

Bestemmingsplan Jisperweg 8a 2010

Procedure

ontwerp ter inzage: 9 augustus 2010 - 20 september 2010

vastgesteld door de raad: p.m.

in werking: p.m.

Inhoud

Toelichting

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

Planregels

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

Legenda

Verbeelding: Bestemmingsplan Jisperweg 8a 2010

TOELICHTING

§ 1 Aanleiding bestemmingsplan

Herziening bestemmingsplan

De aanvraag om reguliere bouwvergunning voor de realisatie van een uitbouw aan de bestaan-de woning op het perceel Jisperweg 8a te Noordbeemster, kadastraal bekend gemeente Beem-ster sectie A nummer 699, is beoordeeld aan de hand van de voorschriften van het ter plaatse geldend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1994'. De gronden waarop het bouwplan is ge-pland, kent de bestemming 'Wonen met tuinen en erven' (Wb).

Gebleken is dat het bouwplan niet past binnen het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1994', omdat de woninguitbreiding (uitbouw) niet in het bouwvak is gelegen. Woningen zijn enkel bin-nen het bouwvlak toegestaan.

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.

Afweging

Doel van het reguleren van bebouwing in het landelijk gebied is om te voorkomen dat de open-heid van het landelijk gebied door een bouwmassa wordt aangetast. Sinds begin 2001 wordt in het vrijstellingsbeleid van de gemeente voor (zowel particuliere als bedrijfs-)woningen in het lande-lijk gebied een inhoudsmaat van 750m³ gehanteerd. Indien een woning inclusief de aan- en uit-bouwen binnen deze inhoudsmaat blijft, valt het verlenen van medewerking te verantwoorden.

De bestaande woning aan de Jisperweg 8a kan als een vrij kleine woning worden aangemerkt. Uit-breiding van deze woning ligt dan ook in de rede. In onderhavig geval zal door de woninguitbrei-ding de totale inhoud van de woning circa 465m³ gaan bedragen. Naar aanleiding hiervan, en me-de gelet op het feit dat onderhavig bouwplan op basis van het toekomstige bestemmingsplan Buitengebied middels een binnenplanse ontheffing kan worden toegestaan, is het verantwoord planologische medewerking aan de voorgestane woninguitbreiding te verlenen middels een be-stemmingsplanherzieningsprocedure.

§ 2 Begrenzing

Onderhavig bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1994' voor zo ver dat betrekking heeft op de gronden die worden benut door de bestaande en nieuwe bebou-wing, en is vervat in de bij dit plan behorende verbeelding.

De nieuwe bestemming voor deze gronden op het perceel Jisperweg 8a luidt bij toepassing van de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008): 'Wonen'. De bebouwingsnor-men in dit bestemmingsplan zijn grotendeels uitgewerkt naar het concrete bouwplan.

§ 3 Onderzoek Omgevingsaspecten

3.1 Verkeerskundig

De reeds aanwezige woning zorgt momenteel voor een bepaalde verkeersaantrekkende werking in de vorm van de bewoning en eventuele bezoekers. Door onderhavig bouwplan zal de woning middels een uitbouw worden uitgebreid. De (aard van de) functie op het perceel Jisperweg 8a verandert hierdoor niet. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig bouwplan niet leidt tot een significante toename van het aantal verkeersbewegingen.

3.2 Bodem

Artikel 8 lid 2c en lid 4 Woningwet geeft weer dat de Bouwverordening voorschriften bevat om-trent 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 be-trekking 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 be-treft een aanvraag om een woninguitbreiding. In onderhavige situatie zal zodoende sprake zijn van een voortdurend of nagenoeg voortdurend verblijf van mensen.

Intern is door de heer M. ter Voort (milieumambtenaar) beoordeeld dat, gezien de geringe opper-vlakte van de woninguitbreiding, alsmede het feit dat er geen sprake is van een veranderend gebruik op het perceel (wonen), indiening van een verkennend bodemonderzoek niet noodzake-lijk wordt geacht.

3.3 Milieu

3.3.1 Externe veiligheid

Het Besluit externe Veiligheid inrichtingen is van toepassing op ruimtelijke besluiten met betrek-king tot de bestemming van grond, wanneer deze besluiten te maken hebben met de bouw of vestiging van kwetsbare objecten.

