen van grond moet worden gemeld.

De bodemkwaliteitskaart kan echter in sommige gevallen hergebruik zonder aanvullend onderzoek mogelijk maken. Op basis van de regionale bodemkwaliteitskaart vormt de bodem niet direct een belemmering voor het plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de bodem geschikt voor het in gebruik nemen van het plangebied voor de bestemming 'wonen'.

4.5 Water

Watertoets

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 valt in het werkgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

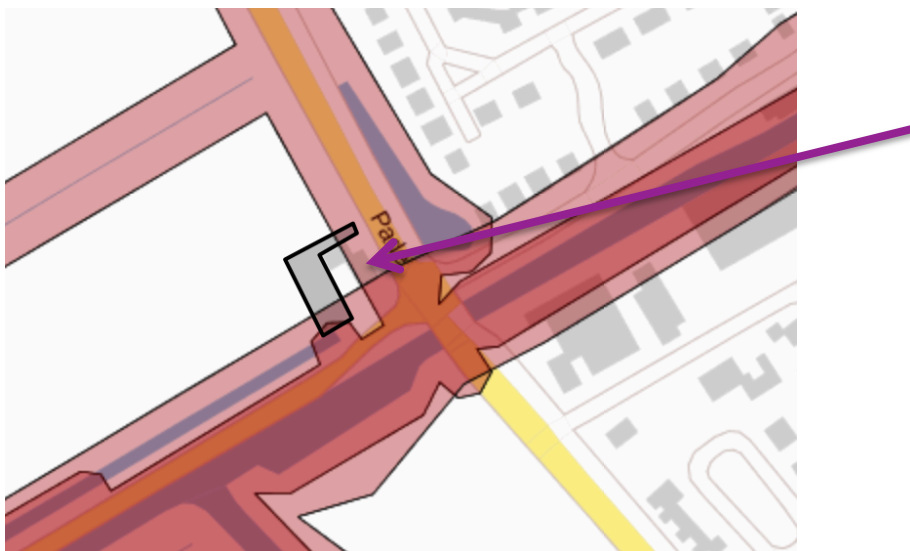
Onderzoek

Het initiatief is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (dossiercode 20160801-12-13466). De Watertoets laat zien dat het initiatief ligt in de zone vrije ruimte, de beschermingszone en beschermingszone primaire wateren.

Omdat er geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden binnen deze zoneringen vormt het plan geen belemmering voor toekomstige versterkingen. Daarnaast worden er geen watergangen beperkt zodat er geen belemmeringen ontstaan bij de water aan- en afvoer van het gebied. De Watertoets is opgenomen in Bijlage 1 van deze ROB. De verbeelding en regels zoals opgenomen in het moederplan blijven onverminderd van kracht.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er in de nieuwe situatie sprake is van een verantwoorde waterhuishouding.



Figuur 10 resultaat Watertoets

4.6 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. De provincie Noord-Holland heeft de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. De kaart is een geografische uitwerking van de Leidraad landschap en cultuurhistorie - die deel uitmaakt van de verordening - en een herziening van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie geeft onder andere informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten.

Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. De nieuwe gebruik zorgt niet voor een verandering van de bestaande structuren en kenmerken van de omgeving. Ook ligt het plangebied niet in een aardkundig waardevol gebied.

Archeologie

Het Verdrag van Malta is een verdrag dat in 1992 werd ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag, ook wel de *Conventie van Malta* of het *Verdrag van Valletta* genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat om archeologische resten als nederzettingen, grafvelden, en gebruiksvoorwerpen. Uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologische erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt. Dit is gevat in drie principes:

- Streven naar behoud in situ van archeologische waarden. De bodem is de beste garantie voor een goede conservering van archeologische resten (artikel 4);
- Tijdig rekening houden in de ruimtelijke ordening met de mogelijkheid of aanwezigheid van archeologische waarden, zodat er nog ruimte is voor archeologievriendelijke

alternatieven (artikel 5). Zo wordt voorgesteld om steeds vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden;

- De verstoorder betaalt voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarde, wanneer behoud in situ niet mogelijk is (artikel 6).

Voor de bescherming van archeologische waarden is de Monumentenwet van toepassing. De bedoeling is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

Het archeologisch beleid van de gemeente Opmeer is vastgelegd in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn vijf categorieën met archeologische verwachtingswaarden onderscheiden. Deze categorieën zijn weergegeven op de verbeelding. Voor het plangebied geldt een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Deze dubbelbestemming zal het plangebied bij de omzetting naar 'wonen' behouden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er in de nieuwe situatie sprake is van een verantwoorde omgang met cultuurhistorie en archeologie.

