

**BESTEMMINGSPLAN
SURMERHUIZERWEG 18A
TE EENIGENBURG**

**BESTEMMINGSPLAN
SURMERHUIZERWEG 18A
TE EENIGENBURG**

CODE 1299222 / 25-02-14

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. PROJECTBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Het voorgenomen initiatief	4
2. 3. Ruimtelijke en functionele inpassing	5
3. INVENTARISATIE VAN RELEVANT BELEID	7
3. 1. Provinciaal beleid	7
3. 2. Gemeentelijk beleid	7
4. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN / ONDERZOEK	8
4. 1. Ecologie	8
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	9
4. 3. Water	9
4. 4. Milieuzonering	10
4. 5. Bodem	10
4. 6. Geluid	11
4. 7. Luchtkwaliteit	11
4. 8. Externe veiligheid	11
4. 9. Kabels en leidingen	12
5. TOELICHTING OP DE PLANREGELING	13
5. 1. Algemeen	13
5. 2. Regels	13
5. 3. Toelichting op de bestemmingen	13
6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	14
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	14
6. 3. Grondexploitatie	14

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Verantwoording beeldkwaliteit
<u>Bijlage 2</u>	Archeologisch onderzoek
<u>Bijlage 3</u>	Bodemonderzoek

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Achter het perceel Surmerhuizerweg 18 in Eenigenburg is een schuur gelegen. De globale ligging van het plangebied is in figuur 1 weergegeven. De schuur en het bijbehorende erf worden al enige tijd niet meer onderhouden en maken daarom steeds meer een verpauperde indruk. Er zijn plannen om de uitstraling van de karakteristieke schuur te behouden. De wens is om de schuur te transformeren naar een woning. Dit kan niet binnen de bestaande schuur. Er wordt daarom een nieuw pand neergezet, met een nagenoeg gelijke uitstraling als de schuur. De ontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingsplan niet direct mogelijk. Er is daarom een nieuw juridisch planologisch kader noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan dient hiervoor.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: Bing Maps)

1. 2. Planologische regeling

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Eenigenburg, Krabbendam en Valkkoog" van de voormalige gemeente Harenkarspel. Het bestemmingsplan is op 27 juni 2011 vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 2". Burgemeester en wethouders kunnen binnen de gronden met deze aanduiding een tweede woonhuis mogelijk maken. Uitgangspunt in het beeldkwaliteitplan is behoud van de hoofdvorm van de bestaande bebouwing. De wijzigingsbevoegdheid is onder meer gebonden aan de voorwaarde, dat de goothoogte maximaal 4 meter mag zijn. Deze voorwaarde is een hinderpaal voor het realiseren van genoemd uitgangspunt de bestaande kapbergvorm te handhaven. De kapberg heeft een goothoogte van 5 meter. Een goothoogte van 4 meter doet afbreuk aan de karakteristieke uitstraling van de bebouwing. Voor de

realisatie van de beoogde bebouwing is dan ook gekozen een apart bestemmingsplan op te stellen.

1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal en gemeentelijk beleid, dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de diverse bestemmingen. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk aandacht besteedt aan het aspect grondexploitatie.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Eenigenburg is een klein lintdorp, bestaande uit een reeks van terpen. De bebouwing van Eenigenburg strekt zich noord-zuid, ter weerszijden langs de Surmerhuizerweg uit. Eenigenburg bestaat uit een dorpsterp, de hoofdterp (de Wierde) ter hoogte van de afslag Selschardijk, een kleine terp speciaal voor de kerk opgeworpen, en de terp "De Harke" aan de zuidzijde van de Surmerhuizerweg bij de Kerkweg. De Wierde, één van de hoogste terpen in het gebied, is nog duidelijk waarneembaar in het landschap.

Het plangebied bevindt zich achter een deel van het lint van de Surmerhuizerweg. Dit gedeelte van het lint is een cluster van bebouwing tussen de Kerkweg en de terp De Wierde. De bebouwing langs dit gedeelte van de Surmerhuizerweg betreft deels cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Er zijn diverse stolpen aanwezig. Ook de Surmerhuizerweg nr. 20, ten zuidwesten van het plangebied, is een karakteristieke stolpboerderij.

