

ONTWERP

Bestemmingplan Purmerenderweg 66 2009 Procedure

ontwerp ter inzage: 15 juni 2009
vastgesteld door de raad: 24 september 2009
in werking: DATUM

Inhoud

Toelichting

§ 1	Aanleiding bestemmingsplan
§ 2	Begrenzing
§ 3	Situatie
§ 4	Onderzoek omgevingsaspecten
§ 5	Toets overige regelgeving
§ 6	Juridische vormgeving
§ 7	Exploitatieplan
§ 8	Zienswijzen

Planregels

artikel 1	Begrippen
artikel 2	Wijze van meten
artikel 3	Wonen
artikel 4	Anti-dubbeltelbepaling
artikel 5	Algemene gebruiksregels
artikel 6	Algemene ontheffingsregels
artikel 7	Overgangsregel
artikel 8	Strafbepaling
artikel 9	Slotregel

Legenda

Verbeelding: Bestemmingsplan Purmerenderweg 66 2009

TOELICHTING

§ 1 Aanleiding bestemmingsplan

Herziening bestemmingsplan

De aanvraag om reguliere bouwvergunning voor de sloop van de bestaande woning en schuur en herbouw van een woning met berging op het perceel Purmerenderweg 66 te Zuidoostbeemster, kadastraal bekend gemeente Beemster sectie D nummer 2773, is beoordeeld aan de hand van de voorschriften van het ter plaatse geldend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1994'. De gronden waarop het bouwplan is gepland, kent de bestemming 'Wonen met tuinen en erven' (Wb).

Gebleken is dat het bouwplan niet past binnen het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1994', omdat de her te bouwen woning niet in het bouwvak is gelegen, de inhoud van de woning te groot is en het dak van de woning en de berging niet voldoet aan de voorwaarden betreffende de dakhelling.

De mogelijkheid bestaat om medewerking te verlenen aan het bouwplan door middel van een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

§ 2 Begrenzing

Onderhavig bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1994' voor zo ver dat betrekking heeft op de gronden gelegen binnen het bestaande bestemmingsvak uit Landelijk Gebied 1994 en is vervat in de bij dit plan behorende verbeelding.

Ten behoeve van de bouw van de woning en berging is een woning en schuur aan de Purmerenderweg 66 gesloopt. De nieuw te bouwen woning komt voor een groot deel op dezelfde locatie te staan als de oude woning.

Dit bestemmingsplan is grotendeels begrensd conform de voorgenomen locatie van de nieuw te bouwen woning en berging. Zodoende kan de ontwikkeling, zijnde de bouw van een woning en berging, planologisch worden vastgelegd. Binnen de begrenzing van de herziening is tevens ervoor gekozen om het gehele oude bouwvak mee te nemen. Zodoende kan een deel van het oude bouwvlak worden verwijderd, op de locatie waar geen nieuw bouwvlak komt te liggen.

De nieuwe bestemming voor deze gronden op het perceel Purmerenderweg 66 luidt bij toe-passing van de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008): 'Wonen'. De bebouwingsnormen in dit bestemmingsplan zijn uitgewerkt naar het concrete bouwplan.

§ 3 Situatie

De Wolff & partners heeft namens mevrouw W.S.C. Wang een bouwaanvraag ingediend voor de bouw van een woning en berging op het perceel Purmerenderweg 66 te

Zuidoostbeemster. Ten behoeve van onderhavig bouwplan zal de bestaande woning en schuur op het perceel worden gesloopt.

§ 4 Onderzoek Omgevingsaspecten

4.1 Verkeerskundig

De reeds aanwezige woning en schuur zorgt momenteel voor een bepaalde verkeersaantrekkende werking in de vorm van de bewoning en eventuele bezoekers. Door onderhavig bouwplan zal de bestaande woning en schuur gesloopt worden ten behoeve van een nieuw te bouwen woning met berging. De (aard en omvang van de) functie op het perceel Purmerenderweg 66 verandert hierdoor niet. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig bouwplan niet leidt tot een significante toename van het aantal verkeersbewegingen.

