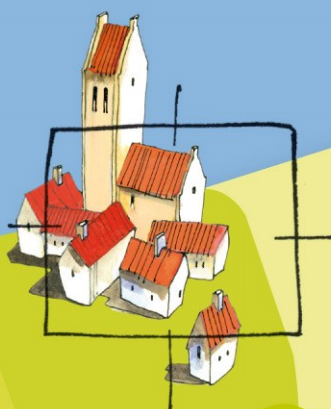


**Bestemmingsplan Havenstraat 51-55
te Zijdewind**

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

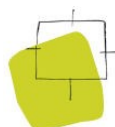
Bestemmingsplan Havenstraat 51-55 te Zijdewind

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen
Regels + bijlagen
Verbeelding

24 september 2015
Projectnummer 803.45.22.01.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

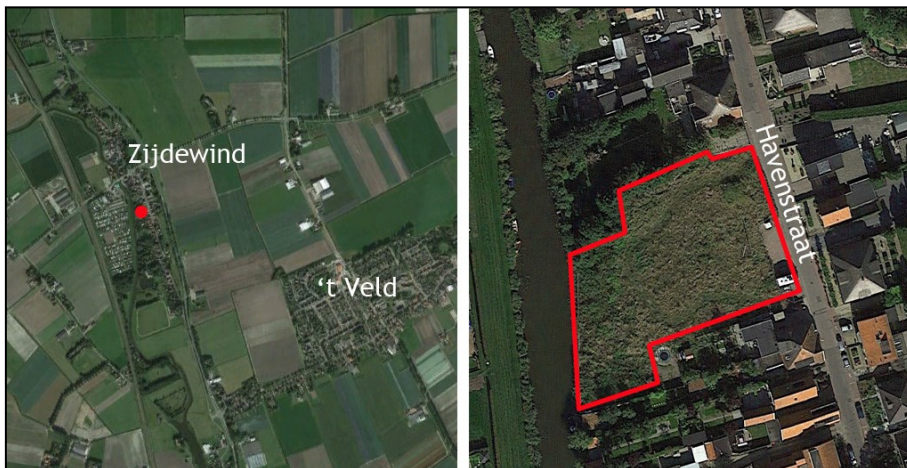
Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Voorgeschiedenis	7
2.2	Bestaande situatie	7
2.3	Toekomstige situatie	8
3	Beleid	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	14
3.3	Conclusie	16
4	Milieuaspecten	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Archeologie	19
4.3	Bodem	19
4.4	Ecologie	21
4.5	Externe veiligheid	25
4.6	Geluidhinder	26
4.6.1	Wegverkeerslawaaï	26
4.6.2	Spoorwegverkeerslawaaï	28
4.7	Luchtkwaliteit	28
4.8	Water	30
4.9	Hinder van bedrijven	31
4.10	Duurzaamheid	32
5	Juridische toelichting	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Bestemmingsplanprocedure	34
5.3	Bestemming	35
6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

Bijlagen

Inleiding

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft betrekking op een locatie aan de Havenstraat te Zijdewind. Het plangebied is weergegeven op navolgende figuur.



Figuur 1. Ligging van het plangebied

Het plangebied is onbebouwd en begroeid met gras en riet. Nadat eerdere plannen om in het gebied tien woningen te realiseren geen doorgang vonden, is het perceel nu aangekocht door een aantal particulieren die op het terrein vier woningen willen realiseren. Het betreft twee vrijstaande woningen en een dubbele woning. Het geldende bestemmingsplan gaat echter nog uit van de eerdere woningbouwontwikkeling, waardoor het nu voorliggende bouwplan niet binnen het bestemmingsplan kan worden gerealiseerd.

AANLEIDING

In het navolgende hoofdstuk is ingegaan op de huidige en toekomstige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn de relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau besproken. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende milieuaspecten van het plan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op het plan gegeven. Tot slot is in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

LEESWIJZER

Planbeschrijving

2

2.1

Voorgeschiedenis

In het verleden was in het plangebied een houtdrogerij en een café gevestigd. Beide functies waren door hun schaal en aard niet bijzonder geschikt voor de locatie. Al in 2009 werden plannen voorbereid om het gebied te ontwikkelen met woningbouw. In eerste instantie werden hier een tiental woningen beoogd. Deze woningen zouden ontsloten worden door een eigen, nieuw te realiseren straat.