In de omgeving overheerst de woonfunctie. Even ten noorden van het plangebied is een agrarisch bedrijf aanwezig. Hier is tevens mogelijkheid voor kleinschalig kamperen en voor het verlenen van zorg.

Het plangebied zelf ligt achter Surmerhuizerweg nr. 18. Het is bereikbaar via een eigen toegangspad. Op het perceel is een karakteristieke schuur en enkele andere bijgebouwen aanwezig (zie figuur 2).



Figuur 2. Bestaande bebouwing

Nabij de bebouwing zijn diverse bomen aanwezig. Het geheel heeft een groene uitstraling. In figuur 3 is een aanzicht op het plangebied vanaf de Surmerhuizerweg te zien.



Figuur 3. Plangebied vanaf Surmerhuizerweg

2. 2. Het voorgenomen initiatief

De wens is om de bestaande hooischuur op het perceel te handhaven. Door de ligging en de vorm is de schuur vanuit het landschap goed te zien. Echter, verbouw van de schuur is niet mogelijk. Er is onvoldoende ruimte om twee verdiepingen binnen de bestaande hoofdvorm mogelijk te maken. Ook bouwkundig is het gebouw niet (meer) geschikt om te verbouwen.

Daarom is besloten om de schuur te herbouwen. De locatie en de vorm van het gebouwen wijzigt enigszins. De vorm wijzigt iets, omdat er qua bouwhoogte iets meer ruimte nodig is om twee verdiepingen in te realiseren. De nieuwe woning bestaat uit twee bouwdelen, namelijk een hoofdgebouw (de hoge schuur) en een bijgebouw. De goothoogte van het nieuwe gebouw wordt gelijk aan de huidige goothoogte. De bouwhoogte is iets hoger dan de huidige schuur. Een impressie van de nieuwe woning is in figuur 4 weergegeven.



Figuur 4. *Impressie beoogde woning*

2. 3. Ruimtelijke en functionele inpassing

Landschappelijke inpassing

Voor de ontwikkeling is een verantwoording beeldkwaliteit opgesteld. Deze is als **bijlage 1** bij dit bestemmingsplan opgenomen. Het nieuwe gebouw sluit op een gelijke wijze aan op het landschap als het huidige gebouw. Om het aanzicht van de locatie als markering van de terp met historische bebouwing te versterken worden bestaande doorzichten vanuit het lint naar het landschap en het zicht op het gebouw vanuit het landschap versterkt. Dit wordt gerealiseerd door het dunnen van de bestaande beplanting.

De aansluiting op de groenstructuur van aanliggende percelen wordt versterkt door de aanleg van een haag op de perceelsgrenzen aansluitend op de tuin en op het toegangspad. Door de grotere afstand van het nieuwe gebouw tot de aangrenzende woning wordt de verblijfskwaliteit van de aangrenzende terreinen vergroot (zie figuur 5).



Figuur 5. Inpassing van het gebouw in de naaste omgeving

Wat materiaal- en kleurgebruik betreft wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de gebruikte materialen bij de huidige schuur en de materialen en kleuren uit de omgeving. De gevels van de nieuwe woning worden met hout bekleed. De huidige schuur is volledig uit hout opgetrokken. Ook diverse woningen en stolpen in de omgeving zijn (deels) met hout bekleed. Daardoor sluit de nieuwe woning aan bij de karakteristieken van de omgeving.

Doordat met de plaatsing en uitvoering van de woning rekening is gehouden met de omgeving, kan gesteld worden dat de nieuwe woning stedenbouwkundig inpasbaar is.

Om het specifieke karakter van de woning te behouden is ervoor gekozen bijgebouwen (zie figuur 5) zo veel mogelijk in de zuidwesthoek van het perceel te situeren, schuin achter het bestaande bijgebouw van Surmerhuizerweg 20. Dit is tevens op de verbeelding vastgelegd. Hiermee wordt ook de beoogde zichtlijn naar het open agrarisch gebied gewaarborgd.