4.2 Bodem

Artikel 8 lid 2c en lid 4 Woningwet geeft weer dat de Bouwverordening voorschriften bevat omtrent het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem. In paragraaf 4 'Het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond' van de Bouwverordening van de gemeente Beemster staat in artikel 2.4.1: 'Verbod tot bouwen op verontreinigde grond' aangegeven dat 'op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, niet mag worden gebouwd, voorzover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk:

- a. waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
- b. voor het bouwen waarvan een reguliere bouwvergunning is vereist; en:
 1. de grond raakt, of;
 2. waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd'.

Ten behoeve van onderhavig bouwplan is een reguliere bouwvergunning aangevraagd. Het betreft de bouw van een woning en berging op het perceel Purmerenderweg 66 te Zuidoostbeemster. In onderhavige situatie zal zodoende sprake zijn van een voortdurend of nagenoeg voortdurend verblijf van mensen, waardoor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is vereist.

Artikel 2.1.5 lid 3 van de gemeentelijke bodemverordening geeft weer dat Burgemeester en Wethouders geheel of gedeeltelijk ontheffing kunnen verlenen van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport, indien bij de gemeente reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn.

Ten behoeve van een destijds aangevraagde bouwvergunning is in de periode maart-april 2001 door Landview BV MilieuOnderzoeksbureau uit Hoorn een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging op de locatie Purmerenderweg 66 te Zuidoostbeemster. Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 onderzoeksopzet voor een grotendeels niet-verdachte locatie.

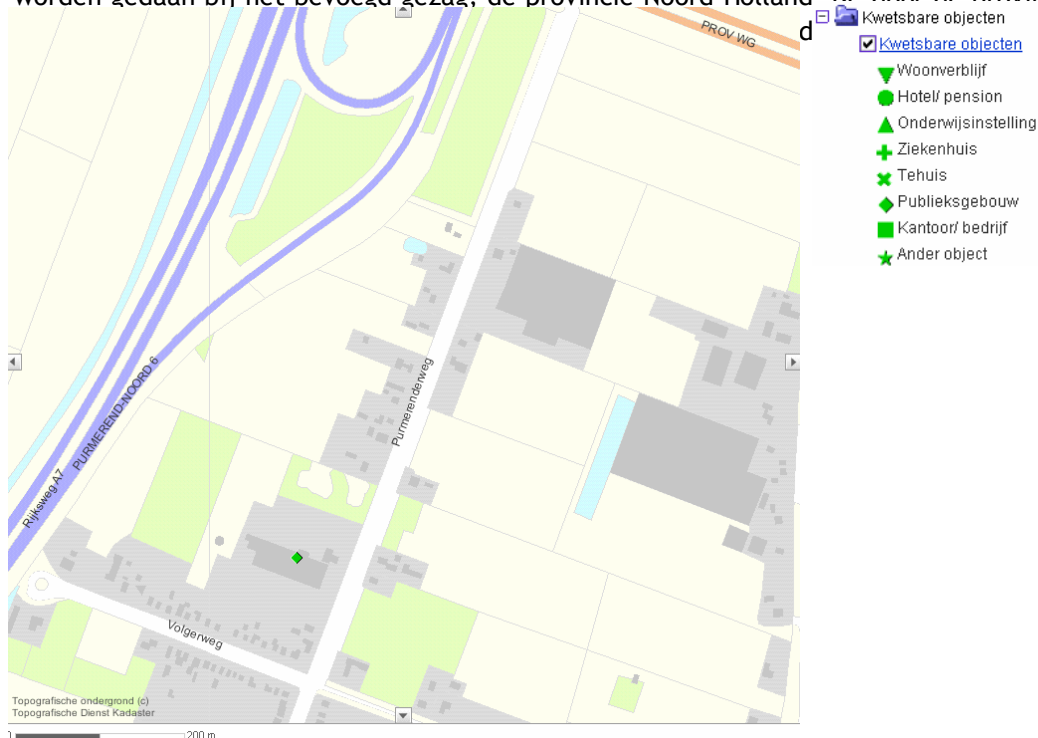
De hypothese dat op het overgrote deel van de locatie geen bodemverontreiniging aanwezig is, wordt in het onderzoek niet bevestigd. De op de locatie aangetroffen visuele verontreinigingen met puinfragmenten hebben tot een meetbare verontreiniging geleid. De hypothese dat de ondergrondse tank mogelijk tot een bodemverontreiniging heeft geleid, wordt in het onderzoek niet bevestigd. Zowel in de grond als in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olieproducten aangetroffen.