Voor de betreffende plannen is een bestemmingsplan opgesteld, dat later is overgegaan in het nu geldende bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind - De Weel (vastgesteld 27 juni 2013). Door het bestemmingsplan worden op de locatie tien woningen mogelijk gemaakt. Deze zijn echter nooit gerealiseerd.

2.2

Bestaande situatie

De bedrijfsbebouwing op het plangebied is al jaren geleden gesloopt en sindsdien ligt het braak. De verharding is verwijderd en het gebied is begroeid met gras en riet.



Figuur 2. Het plangebied vanaf de Havenstraat in zuidwestelijke richting. De verharding is inmiddels verwijderd (bron: Google Earth)

Een klein deel van het plangebied is langs de weg in gebruik als parkeerterrein. Om de rest van het terrein is een hekwerk geplaatst. Het plangebied wordt niet gebruikt.

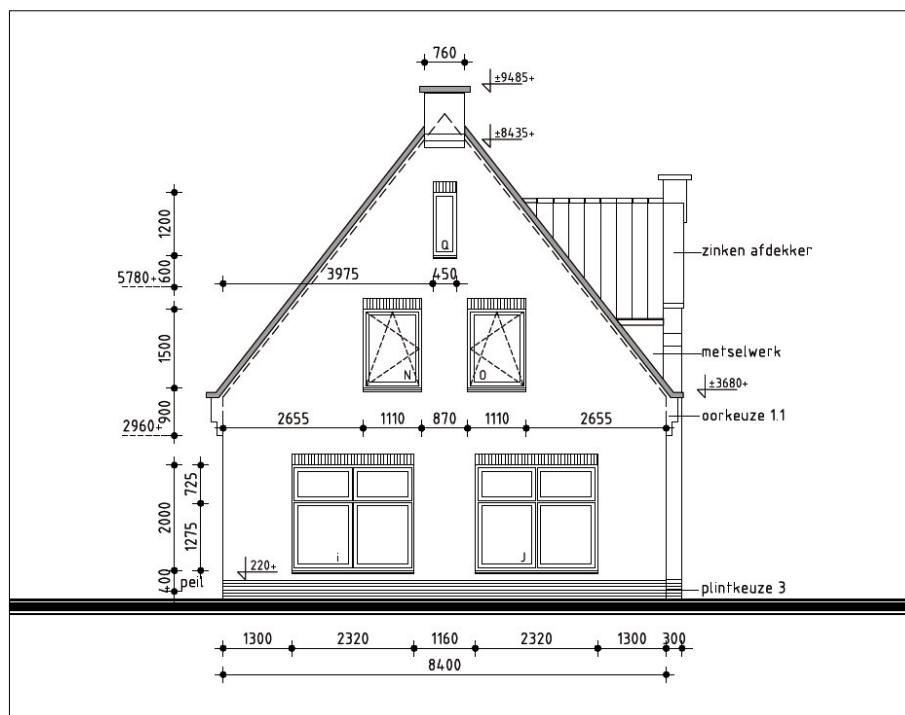
2.3

Toekomstige situatie

Een kleine groep initiatiefnemers heeft voor het plangebied een bouwplan ontwikkeld, waarbij langs de Havenstraat vier woningen worden gerealiseerd. De woningen zijn met de voorzijde naar de weg gericht en grenzen met de achtertuinen aan het water.

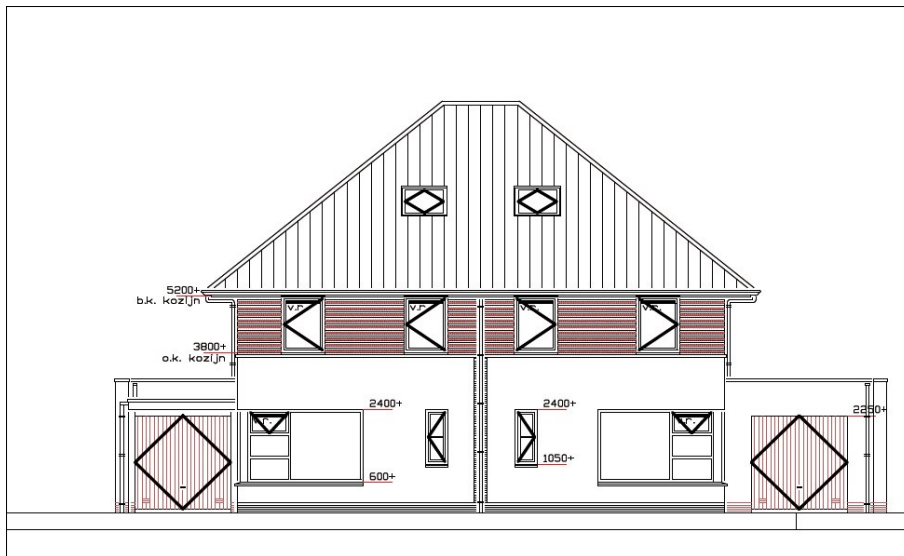
De rooilijn van de woningen is gelegen op zeven meter vanaf de weg. Hierdoor is er op de voorzijde van het perceel ruimte voor het realiseren van twee parkeerplaatsen per woning.