In dit geval is sprake van een uitbreiding van een woning (kwetsbaar object). In figuur 3.1 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 aan-wezig. Onderhavig bouwplan draagt niet bij aan een onveiligere situatie in het kader van externe veiligheid.

Figuur 3.1: Fragment risicokaart



Bron: Topografische Dienst Kadaster, Risicokaart Noord-Holland, 2009

3.3.2 Geluid

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

In onderhavig geval is sprake van een woninguitbreiding. 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 een hoge gebruikintensiteit. Verwacht wordt dat kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder. Gelet daarop wordt akoestisch onderzoek niet nodig geacht.

3.3.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieu-beheer' 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 woninguitbreiding draagt niet in betekenende mate bij tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt zodoende geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.4 Ecologie

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

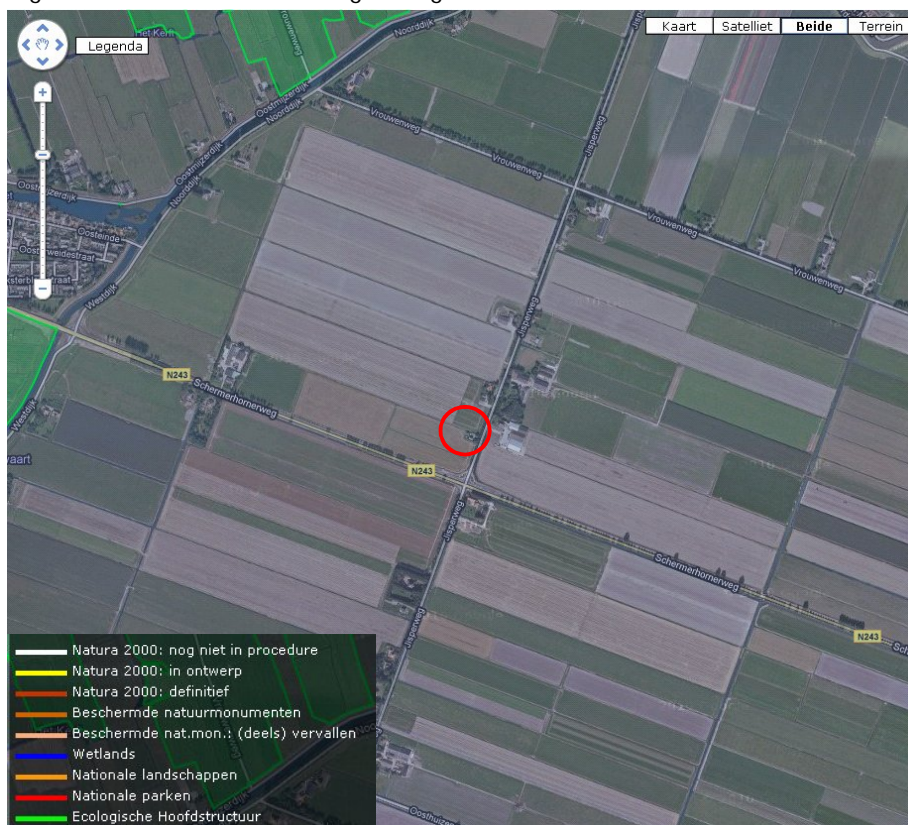
Figuur 3.2 geeft weer welke beschermde gebieden in of nabij het plangebied gelegen zijn. Het plangebied is gelegen binnen de in het figuur aangegeven rode cirkel. In de nabije omgeving zijn gebieden uit de Ecologische Hoofdstructuur gelegen, alsmede een Natura2000-gebied in ontwerp. De uitbreiding zal echt geen invloed op deze gebieden uitoefenen.

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. Jisperweg 8a 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.

Figuur 3.2 Beschermde ecologische gebieden



Bron: Alterra, Synbiosys, 2009

In onderhavig geval betreft het een uitbreiding van een bestaande woning. Gezien de aard, si-tuering en kleinschaligheid van de uitbreiding zullen geen kernkwaliteiten van het nationaal landschap worden aangetast.

De bouwactiviteiten zullen naar gereede verwachting niet leiden tot verstoring van aanwezige flo-ra 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.

3.5 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 archeologie-beleid in een bepaald gebied geldt.