Verkeer en parkeren

Het huidige perceel is ontsloten via een pad tussen de woningen op nummers 18 en 20. Dit blijft in de toekomstige situatie, na realisatie van de woning, het geval. Parkeren zal plaatsvinden op het eigen erf. Op het perceel is meer dan voldoende ruimte om één of meerdere parkeerplaatsen te realiseren.

3. INVENTARISATIE VAN RELEVANT BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van de voorgestelde ontwikkeling, is 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 plangebied.

3. 1. Provinciaal beleid

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) zijn direct bindende juridische regels opgenomen om het provinciaal beleid uit de Structuurvisie te waarborgen. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, wordt alleen ingegaan op de verordening.

Het plangebied ligt binnen het door de provincie aangewezen "Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)". Gemeenten hebben binnen deze gebieden een relatief grote beleidsvrijheid. Met betrekking tot woningbouw zijn er geen bindende juridische regels opgenomen voor ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied. Ook vanuit andere beleidsvelden zijn er geen direct bindende regels voor dit bestemmingsplan.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Welstandsnota Schagen 2013

Op 3 januari 2013 heeft de gemeente Schagen een samengestelde welstandsnota vastgesteld, bestaande uit de drie welstandsnota's van de voormalige gemeente Harenkarspel, Schagen en Zijpe. Voor de gemeente Harenkarspel was dit de Welstandsnota Harenkarspel 2003. In deze nota is Eenigenburg aangemerkt als bijzonder welstand gevoelig gebied. De nadruk ligt op de samenhang tussen de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Deze worden met de beoogde invulling gewaarborgd.

4. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN / ONDERZOEK

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

4. 1. Ecologie

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling 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*. Als 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). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Het plangebied ligt op ongeveer 3 kilometer van het Natura 2000-gebied "Abtskolk en De Putten". Op ongeveer 3,5 kilometer zijn de Schoorlse Duinen gelegen. Dit gebied is eveneens aangewezen als Natura 2000-gebied. Deze gebieden maken eveneens deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Gezien de aard van de ontwikkeling, namelijk de bouw van één woning, en de afstand tot deze gebieden, is een significant negatief effect 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.

De bestaande schuur in het projectgebied wordt gesloopt en vervangen. De aard van de schuur is dusdanig dat deze geen geschikte habitat vormt voor beschermde soorten. Er zijn geen spouwmuren of losliggende dakpannen aanwezig. De bomen in het projectgebied blijven gehandhaafd. Hier hoeft dus ook geen onderzoek uitgevoerd te worden.

Wel kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine grondgebonden zoogdieren verloren gaan. Hiervoor geldt echter automatisch vrijstelling van Flora- en faunawet. Werkzaamheden die in gebruik zijnde broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen moeten te allen tijde worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering op te starten

in de periode voor half maart en na half juli. Voor het broedseizoen wordt echter geen standaardperiode gehanteerd, maar het is van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect ecologie is het project uitvoerbaar.

4. 2. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van de Monumentenwet 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). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Het plangebied ligt naast een terp en heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Daarom is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is al **bijlage 2** bij het bestemmingsplan opgenomen. Hieruit is gebleken dat tot een diepte van 80 centimeter onder het maaiveld geen archeologische waarden aanwezig zijn. De nieuwe woning krijgt een fundering tot op 80 centimeter onder het maaiveld. Er worden dus door de woning geen archeologische resten verstoord. Het project wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

Cultuurhistorie

Met de cultuurhistorische waarden van het perceel en de omgeving is uitvoerig rekening gehouden. Zie voor een beschrijving paragraaf 2.1.

4. 3. Water

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Voor de ontwikkeling is een digitaal wateradvies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Uit het advies blijkt dat een hoge grondwaterstand een aandachtspunt is. Heir zijn verschillende oplossingen voor. Zo kan er drainage aangelegd worden of kan het terrein ter plaatse van de nieuwe woning opgehoogd worden. De initiatiefnemer, de gemeente en het Hoogheemraadschap zullen gezamenlijk voor de uitvoering van het project tot een werkbare oplossing komen.