Als gemeentelijk uitgangspunt wordt een periode van 5 jaar aangehouden om een bodemonderzoeksrapport nog als recent aan te kunnen merken. Het hierboven genoemd bodemonderzoek stamt uit 2001, en kan hierdoor niet als voldoende representatief worden geacht voor de huidige situatie.

In juni 2009 heeft een nieuw verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) plaatsgevonden. Dit onderzoek is wederom uitgevoerd door Landview BV MilieuOnderzoeksbureau. Het perceel Purmerenderweg 66 is hierbij wederom als een grotendeels niet-verdachte locatie aangemerkt. Uit de resultaten bleek dat de bovengrond sterk met lood is verontreinigd en matig met zink. De ondergrond en grondwater is nauwelijks verontreinigd.

Als aanvullend onderzoek zijn de grondmengmonsters van de bovengrond uitgesplitst. Uit het chemisch-analytisch bodemonderzoek blijkt de toplaag van de bodem plaatselijk sterk te zijn verontreinigd met lood. De omvang van de verontreiniging is door het adviesbureau Landview geschat op 180m³. Uit het asbestonderzoek blijkt geen asbest in de bodem aanwezig te zijn.

Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Plaatselijk zijn risico's mogelijk voor de volksgezondheid en/of de ecologie bij het beoogde gebruik van wonen met tuin. Voor de geplande nieuwbouw dient door de aanvrager een melding in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) te worden gedaan bij het bevoegd gezag, de provincie Noord-Holland. De door de provincie



4.3.1 Externe veiligheid

Het Besluit externe Veiligheid inrichtingen is van toepassing op ruimtelijke besluiten met betrekking tot de bestemming van grond, wanneer deze besluiten te maken hebben met de bouw of vestiging van kwetsbare objecten. In dit geval is hier geen sprake van. In figuur 4.1 is een fragment van de risicokaart opgenomen van de provincie Noord-Holland. Zoals uit de risicokaart kan worden afgeleid, zijn nabij het plangebied geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen aanwezig. Onderhavig bouwplan draagt niet bij aan een onveiligere situatie in het kader van externe veiligheid.

4.3.2 Geluid

Ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling van een op grond van de Wet geluidhinder aangewezen geluidgevoelig object, kan het nodig blijken nader akoestisch onderzoek te doen indien de verwachte verkeersintensiteit, of aanwezige geluidskarten daartoe aanleiding geven.

In onderhavig geval is sprake van sloop van een woning en schuur en nieuwbouw van een woning met berging. In casu verandert de aard van de functie op het perceel niet. Geluidstechnisch vindt er zodoende geen verslechtering van de situatie plaats. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van een industrieterrein, noch is sprake van ligging aan een doorgaande weg met hogere gebruiksintensiteit. Verwacht wordt dat kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder. Gelet daarop wordt akoestisch onderzoek niet nodig geacht.

4.3.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit de genoemde wet is veranderd. Deze titel staat bekend als zijnde 'Wet luchtkwaliteit'. De wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wet is grotendeels gebaseerd op de Europese luchtkwaliteitseisen. De nieuwe wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het (in 2009) vast te stellen Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken rijk, provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL kan pas in werking treden nadat de EU derogatie (verlening van de termijn om de luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend.

De in de nieuwe wet genoemde luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer:

- Geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Projecten niet tot een (noemenswaardige) verslechtering van de luchtkwaliteit leiden;
- Projecten 'niet in betekenende mate' bijdragen aan luchtverontreiniging;
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Niet in betekenende mate (AMvB)

In de Algemene Maatregel van Bestuur NIBM (Besluit NIBM) en de daarop aansluitende ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

De regeling kent een lijst met gevallen waarin projecten zijn opgenomen welke niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het gaat hier om inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

NIBM wordt gedefinieerd wanneer een project de 1%-grens niet overschrijdt. Deze grens wordt gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) en/of stikstofdioxide (NO₂), oftewel 0,4 µg/m³ per stof.