4.7 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Luchtkwaliteit is op meerdere gebieden van belang. Zo dient een bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk te maken die in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van NIBM, zijn vastgelegd in de AMvB-NIBM. In de AmvB-NIBM is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Onderzoek

Het plan behelst het uitbreiden van een perceel dat reeds een woonbestemming heeft met 649 m² agrarisch bestemde grond. Er vindt geen uitbreiding plaats van het aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

De realisering van het initiatief wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

4.8 Geur

Wettelijk kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

1. voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv))¹⁾ geldt een maximale geurbelasting²⁾ op een geurgevoelig object;
2. voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, deze zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied
Binnen bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m ³	Max. 2 ouE/M ³
	Andere diercategorieën	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object
Buiten bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 14 ouE/m ³	Max. 8 ouE/m ³
	Andere diercategorieën	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object

Figuur 9 gevoelig object vier situaties

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij gelden niet de maximale geurbelastingen, maar de minimale afstanden van 100 m binnen de bebouwde kom en 50 m buiten de bebouwde kom.

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

1. de geurbelasting wordt bepaald;
2. de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object) wordt gemeten. Activiteitenbesluit Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

Onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied is één agrarisch bestemd perceel aanwezig gelegen op circa 170 meter ten zuiden van het plangebied.

Op kortere afstand van dit perceel zijn reeds bestaande woningen aanwezig waar rekening mee gehouden moet worden. Het bedrijf zal daarom door de beoogde ontwikkeling niet in de eigen bedrijfsvoering worden belemmerd. De ontwikkeling zal ook niet leiden tot een toename van het aantal potentieel geurgehinderden. Er zal dan ook sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geur staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.9 Externe Veiligheid

Wetgeving

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zien toe op transportroutes met gevaarlijke stoffen en op transport via buisleidingen. Voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water is het Basisnet gereed en het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) gepubliceerd, dat naar verwachting in 2015 in werking zal treden. Tot die tijd geldt de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Wel kan al rekening worden gehouden met het Basisnet.

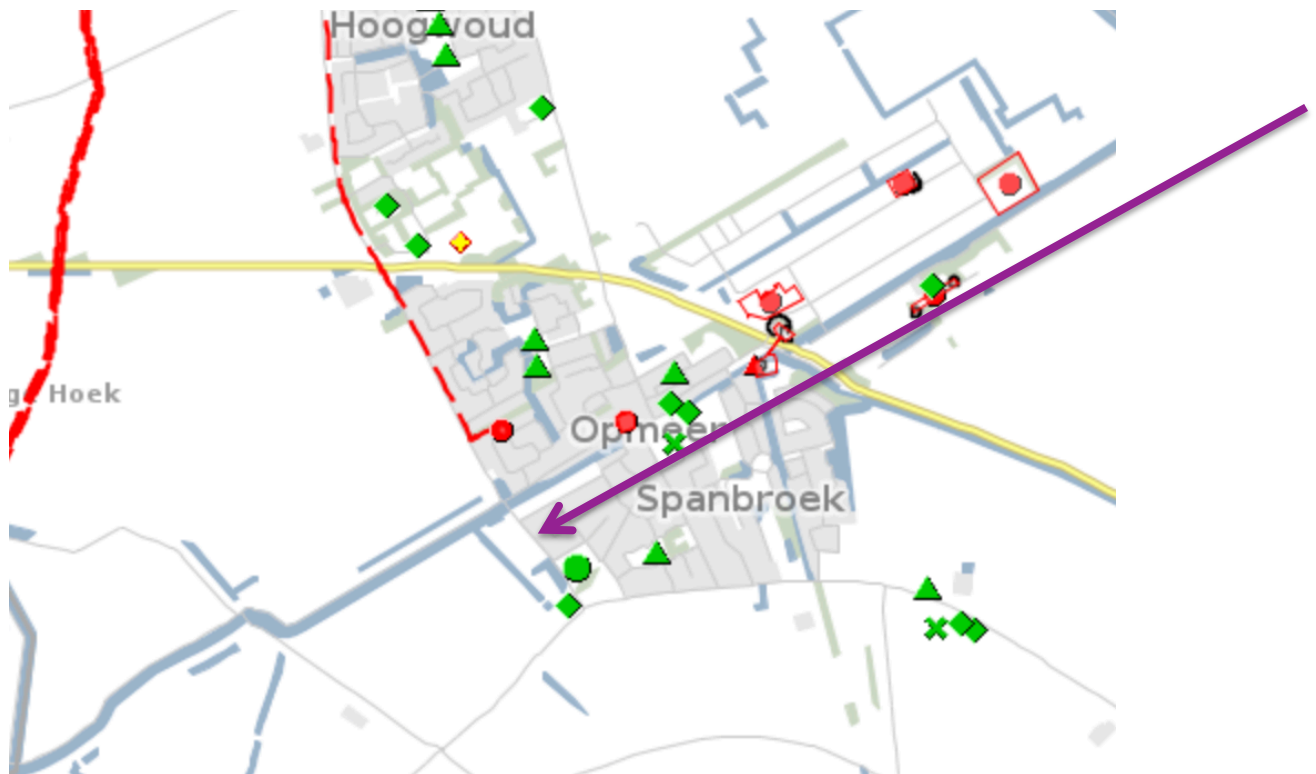
In het wettelijk kader en externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in twee soorten risico's, namelijk plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). PR en het GR dienen elk een andere doelstelling. Het PR heeft te maken met de veiligheid van de risicobron (technisch systeem) en is bedoeld voor de burger / gebruiker als individu. Het GR zegt iets over de inrichting van de ruimte rond de risicobron en is bedoeld voor de bestuurder.