In Eenigenburg is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Het advies van het Hoogheemraadschap is om het hemelwater en afvalwater tot aan de erf-grens gescheiden aan te bieden. Bij toekomstige aanpassingen aan het riool, zoals de aanleg van een gescheiden stelsel, kunnen de waterstromen in de toekomst makkelijk gescheiden worden. Gezien de hoge grondwaterstand is het niet wenselijk het hemelwater op het oppervlaktewater af te laten voeren.

Het Hoogheemraadschap geeft hiermee een positief wateradvies.

4. 4. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder 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 wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan een kleinere richtafstand aangehouden worden.

De ontwikkeling vindt plaats binnen het lint van Eenigenburg. In de nabije omgeving zijn geen functies aanwezig die door de realisatie van de woning gehinderd kunnen worden. In de omgeving zijn alleen woningen aanwezig. De nieuwe woning levert geen belemmeringen op voor omliggende woningen. Ten aanzien van het aspect milieuzonering is het project uitvoerbaar.

4. 5. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de *Wet bodembescherming* van toepassing. In de wet is geregeld dat indien ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

Voor het terrein is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze is als **bijlage 3** bij dit bestemmingsplan opgenomen. Uit de resultaten blijkt dat de grond voor verschillende parameters als mogelijk vervuild is aan te merken. Er dient daarom een vervolgonderzoek uitgevoerd te worden. Met de uitkomsten van dit onderzoek wordt bij de uitvoering van het project rekening gehouden. Er zijn geen aanwijzingen dat het project op dit punt niet uitvoerbaar is.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 6. Geluid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximum-snelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde 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. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Het lint van Eenigenburg is aangewezen als 30 km/uur-zone. De weg is ook al zodanig ingericht. Voor de nieuwe woning is daarmee geen aanleiding tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Ten aanzien van het aspect geluid is het project uitvoerbaar.

4. 7. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van 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 fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

In deze situatie gaat het om de bouw van één woning. Dit project draagt daarom 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. In de gemeente Schagen zijn knelpunten bekend met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit. Het project wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4. 8. Externe veiligheid

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 onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Circulaire*

risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen en buisleidingen. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid is dit bestemmingsplan uitvoerbaar.

4. 9. Kabels en leidingen

In en om het plangebied zijn geen leidingen waar rekening mee gehouden dient te worden.

5. TOELICHTING OP DE PLANREGELING

5. 1. Algemeen

Het bestemmingplan is opgezet volgens de nieuwste wettelijke regelgeving en volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5. 2. Regels

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in drie delen.

In de “Inleidende regels” zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen én van de wijze van meten, wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

In de “Bestemmingsregels” zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd.

In de “Algemene regels” staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden.

5. 3. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen in dit plan.

Wonen - 1

De bebouwing in Eenigenburg heeft de bestemming “Wonen - 1”. Om de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van de ruimtelijke structuur te behouden, komt het bouwvlak overeen met de beoogde bebouwing. Met de “specifieke bouwaanduiding - te bebouwen erven” is vastgelegd waar de bijgebouwen gerealiseerd mogen worden. Binnen deze bestemming kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden ontheffing van de gebruiksregels verlenen en toestaan dat gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg.

Waarde – Archeologie - 1

De gronden met een zeer grote archeologische waarde, zoals de terpen, hebben in het bestemmingsplan Eenigenburg, Krabbendam en Valkkoog een bestemming “Waarde - Archeologie - 1”. Deze bestemming is in dit bestemmingsplan overgenomen.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

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

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Aangezien in het bestemmingsplan Eenigenburg, Krabbedam en Valkkoog al rekening is gehouden met realisatie van dit plan, is het bestemmingsplan Surmerhuizerweg 18a direct als ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier project. De gemeente heeft daar geen financiële bemoeienis mee. De initiatiefnemer heeft een exploitatieopzet voor het plan gemaakt. Hieruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6. 3. Grondexploitatie

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

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van één 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 het verhaal van voornoemde kosten anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

De gemeente heeft met de ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst gesloten. Daarmee is het verhaal van voornoemde kosten voldoende verzekerd en daarom hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

===