De uitvoeringsregels voortvloeiend uit het NSL zullen er in 2009 voor zorgen dat de definitie van NIBM zal worden verlegd naar 3% van de grenswaarde. De grenswaarde wordt dan overschreden bij dit percentage, waarmee een project in betekenende mate de luchtkwaliteit verslechterd.

De 1%-norm betekent concreet:

- woningbouw: 500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg, 1.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen

De 3%-norm betekent concreet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen

Het oprichten van een vrijstaande woning met berging draagt niet in betekenende mate bij tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt zodoende geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.4 Ecologie

Een aantal bijzondere planten- en diersoorten wordt beschermd door Nederlandse en/of Europese wetgeving. Deze wetgeving is van belang bij de beoordeling van voorgenomen nieuwbouw of uitbreiding van bebouwing.

Figuur 4.1 geeft weer welke beschermde gebieden in of nabij het plangebied gelegen zijn. Het plangebied is gelegen binnen de in het figuur aangegeven rode cirkel. In de nabije omgeving zijn gebieden uit de Ecologische Hoofdstructuur gelegen, alsmede een natura2000-gebied in ontwerp.

Het Rijk heeft in de Nota Ruimte op basis van een aantal specifieke kernkwaliteiten twintig Nationale Landschappen in Nederland aangewezen. Het Nationaal landschap Laag Holland is daar één van. Purmerenderweg 66 is gelegen in het Nationaal landschap 'Laag Holland'.

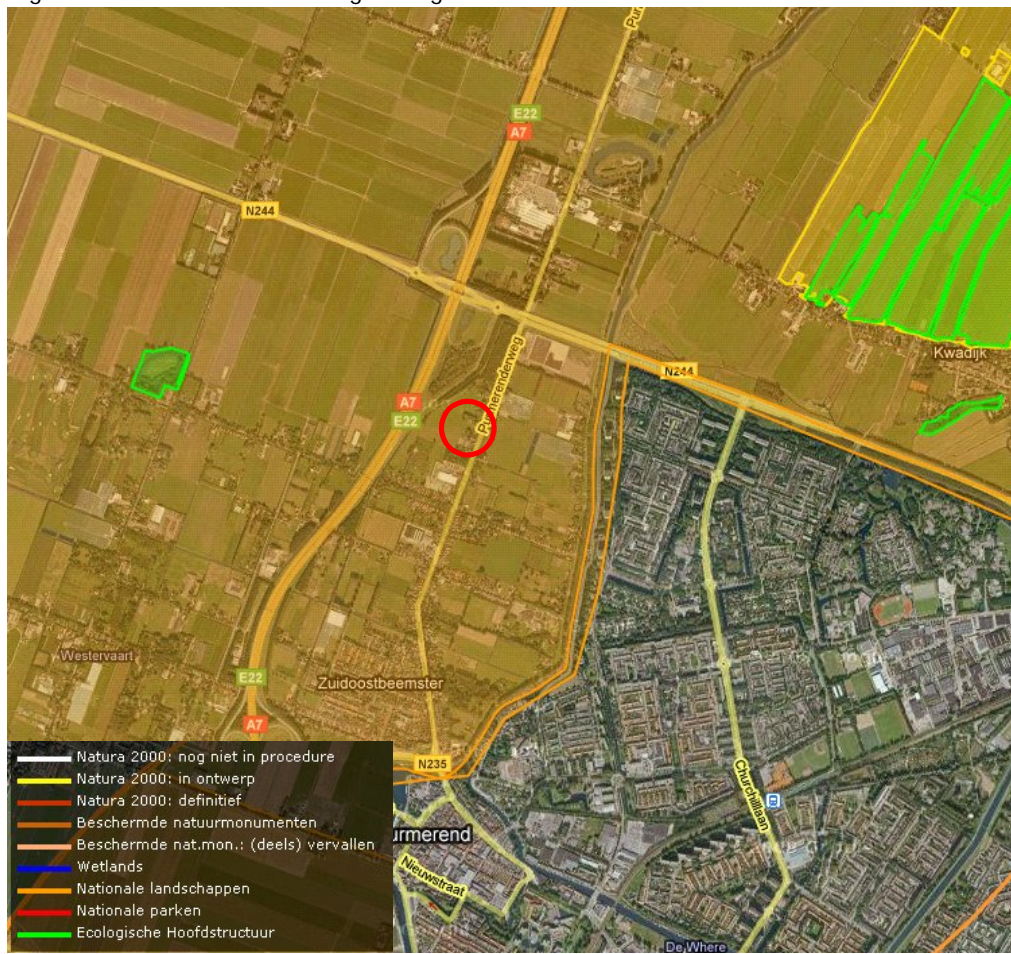
Voor het nationaal landschap 'Laag Holland' zijn kernkwaliteiten opgesteld die behouden en versterkt dienen te worden. Voor Laag Holland zijn de volgende kernkwaliteiten benoemd:

- De grote openheid van het landschap;
- De vele weide- en moerasvogels;
- Het oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen;
- De veenpakketten;
- De middeleeuwse strokenverkavelingen en de historische watergangen;
- Een groot aantal archeologische locaties;
- Karakteristieke dijk- en lintdorpen.

In onderhavig geval betreft het vervangende nieuwbouw van een woning. In de nieuwe situatie zal geen sprake zijn van uitbreiding van bebouwing. Zodoende zullen de kernkwaliteiten van het nationaal landschap niet worden aangetast.

De aard en kleinschaligheid van de bouwactiviteiten zal naar gereede verwachting niet leiden tot verstoring van aanwezige flora en fauna. Het bouwplan zal zodoende geen negatieve (significante) effecten/gevolgen hebben voor de beschermde flora en fauna die (eventueel) in het plangebied dan wel in de omgeving voorkomt of voor zou kunnen komen.

Figuur 4.1 Beschermde ecologische gebieden



Bron: Alterra, Synbiosys, 2009

4.5 Archeologie

Per 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is opgenomen in de Monumentenwet 1988. Hiermee is het Verdrag van Malta in de wet geïmplementeerd. In de nieuwe wet is bepaald hoe de gemeente rekening moet c.q. kan houden met archeologische monumentenzorg.

In de gemeente Beemster is, vooruitlopend op de implementatie van het Verdrag van Malta in de wet, sinds 20 januari 2005 de "Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster" van kracht. In de beleidsnota is door middel van archeologie-criteria aangegeven welk niveau van archeologiebeleid in een bepaald gebied geldt.

Er is een inventarisatie verricht naar voor het gemeentelijk beleid relevante terreinen, die (vermoedelijk) archeologisch waardevol zijn. Mogelijk archeologisch waardevolle vindplaatsen zijn aangegeven op de kaart behorende bij de voornoemde nota. Wat betreft de locatie Purmerenderweg 66 is er geen sprake van een mogelijke archeologisch waardevolle vindplaats.

Ook de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie vermeldt wat betreft Purmerender-weg 66 geen archeologische waarde. Op de kaart staan enkel waarden in de vorm van historisch geografische lijnelementen.

4.6 Water

Er dient bij een ruimtelijke inrichting met water rekening te worden gehouden, middels een watertoets. Waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten worden hierin beoordeeld. In een wateradvies stelt de waterbeheerder een aantal eisen aan de ruimtelijke inrichting van een gebied en beoordelen zij de effecten van de voorgenomen inrichting op het waterbeheer. De watertoets moet voorkomen dat in het waterbeheer nog meer problemen ontstaan door een ruimtelijk inrichting van een bepaald gebied.

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze 'watertoets' is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat (2003), Handreiking Watertoets II, Den Haag). De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding. Anders omgaan met water: Waterbeleid 21^e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap. Provincies en gemeenten zorgen voor een

integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen.

De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau.