Het plan bestaat uit twee vrijstaande woningen en een dubbele woning. De twee vrijstaande woningen zullen gebouwd worden in één bouwlaag met een kap (zie figuur 3). De goothoogte bedraagt circa 3,5 meter, de nokhoogte ligt op circa 9,5 meter. De ingang van de woningen ligt aan de zijgevel.



Figuur 3. Impressie van de vrijstaande woningen

De dubbele woning zal gerealiseerd worden in twee bouwlagen met een kap. De goothoogte is circa 6 meter. De bouwhoogte is ongeveer 9,5 meter hoog. Ook bij deze woningen zal de entree aan de zijkant gesitueerd zijn. Aan beide kanten zullen de woningen voorzien worden van een garage.



Figuur 4. Impressie dubbele woning

3.1

Provinciaal beleid

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opnieuw vastgesteld. Het betrof een beleidsarme wijziging. Beide documenten zijn te vinden op RO-online.

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord, het voorheen geldende streekplan, overgenomen. Uitgangspunt tot 2040 is “kwaliteit door veelzijdigheid”. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie Noord-Holland.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaat-bestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 5. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid (bron: provincie Noord-Holland, 2010)

De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Prvs opgesteld. Hierin is een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Het gaat hierbij om onderwerpen in zowel

het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (2014)

De in de structuurvisie gedefinieerde provinciale belangen zijn vastgelegd in de PRV. Deze verordening kent een aantal algemene regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Het gaat hierbij om onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Het provinciaal belang moet de inzet van de verordening kunnen rechtvaardigen. Bij het opstellen van de verordening is het beleid uit de structuurvisie opgenomen. De verordening is opgesteld om de uitvoering van de provinciale beleidslijnen te waarborgen.

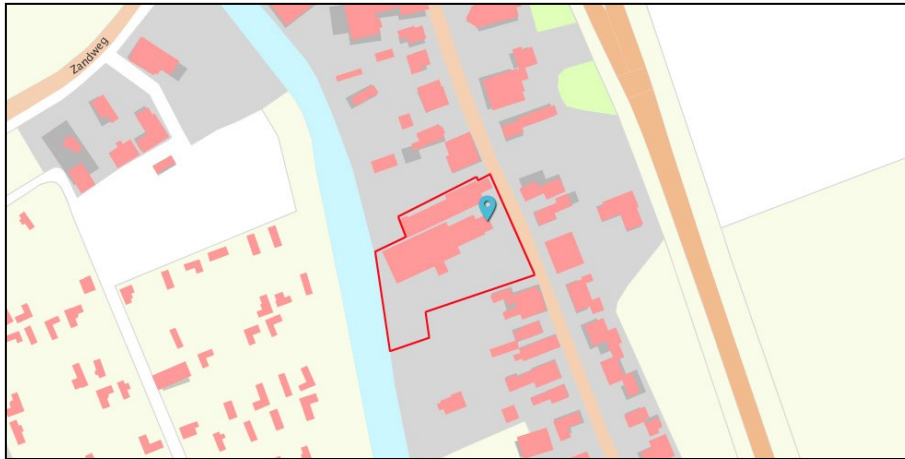
In de structuurvisie en de verordening wordt een onderscheid gemaakt tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en Landelijk Gebied (LG). Als bestaand bebouwd gebied wordt aangewezen de bestaande of de bij een - op het moment van inwerkingtreding van de verordening - geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

Dit betekent dat het BBG voor dit plan gevormd wordt door de toegestane bebouwing op het plangebied, zoals dit is opgenomen in het geldende bestemmingsplan (paragraaf 3.2). Het plangebied is onbebouwd, maar volgens het bestemmingsplan mogen er een tiental woningen gerealiseerd worden. Het BBG voor het plangebied beslaat daardoor vrijwel de gehele oppervlakte (zie figuur 7).