Er is een inventarisatie verricht naar voor het gemeentelijk beleid relevante terreinen, die (ver-moedelijk) archeologisch waardevol zijn. Mogelijk archeologisch waardevolle vindplaatsen zijn aangegeven op de kaart behorende bij de voornoemde nota. Wat betreft de locatie Jisperweg 8a is er geen sprake van een mogelijke archeologisch waardevolle vindplaats.

Ook de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie vermeldt wat betreft Jisperweg 8a geen archeologische waarde. Op de kaart staan enkel waarden in de vorm van historisch geo-grafische lijnelementen en vlakken.

3.6 Water

Er dient bij een ruimtelijke inrichting rekening te worden gehouden met water, middels een wa-tertoets. Waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten worden hierin be-oordeeld. In een wateradvies stelt de waterbeheerder een aantal eisen aan de ruimtelijke inrich-ting van een gebied en beoordelen zij de effecten van de voorgenomen inrichting op het water-beheer. 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 Or-dening te toetsen op water. Het doel van deze 'watertoets' is waarborgen dat waterhuishoud-kundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat (2003), Handreiking

Watertoets II, Den Haag). De water-huishouding 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 Euro-pese 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 wa-terhuishoudkundige 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 bestemmings-plannen.

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 waterkwali-teit 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 een woninguitbreiding.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), met een beheersgebied waartoe het plangebied behoort, zorgt in de provincie Noord-Holland boven het Noordzeekanaal voor het be-heer 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 verantwoorde-lijkheid voor de kwaliteit van het oppervlaktewater.

In het plangebied bevindt zich thans een woning met berging en een schuur. De te realiseren woninguitbreiding kent een oppervlakte van circa 33,7m². Door de uitbreiding zal de berging aan de bestaande woning (circa 11,1m²) worden gesloopt. Er is zodoende sprake van een toe-name van het verhard oppervlak van circa 22,6m².

De watertoets is wettelijk verplicht voor bestemmingsplannen. Op 15 juni 2010 is via de mail het bouwplan voorgelegd aan de HHNK. De HHNK heeft in reactie hierop op 16 juni 2010 aan-gegeven geen opmerkingen te hebben op het plan, en gaat zodoende akkoord

met het plan. Volgens het HHNK is het niet noodzakelijk de lozing (met betrekking tot het bouwplan) bij hen te melden.

§ 4 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 geringe woninguitbreiding. 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. 22 maart 2010. De welstandscommissie heeft besloten niet akkoord te gaan met het bouwplan, aangezien de uitbouw niet voldoende ondergeschikt werd bevonden aan het hoofdgebouw. Op 6 april 2010 is een gewijzigd bouwplan voorgelegd aan de welstandscommissie. Ditmaal is door de commissie besloten dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

§ 5 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 onderhavige partiële herziening sluit grotendeels aan op de inhoud van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. Met uitzondering van de regels waarmee de woninguitbreiding in strijd is, worden vrijwel alle andere regels overgenomen. Met

bepaalde regels wordt alvast geanticipeerd op de inhoud van het toekomstige bestemmingsplan buitengebied.

De onderhavige partiële herziening maakt de woninguitbreiding 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 oorspronkelijke woning (hoofdgebouw) 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 (hoofdgebouw) mogelijk.
- Gronden buiten bouwvlak
Op gronden, gelegen buiten het bouwvlak, mogen enkel aan/uitbouwen gebouwd worden, waardoor de voorgestane woninguitbreiding (uitbouw) mogelijk wordt gemaakt.

§ 6 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 de-zie afdeling, die als apart wetsvoorstel bij het parlement in procedure is gebracht, inmiddels beter bekend onder de naam "Grondexploitatiewet" (Grewwet).

De Grewwet 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 Grewwet 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 bouw-plannen (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 horeca-doeleinden, 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 uitbreiding van een woning valt niet binnen de hierboven genoemde soorten bouwplannen. op basis hiervan kan gesteld worden dat het voor onderhavig bouwplan niet mogelijk is een exploitatieplan vast te stellen.

§ 7 Zienswijzen

Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt in artikel 3.1.1 dat de gemeente vooroverleg pleegt met betrokken overheden en partijen. Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van voor-overleg toegestuurd naar de VROM-inspectie, het waterschap en de provincie Noord-Holland. Voornoemde vooroverlegpartijen hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op onderhavig bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan zal zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder heeft een schriftelijke of mondelinge zienswijze kenbaar kunnen maken. Omtrent het ontwerpbestemmingsplan zijn wel/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.