In het Provinciaal Waterplan 2006 - 2010 'Bewust omgaan met Water' van Noord-Holland staat globaal beschreven wat de provincie samen met haar partners de komende vier jaar doet om ervoor te zorgen dat we veilig achter de dijken kunnen wonen, geen natte voeten krijgen bij hevige regenbuien en dat de kwaliteit van het water voldoet aan de eisen die hieraan gesteld worden.

Ruimtelijke plannen en besluiten kunnen onder andere leiden tot wateroverlast, de waterkwaliteit verminderen of verdroging van natuurgebieden. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. De watertoets is bedoeld voor alle burgers en bedrijven die een ruimtelijke ontwikkeling voor ogen hebben. In dit geval betreft dat de nieuwbouw van een woning met berging.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), met een beheersgebied waartoe het plangebied behoort, zorgt in de provincie Noord-Holland boven het Noordzeekanaal voor het beheer en onderhoud van het water. HHNK heeft de zorg voor veiligheid, het voorkomen van schade, het op orde brengen en houden van het watersysteem als geheel en de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van het oppervlaktewater.

In het plangebied bevindt zich nu nog een woning en schuur met een oppervlakte van 197,90 m². Deze woning en schuur zal gesloopt worden. De te bouwen woning met berging kent een oppervlakte van circa 126m². Door het bouwplan zal het verhard oppervlak met 71,90m² afnemen. Naar aanleiding hiervan kan de verwachting worden gesteld dat onderhavig bouwplan niet zal leiden tot negatieve gevolgen op het gebied van water.

De watertoets is wettelijk verplicht voor bestemmingsplannen. Na toezending van het ontwerpbestemmingsplan aan het hoogheemraadschap adviseert het hoogheemraadschap in het kader van waterkwaliteit geen uitlogende materialen te gebruiken. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat de contacten tussen het hoogheemraadschap en de gemeente al goed en intensief is.

§ 5 Toets overige regelgeving

- In de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) vervalt het streekplan, maar komt daarvoor in de plaats een provinciale structuurvisie. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten

toe staat de provincie o.a. een provinciale ruimtelijke verordening als juridische instrument ter beschikking.

De Provinciale ruimtelijke verordening 2009 (vastgesteld op 15 december 2008) is op onderhavig bouwplan van toepassing. Op basis van artikel 1 van de verordening valt onder 'stedelijke functies' onder andere 'woonbebouwing. Binnen hoofdstuk 2 'Landelijk gebied' is in artikel 4 'verstedelijkingsverbod', lid 1 aangegeven dat 'bestemmingsplannen voor gronden in het landelijk gebied geen bestemmingen aan mogen wijzen en geen regels mogen stellen die nieuwe stedelijke functies of nieuwe niet-stedelijke functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten mogelijk maken'. In onderhavig geval is geen sprake van een nieuwe stedelijke functie, maar van een reeds bestaande stedelijke functie. Het betreft in onderhavig geval enkel een sloop en herbouw van een woning met berging. Naar aanleiding hiervan kan geconcludeerd worden dat de voorgestane bouwplan past binnen de Provinciale ruimtelijke verordening 2009.

- Alvorens een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning is ingediend, is door de aanvrager reeds een schetsplan bij de gemeente Beemster ingediend ten behoeve van een principe-uitspraak. Voor de toetsing van het schetsplan is het bouwplan reeds aan de redelijke eisen van welstand getoetst d.d. 7 juli 2008. De welstandscommissie heeft besloten akkoord te gaan met het bouwplan, mits keramische dakpannen worden aangebracht..

Nadat door het College van Burgemeester en wethouders een positief voornemen is afgegeven, is vervolgens een daadwerkelijke bouwvergunning aangevraagd op basis van hetzelfde bouwplan; dit keer voorzien van keramische dakpannen. Zodoende kan het positief besluit van de welstandscommissie in het kader van het schetsplan als relevant worden beschouwd voor de daadwerkelijke bouwaanvraag, en behoeft het bouwplan niet voor een tweede maal aan de welstandcommissie te worden voorgelegd.