Nut- en noodzaak

Ook al is het voorliggende planvoornemen passend binnen het provinciaal beleid (het ligt immers in het BBG), toch is het goed de nut en noodzaak van het plan aan te tonen.

Ter plaatse is, na de sloop van de bedrijfsbebouwing, een onwenselijke situatie ontstaan. De oorspronkelijke woningbouwplannen hebben nooit doorgang gevonden. Het terrein is daardoor braak komen te liggen en niet in gebruik. Dit levert, midden in een levendig lint, een ruimtelijk en sociaal onwenselijke situatie op. De realisatie van de vier beoogde woningen herstelt het lint en vormt een passende invulling voor een terrein wat nu niets toevoegt aan de kwaliteit van leefomgeving.



Figuur 6. Fragment van de ruimtelijke verordening. Het plangebied is rood omlijnd

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010)

Provinciale Staten hebben in juni 2010 de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. In dit beleidskader is door de provincie aangegeven welke landschappelijke en cultuurhistorische elementen moeten worden overwogen bij (ruimtelijke) ontwikkelingen en uitgangspunt kunnen zijn voor plannen. De ontwikkelingsgerichte benadering is het uitgangspunt van het beleid: behoud door ontwikkeling. In de leidraad wordt ingegaan op de kernkwaliteiten die gelden als basis voor de ruimtelijke kwaliteit van het landschap van Noord-Holland. De provincie onderscheidt de volgende kernkwaliteiten:

- Aardkundige waarden: deze worden onderverdeeld in 'aardkundige monumenten' (beschermd middels de Provinciale Milieuverordening) en 'bijzondere aardkundige waarden' (beleid opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, zie ook paragraaf 3.2.1).
- Archeologische waarden (zie ook paragraaf 4.1).
- Tijdsdiepte: er moet zorgvuldig worden omgegaan met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. De provincie Noord-Holland wil dat de gelaagdheid van het landschap wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkeling.
- Historische structuurlijnen: er dient bij nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met de verkavelingsstructuren van het oorspronkelijke landschap.
- Cultuurhistorische objecten.
- Openheid: waarbij thema's zoals verrommeling en verstedelijking een rol spelen, behoud van grootschalige open gebieden.
- Stilte.
- Donkerte.
- Dorps-DNA: de specifieke eigenheid en identiteit van dorpen behouden.

Het grondgebied van de provincie Noord-Holland is in de leidraad ingedeeld in verschillende landschapstypen. Per landschapstype zijn de kernkwaliteiten van het gebied weergegeven. Het plangebied is gelegen in het Oude Zeekleilandschap, waarvoor de lintdorpen, molens, stolpen, de Westfriese Omringdijk en

het halfopen karakter van het landschap kenmerkend zijn. Op de kaart van de Leidraad staat de voorheen aanwezige bebouwing afgebeeld als onderdeel van de lintbebouwing. Het plangebied ligt, na de sloop van de bedrijfsbebouwing, al jaren braak. Herstel van het lint zou dus een grote toegevoegde waarde betekenen vanuit de beleidsvisie van de provincie.

3.2

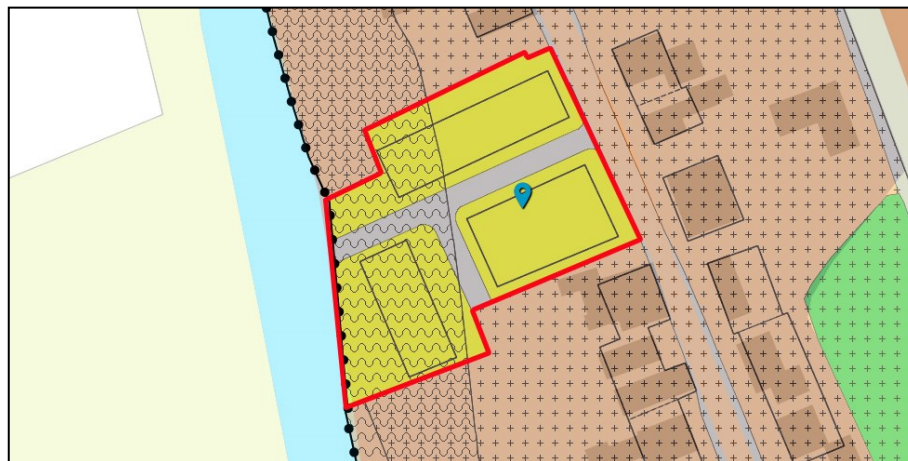
Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind - De Weel, vastgesteld op 27 juni 2013. Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' en is gedetailleerd bestemd volgens de indertijd beoogde inrichting van het plangebied. In totaal worden er in het bestemmingsplan 10 woningen mogelijk gemaakt.