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woon-, werk- of verblijfsomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10⁻⁶).

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. De oriëntatiewaarde wordt uitgedrukt in een risicocurve. De oriëntatiewaarde houdt in dat het bevoegd gezag in situaties daarboven gemotiveerd kan afwijken. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om een belangenafweging te maken. Dit is de verantwoording van het groepsrisico. Daarbij spelen onder de zelfredzaamheid, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol.

Onderzoek

In afbeelding x is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. Ten westen van het plangebied ligt een aardgastransportleiding. Het invloedsgebied van deze buisleiding (350 meter) raakt het plangebied niet. Ten noorden loopt tevens een transportleiding voor elektra die qua invloedssfeer ook het plangebied niet raakt.



Figuur 11 uitsnede risicokaart

Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling beperkt zich tot het vergroten van het bestaande woonperceel. De personendichtheid neemt in het invloedsgebied niet toe en daarmee ook niet tot een toename van het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt voor dit initiatief geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan daarom achterwegen blijven.

4.10 Kabels en Leidingen

In of nabij het plangebied lopen geen leidingen of kabels die voorzien moeten worden van een planologische regeling.

5 Juridische planopzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de stedenbouwkundig gewenste ontwikkeling juridisch is vertaald. Het wijzigingsplan bestaat, naast deze toelichting, uit juridisch bindende regels en een verbeelding.

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 heeft een conserverend karakter met de nodige flexibiliteit via een wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Voor dit plangebied wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden waarbij de planvorm van het wijzigingsplan aansluit bij het bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 waarmee de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden versterkt.

5.2 De verbeelding

Op de verbeelding is de uitbreiding (het plangebied) van het bestaande bouwvlak met een woonbestemming opgenomen. De bij het moederplan opgenomen verbeelding blijft onverminderd van toepassing op het plangebied ten aanzien van de onderdelen dubbelbestemming “waarde-archeologie 3” en “waterstaat-waterkering”.

5.3 Regels

Het wijzigingsplan bevat een duidelijke regeling die aansluit op het onderliggende bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 en het Bouwbesluit. Regels uit het onderliggende bestemmingsplan die voor dit plangebied niet relevant of van toepassing zijn, zijn niet in dit wijzigingsplan opgenomen.

De regels zijn opgedeeld in de onderstaande hoofdstukken:

- Inleidende regels: conform SVBP bevatten de inleidende regels artikelen met de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).
- Bestemmingsregels: in het hoofdstuk Bestemmingsregels zijn in de planregels alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Waar noodzakelijk is gebruikgemaakt van aanduidingen om toegestaan gebruik nader te specificeren.
- Algemene regels: in dit hoofdstuk van de regels komen algemene regels aan die orde die gelden voor alle bestemmingen in het wijzigingsplan

Wonen

Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen en tuinen. Het is onder voorwaarden toegestaan aan-huis-gebonden-beroep uit te oefenen binnen hoofdgebouwen tot een maximum van 30% van het vloeroppervlak van de woning, met een absoluut maximum van 40 m². Onder aan huis gebonden beroepen valt ook internetdetailhandel. Hieronder wordt verstaan een internetwinkel met daarbij behorende opslag en logistiek. Een fysieke bezoekmogelijkheid mag niet worden geboden. Klantcontacten vinden uitsluitend digitaal plaats en de handel vindt uitsluitend plaats via verzending per post.