§ 6 Juridische vormgeving

Dit bestemmingsplan is met toepassing van de 'nieuwe' Wet ruimtelijke ordening (Wro), het 'nieuwe' Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) opgezet. Bij het bestemmingsplan hoort een verbeelding met legenda.

De partiële herziening van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1994' sluit grotendeels aan op het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. De partiële herziening maakt de bouw van de woning en berging mogelijk en heeft betrekking op een verandering van het bouwvlak en de bestemmingsplanregels.

De gronden binnen de herziening zijn bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming is een bouwvlak gelegd op de locatie waar de voorgenomen corridor is gesitueerd. Binnen de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan kan zodoende onderscheid worden gemaakt in 'gronden binnen het bouwvlak' en 'gronden buiten het bouwvlak':

- Gronden binnen bouwvlak

- Op de gronden binnen het bouwvlak is de bouw van de woning mogelijk.
- Gronden buiten bouwvlak
 - Op gronden, gelegen buiten het bouwvlak, mogen enkel bijgebouwen gebouwd worden, waardoor de bouw van de berging mogelijk is gemaakt.

§ 7 Exploitatieplan

De nieuwe Wro brengt koppelingen aan tussen ruimtelijke besluiten en de grondexploitatie. De Wro bevat een specifieke afdeling (afdeling 6.4 Wro) "Grondexploitatie". In de praktijk staat deze afdeling, die als apart wetsvoorstel bij het parlement in procedure is gebracht, inmiddels beter bekend onder de naam "Grondexploitatiewet" (Grexwet).

De Grexwet poogt de regierol van de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen, die door private grondeigenaren ter hand te worden genomen, te versterken. Zo krijgt de gemeente met deze wet de mogelijkheid om te maken publieke kosten, die verband houden met de ontwikkeling van een bepaald gebied, op private grondeigenaren te verhalen.

In de praktijk sluiten gemeenten met private grondeigenaren in veel gevallen overeenkomsten, waarin zowel het kostenverhaal, als bepaalde locatie-eisen worden geregeld. De Grexwet gaat er vanuit dat in het geval een dergelijke overeenkomst niet tot stand komt, de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Voor het aspect 'kostenverhaal' stelt de wetgever zelfs dat de gemeente de verplichting heeft om alle publieke kosten op grondeigenaren te verhalen. Is dit kostenverhaal niet contractueel geregeld, dan is de raad dus verplicht tot vaststelling van een exploitatieplan over te gaan.

Bovengenoemde verplichting geldt niet voor alle soorten bouwplannen. Om te kunnen bepalen of een exploitatieplan moet worden vastgesteld, dient de gemeente de zogenoemde Grextoets uit te voeren. De Grextoets bestaat uit een zestal te nemen stappen.

Zo dient het ten eerste te gaan om in het Besluit ruimtelijke ordening genoemde soorten bouwplannen (art. 6.2.1 Bro) (stap 1):

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000m² of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;

- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Onderhavig bouwplan, betreffende de bouw van een woning en berging valt binnen de hierboven genoemde soorten bouwplannen.

Als sprake is van een 'bouwplan', kan alleen een exploitatie worden vastgesteld als daarvoor één van de volgende planologische besluiten genomen moet worden (stap 2):

- vaststelling door de raad van een bestemmingsplan;
- vaststelling door de raad van projectbesluit dan wel door het college;
- vaststelling door het college van een wijzigingsplan op basis van een geldend bestemmingsplan.

Voor onderhavig bouwplan is vaststelling van dit bestemmingsplan door de raad noodzakelijk.

Vervolgens dient te worden bezien of het kostenverhaal voldoende verzekerd is (stap 3). Indien er sprake is van een bouwplan moeten de gemeentelijke kosten (zoals omschreven in artikel 6.2.3 Bro en artikel 6.2.4 Bro) worden verhaald op de particuliere ontwikkelaar. In onderhavig geval komen alle kosten van het bouwplan voor rekening van de aanvrager en worden er zodoende geen gemeentelijke kosten gemaakt die verhaald dienen te worden. Het kostenverhaal is zodoende voldoende verzekerd.

