

**BESTEMMINGSPLAN KOMPLAN 2008 -  
HERZIENING LIJSBETH TIJS**

**Bestemmingsplan Komplan 2008 -  
Herziening Lijsbeth Tijs**

**Code 1113802 / 26-04-11**

**GEMEENTE KOGGENLAND 1113802 / 26-04-11**  
**BESTEMMINGSPLAN KOMPLAN 2008 - HERZIENING LIJSBETH TIJS**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. AANLEIDING</b>	<b>1</b>
<b>2. BEOOGDE WIJZIGINGEN</b>	<b>2</b>
<b>3. JURIDISCHE OPZET</b>	<b>3</b>
<b>4. UITVOERBAARHEID</b>	<b>4</b>

## 1. AANLEIDING

Op 10 november 2008 is door de gemeenteraad van de gemeente Koggenland het bestemmingsplan *Komplan 2008* vastgesteld. Het plan is door Ge-deputeerde Staten op 19 mei 2009 goedgekeurd. In het plan zijn de kernen van Avenhorn, De Goorn, Berkhout, Ursem, Spierdijk en Scharwoude op-genomen.

Naast actualisatie van de verschillende bestemmingsplannen, zijn een aan-tal ontwikkelingen meegenomen. Voor de kern van Berkhout is de ontwik-keling van Lijsbeth Tijs mogelijk gemaakt. De uitbreidingslocatie ligt ten oosten van de reeds bestaande uitbreiding van Berkhout. Beoogd wordt een nieuwe rand voor Berkhout te maken, geïnspireerd op de omgeving. De ligging van de uitbreidingslocatie is in onderstaande figuur weergege-ven. De uitbreiding wordt gefaseerd uitgevoerd. In totaal worden ongeveer 100 woningen gerealiseerd, waarvan circa 80 in de eerste twee fasen.



Figuur 1. De ligging van Lijsbeth Tijs

Door veranderde omstandigheden, is de opzet van de eerste fase van de uitbreiding gewijzigd. De beoogde ontwikkeling past niet meer binnen het geldende bestemmingsplan *Komplan 2008*. Op een aantal onderdelen, zo-als het maximaal toegestane woningaantallen, is er een strijdigheid met het *Komplan 2008*. De gemeente Koggenland heeft daarom besloten een nieuw bestemmingsplan op te stellen om de gewijzigde plannen mogelijk te maken.

## 2. BEOOGDE WIJZIGINGEN

Uitgangspunt is de geldende regeling van het *Komplan 2008*. Met dit bestemmingsplan worden een aantal beperkte wijzigingen doorgevoerd. Op de volgende punten is het bestemmingsplan aangepast:

- Maximaal aantal woningen: voor een aantal stroken is het maximaal aantal wooneenheden verhoogd. Dit is gedaan, omdat het woningbouwprogramma is gewijzigd. Zo was op één locatie twee vrijstaande woningen voorzien. Hier wordt nu een drie-onder-één-kap woning beoogd. Hiervoor moet het maximaal aantal woningen worden verhoogd. In het geldende plan was is het maximale toegestane aantal woningen 73. Dit is verhoogd naar 80. In totaal zijn er ten opzichte van het vigerende plan 7 woningen meer mogelijk gemaakt.
- Uitbreiding percelen: Een aantal bouwstroken is verruimd. De percelen van de woningen zijn, onder andere door het gewijzigde programma, groter dan in het oorspronkelijke plan. De percelen zijn tussen de één en twee meter groter geworden.
- Uitbreiding water: De watergangen in het plangebied zijn vergroot.
- Gestapelde woningen: Op een tweetal locaties worden gestapelde woningen voorzien. In verband met een afwijkende bouwhoogte, zijn deze aangeduid. Binnen deze aanduiding zijn hoofdgebouwen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 12,50 en 14,00 meter voorzien.

### 3. JURIDISCHE OPZET

Inhoudelijk gezien is er, afgezien van de hiervoor beschreven wijzigingen, in dit bestemmingsplan niets gewijzigd. Wel is de naamgeving en opzet van de verschillende bestemmingen aangepast. Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. Op dit punt is dit bestemmingsplan anders opgezet dan het vigerende bestemmingsplan. Tevens voldoet het bestemmingsplan aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- 'Groen' (in het geldende plan: 'Groenvoorzieningen');
- 'Verkeer - Verblijfsgebied' (in het geldende plan: 'Verkeer en verblijfsdoeleinden');
- 'Water - Recreatieve vaarroute';
- 'Wonen' (in het geldende plan: 'Woondoeleinden 2').

#### 4. UITVOERBAARHEID

In het vigerende bestemmingsplan *Komplan 2008* is de uitvoerbaarheid, de ruimtelijke en functionele inpasbaarheid van de uitbreidingslocatie reeds aangetoond. De wijzigingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn hierop niet van invloed. Aangezien met dit bestemmingsplan slechts beperkte wijzigingen mogelijk gemaakt worden, is het niet noodzakelijk onderzoeken opnieuw uit te voeren. Voor de uitgevoerde onderzoeken wordt dan ook verwezen naar het *Komplan 2008*.

De gronden van Lijsbeth Tijs zijn in eigendom van de gemeente. Een aantal van de wijzigingen die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden, zijn bedoeld om de economische uitvoerbaarheid te bevorderen.

Aangezien de gronden in eigendom zijn van de gemeente en dus zelf de percelen uitgeeft, zijn de kosten van de uitbreiding reeds gedekt. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

Het bestemmingsplan volgt de in de *Wet ruimtelijke ordening* vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Gezien het relatief beperkte karakter van de wijzigingen, wordt het ontwerpbestemmingsplan direct ter visie gelegd. Er wordt geen vooroverleg gevoerd, aangezien het bestemmingsplan al is goedgekeurd.

===