Aangezien de nieuwe inrichting anders is dan de inrichting die toentertijd beoogd werd, past het nieuwe plan niet in het geldende bestemmingsplan.

De achterzijde van het plangebied is gelegen in de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Binnen deze zone mag niet zonder meer worden gebouwd, er moet dan eerst overleg gevoerd worden met het waterschap. Over het vorige bouwplan is reeds overleg geweest met het waterschap (zie paragraaf 4.8). De nieuwe situatie verbetert feitelijk doordat de woningen gebouwd zullen worden aan de straatzijde van het perceel, de achterzijde zal grotendeels onbebouwd en onverhard blijven.



Figuur 7. Fragment vigerend bestemmingsplan. Het plangebied is rood omlijnd aangegeven

Structuurvisie Niedorp 2015

In 2004 is de structuurvisie Niedorp 2015 vastgesteld met daarin opgenomen een analyse van de beginsituatie en een verwoording van de ambitie en toekomstvisie voor de voormalige gemeente Niedorp. Deze heeft tot doel om een

beeld te schetsen van de ruimtelijke ontwikkeling van Niedorp voor de daaropvolgende 10 tot 15 jaar.

Ten aanzien van landschapsbeheer en ontwikkeling is de ambitie om de elementen en structuren die nauw zijn verbonden met de ontstaansgeschiedenis van het landschap en het nederzettingenpatroon herkenbaar en ervaarbaar te laten blijven. Hierbij kan worden gedacht aan de historische linten, de doorzichten vanuit de linten naar het buitengebied, de markante erven, de stolpboerderijen en boomsingels, de vrije doorzichten in het open landschap en de civieltechnische hoogstandjes uit het verleden zoals de Westfriese Omringdijk en de kanalen met bijbehorende oeverzones. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen vinden aansluiting bij de reeds bestaande (lint)dorpen.

Ten aanzien van woningbouw is in de structuurvisie aangegeven dat op middellange termijn (periode 2005-2015) in de kernen (anders dan de hoofdkernen Nieuwe Niedorp en Winkel en 't Veld) ruimte blijft voor kleinschalige ontwikkelingen op kwaliteitslocaties. Onderhavig plangebied is een dergelijke kwaliteitslocatie.

Welstandsnota 2013

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de 'Welstandsnota Hollands Kroon' vastgesteld. Deze nota is in werking getreden per 28 december 2013. De 'Welstandsnota Niedorp', vastgesteld in het jaar 2011, is hiermee komen te vervallen.

In de welstandsnota worden een drietal welstandsgebieden onderscheiden, namelijk:

- welstandsvrij;
- welstandsluw;
- welstandsintensief.

Het perceel aan de Havenstraat is aangemerkt als 'welstandsluw' gebied. Voor deze gebieden geldt een beperkt welstandstoezicht, met globale welstandseisen.



Figuur 8. Detail welstandskaat Hollands Kroon. Het plangebied is zwart omcirkeld

Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen (2013)

Op 24 januari 2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de 'Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen' vastgesteld. Deze regeling heeft tot doel de verschillende regelingen die er in de voormalige gemeenten Anna Paulowna, Niedorp, Wieringen en Wieringermeer gelden ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, bed & breakfast, mantelzorg en aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, te uniformeren.

De regeling maakt een onderscheid tussen woningen binnen en buiten de bebouwde kom. De gemeente heeft ervoor gekozen een ruime regeling vast te stellen, die de nodige ruimte biedt voor bouw- en gebruiksregels. Inwoners krijgen, binnen hetgeen dat als maximaal ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht, de ruimte om hun bouw- en gebruikswensen te realiseren. Per aspect wordt hierbij uitgegaan van de meest soepele regeling van de oude gemeenten, mits deze op zichzelf én cumulatief geen afbreuk doet aan de totale regeling, dan wel leidt tot onevenredige beperkingen c.q. belemmeringen voor omliggende percelen.