Voorts is bepaling van het tijdvak en fasering (stap 4), stellen van locatie-eisen en stellen van regels voor de uitvoering van deze eisen (stap 5) en het stellen van volkshuisvestelijke eisen (stap 6) niet noodzakelijk.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat ten behoeve van onderhavig bouwplan geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

§ 8 Zienswijzen

Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt in artikel 3.1.1 dat de gemeente vooroverleg pleegt met betrokken overheden en partijen. Een vooroverleg in dit kader heeft gezien de geringe omvang van onderhavig bouwplan niet plaatsgevonden.

De provincie Noord-Holland heeft d.d. 17 juni 2009 aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De VROM-inspectie heeft aangegeven d.d. 8 juli 2009 geen inhoudelijke opmerkingen te hebben over het ontwerpbestemmingsplan, en zien hierdoor af van het indienen van zienswijzen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft een schriftelijke of mondelinge zienswijze kenbaar kunnen maken. Omtrent het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Indien de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan heeft vastgesteld binnen 12 weken wordt het bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging

kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend, of tegen die onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.

Inwerkingtreding en onherroepelijk bestemmingsplan

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn van zes weken is afgelopen en er geen schorsingsverzoek is ingediend. Het plan is onherroepelijk als er door de Raad van State een uitspraak is gedaan over het eventueel ingestelde beroep.

PLANREGELS

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 1 van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 blijft onverkort van toepassing.

Artikel 2 Wijze van meten

Artikel 2 van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 blijft onverkort van toepassing.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende bijgebouwen en tuinen en erven.

2. Bebouwingsnormen

Ten aanzien van bebouwing wordt bepaald, dat:

a. binnen het bebouwingsvak:

1. een woning mag worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de woning dient vrijstaand te worden gebouwd;
- b. de inhoud van de woning dient maximaal 660m³ te bedragen;
- c. de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- d. de hoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 8,5 m;
- e. de woning dient van een kap te worden voorzien, waarvan de dak-helling niet minder dan 30° en niet meer dan 70° mag bedragen;
- f. de afstand van de vrijstaande woning tot de zijdelingse perceels-grens mag niet minder dan 2,5 bedragen;
- g. de bijgebouwen en carports mogen worden gebouwd op het gedeelte binnen het bebouwingsvak, dat niet door de woning als bedoeld in dit lid in beslag wordt genomen, met dien verstande dat deze bijgebouwen en carports op een afstand van niet minder dan 4m achter de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd;

b. buiten het bebouwingsvak:

1. bijgebouwen mogen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van het bijgebouw dient maximaal 22,5m² te bedragen;
 - b. het bijgebouw bevindt zich ten minste 4m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
 - c. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3m bedragen;
 - d. de bijgebouwen mag plat worden afgedekt, of, indien voorzien van een kap een maximale dakhelling van 60° bedragen;
 - e. een aangebouwd bijgebouw of carport mag niet meer dan 2/5 van de gevelbreedte beslaan.
2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regel:
- a. ten aanzien van erf- of terreinafscheidingen:
 1. een hoogte van niet meer dan 1m is toegestaan indien binnen een afstand van 4m achter de voorgevelrooilijn;
 2. een hoogte van niet meer dan 2m is toegestaan, mits 4m of meer achter de voorgevelrooilijn van de woning;
 - b. Ten aanzien van vlaggenmasten en antennes geldt dat de hoogte niet meer dan 6m mag bedragen;
 - c. de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 6m bedragen.

3. Gebruiksregels

- a. Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 5 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken als opslag-, los- of laadplaats ten behoeve van handelsdoeleinden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

1. Behoudens het bepaalde in artikel 7 is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met het in dit plan bepaalde.
2. Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing, indien strikte toepassing van het bepaalde in het eerste lid leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 6 Algemene ontheffingsregels

Artikel 43 van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 blijft onverkort van toepassing.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

Artikel 44 van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 blijft onverkort van toepassing.

Artikel 8 Strafbepaling

Elke overtreding van het bepaalde in artikel 5 lid 1 met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken is een strafbaar feit.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

‘Regels van het bestemmingsplan Purmerenderweg 66 2009.’