Middels een afwijkingsbevoegdheid kan onder voorwaarden een paardenbak worden opgericht. Ook voor het toestaan van het gebruik van de gronden ten behoeve van kampeermiddelen en een Bed & Breakfast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, evenals voor mantelzorg. Ten aanzien van mantelzorg gelden verschillende voorwaarden

waarbij een belangrijke voorwaarde is dat de mantelzorg niet mag plaats vinden in vrijstaande bijgebouwen.

Waarde - Archeologie 3

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Voor het bouwen van bouwwerken die de aangegeven grenzen overschrijden, namelijk dieper dan 40 cm beneden peil en tevens met een oppervlakte van meer dan 500 m², moet een archeologisch rapport worden overlegd, waaruit blijkt dat de aanwezige archeologische waarden niet wezenlijk worden geschaad. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die dieper dan 40 cm beneden peil plaatsvinden en tevens een oppervlakte van meer dan 500 m² bedragen, geldt een vergunningplicht. Het betreft onder andere werken en werkzaamheden zoals diepploegen en het scheuren van grasland of het aanbrengen van diepwortelende beplanting. Werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud zijn uitgezonderd van de vergunningplicht. Opgemerkt wordt dat het aanbrengen van drainage en het scheuren van grasland in ieder geval niet behoren tot werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud.

Waterstaat – Waterkering

Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor waterkeringen en waterhuishouding, met de daarbij behorende voorzieningen. Bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen is uitsluitend toegestaan nadat advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering omtrent de belangen van de waterkering en de waterhuishouding.

Antidubbelregel

De antidubbelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

Voor het bouwen langs wegen en nabij stolpen zijn nadere eisen met betrekking tot de situering van de bebouwing gesteld. Oogmerk van deze regels is het behoud van het waardevol landschappelijk beeld van enerzijds de historische lintbebouwing langs wegen en anderzijds de stulp als zelfstandige hoofdvorm in zijn directe omgeving.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat een algemene regeling waarin het wordt verboden om de gronden anders te gebruiken dan waarvoor zij bestemd zijn.

Algemene aanduidingen

Overige zone - weidevogelgebied

Deze aanduiding is opgenomen voor die gebieden die door de provincie zijn aangewezen als weidevogelgebied. Binnen deze gebieden moet bij iedere ontwikkeling rekening worden gehouden met de bescherming en instandhouding. Aangetoond is dat deze ontwikkeling geen effect heeft op de bescherming en instandhouding van weidevogels in dit gebied (zie paragraaf 3.2 van deze toelichting).

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om af te wijken om kleine nutsvoorzieningen mogelijk te maken en om van de voorgeschreven maten en percentages af te wijken, maar ook om het bouwvlak te overschrijden. Bij dit laatste wordt met name gedacht aan het ruimte en flexibiliteit bieden ten behoeve van toekomstige bebouwing die binnen de woonbestemming wordt ontwikkeld. De omgevingsvergunning wordt overigens alleen verleend wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen. Verder is een afwijking mogelijk om een bestaande woning door een stolp te vervangen.

6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een initiatief. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt daarna gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Een ieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken. De ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming over het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. De voorgenoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief aan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het initiatief is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De initiatiefnemer draagt de kosten voor de realisatie van de

uitbreiding van het woonperceel. De gronden voor deze uitbreiding zijn reeds aangekocht en transport heeft plaatsgevonden.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor vaststelling van het planologisch besluit dient duidelijk te zijn op welke wijze potentiële kosten zullen worden verhaald. Voor dit initiatief geldt dat er sprake is van een uitbreiding van het woonperceel door de aankoop van een agrarisch grond. De gemeente sluit hiervoor met de aanvrager een anterieure overeenkomst, waarin onder andere ook het aspect planschade is geregeld. Het vaststellen van een grondexploitatieplan is daardoor niet noodzakelijk.

7 Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 – Watertoets

Bijlage 2 – Weidevogels Opmeer