Woonvisie (2013)

Op 19 december 2013 is het 'Koersdocument Wonen' van de gemeente Hollands Kroon verschenen. Daarin worden keuzes gemaakt en thema's benoemd die voor een koersvaste woningontwikkeling moet zorgen de komende jaren. Zo zal de komende jaren vooral aandacht zijn voor de woningontwikkeling, en de bijbehorende voorzieningen, in de vier grote kernen.

3.3

Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling is passend binnen het geldende provinciaal en gemeentelijk beleid. Het plan is in lijn met de hiervoor omschreven beleids-

stukken. Voor het plan is evenwel een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk, waar met voorliggend plan in wordt voorzien.

Milieuaspecten

4

4.1

Algemeen

Voor het plangebied is eerder een bestemmingsplanprocedure doorlopen, om woningbouw mogelijk te maken op de locatie. Ten behoeve van de eerdere plannen is het nodige onderzoek uitgevoerd. Het resultaat is dat woningbouw reeds mogelijk is in het plangebied. Voor dit hoofdstuk wordt dus, waar mogelijk, verwezen naar het eerder uitgevoerde onderzoek.

4.2

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in planologische procedures.

WET- EN REGELGEVING

In 2007 is reeds een archeologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied. Daaruit is gebleken dat de bodem van het plangebied verstoord is door eerdere bodemroerselen. Nader onderzoek was daarmee niet nodig en het plangebied is vrijgegeven om te bebouwen. Voor het plangebied is ook geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

ONDERZOEK

Het voorliggende plan wordt niet belemmerd door archeologische waarden.

CONCLUSIE

4.3

Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht moet worden verkregen over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in

WET- EN REGELGEVING

de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan worden vastgesteld of inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen moeten worden getroffen. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

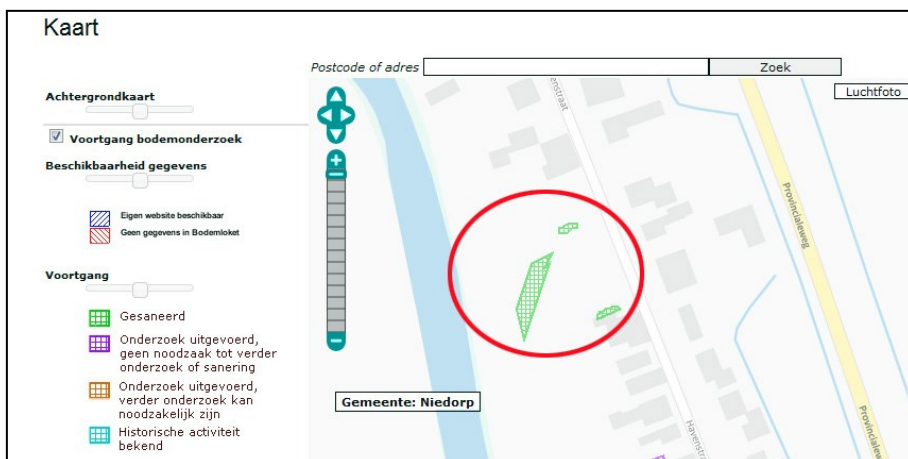
ONDERZOEK

Het plangebied is in het kader van de eerdere bouwplannen reeds uitgebreid onderzocht.

Middels bodemonderzoek is in het verleden al vastgesteld dat de bodem ter plaatse was verontreinigd. Voor het opruimen van de verontreiniging is een saneringsplan opgesteld. Het bevoegd gezag Wbb (Provincie Noord-Holland) heeft in december 2004 ingestemd met het saneringsplan.

In de periode 2007-2011 heeft de Provincie ingestemd met diverse wijzigingen in het saneringsplan en verlengingen van termijnen in de saneringsbeschikking. De saneringswerkzaamheden zijn in november 2011 uitgevoerd.

Begin 2012 is een evaluatierapport voor de saneringswerkzaamheden opgesteld en ingediend bij de Provincie. De Provincie heeft ingestemd met het saneringsresultaat (15 oktober 2012, kenmerk 61719/61719) waarbij is vastgesteld dat de sanering conform het saneringsplan en de gemelde wijzigingen is uitgevoerd. Uit de beschikking blijkt verder dat na de uitgevoerde sanering de locatie geschikt is voor beoogde toekomstige gebruik wonen met tuin. Er is geen nazorgverplichting en er zijn geen gebruiksbeperkingen voor de locatie.



Figuur 9. Detail informatiesite bodemloket.nl. Het plangebied is rood omcirkeld. De groene delen zijn gesaneerd, nadat hier bodemvervuiling was aangetroffen

Het plangebied is daarmee vrijgegeven voor bebouwing, het aspect bodem vormt geen belemmeringen voor de nieuwe bouwplannen.

CONCLUSIE

4.4

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw), een Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 15 januari 2015 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs b.v.



Figuur 10. Plangebied vanuit het westen (15 januari 2015)

Onderzoeksgebied

Het plangebied ligt in de lintbebouwing aan de Havenstraat. De bedrijfsbebouwing op het plangebied is al enige jaren geleden gesloopt en het terrein ligt sindsdien braak. Het terrein is nu begroeid met een ruigte vegetatie waarin naast verschillende grassoorten, akkerdistel, grote brandnetel, riet, smalle weegbree en teunisbloem domineren. Aan de westzijde grenst het plangebied aan een brede watergang. Ter plaatse van het plangebied groeit in een smalle zone langs de oever vooral riet.

Soortbescherming

De Ffw beschermt dier- en plantensoorten die in het wild voorkomen. Alles wat schadelijk is voor beschermde soorten is verboden. Soms mag er van de verboden worden afgeweken met een ontheffing of vrijstelling. De Ffw geldt voor iedereen in Nederland.

Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Ffw van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, hierna te noemen: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

Inventarisatie

Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna¹ via Quickscanhulp.nl² (© NDFF - quickscanhulp.nl 20-02-2015 10:58:47) blijkt dat in de omgeving van het plangebied de laatste vijf jaar een aantal middelzwaar en streng beschermde soorten zijn waargenomen. Binnen een straal van één kilometer gaat het om verschillende soorten vogels en enkele soorten vleermuizen.

Op basis van het veldbezoek blijkt dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Het plangebied is verruigd en er heeft zich een dichte bodemvegetatie ontwikkeld. Het plangebied vormt geen habitat van kritische en zeldzame soorten. De dichte grasvegetatie vormt een geschikt leefgebied voor algemene soorten zoals huisspitsmuis en veldmuis. Ook kan hier de aanwezigheid van egel en gewone pad worden verwacht. Het betreft licht beschermde soorten.

¹ Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens. Informatie is te vinden op www.natuurloket.nl.

² Quickscanhulp.nl is een online applicatie waarmee een afgeleide van data uit de NDFF wordt weergegeven. Het is daarmee een hulpmiddel om te bepalen of een beschermde soort wel of niet in het plangebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het plangebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt.

Het plangebied vormt zelf geen hoogwaardige broedgebied voor vogels. Wel kunnen in het broedseizoen in de dichte begroeiing nabij de watergang nesten van een soort zoals wilde eend worden verwacht. In de aangrenzende tuinen zullen verder vogels zoals merel tot broeden komen. Alle inheemse vogelsoorten zijn streng beschermd.

Daarnaast vormt het plangebied naar verwachting een zeer kleine klein onderdeel van het foerageergebied van de vleermuissoorten gewone dwergvleermuis en laatvlieger. In de omgeving is veel politieel foerageergebied voor deze soorten aanwezig. Meervleermuis kan de aangrenzende watergang gebruiken als vliegroute tussen verblijfplaats (in gebouwen) en foerageergebied (waterrijke gebieden). Alle vleermuissoorten zijn streng beschermd.

Toetsing

Als gevolg van de beoogde activiteiten kunnen verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende licht beschermde diersoorten worden verstoord en vernietigd (artikel 11 van de Ffw). Ook kunnen bij de werkzaamheden enkele exemplaren worden gedood (artikel 9 van de Ffw). Deze licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen bij ruimtelijke ontwikkelingen onder een vrijstellingsregeling. Voor deze soorten hoeft dan ook geen ontheffing te worden aangevraagd.

Ten aanzien van vogels dient bij uitvoering van werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen (artikel 11 Ffw). Voor de in en direct rond het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Ffw. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Negatieve effecten op vleermuizen worden niet verwacht. Er zijn geen verblijfplaatsen of vliegroutes in het geding en er is een ruim aanbod aan foerageergebied in de omgeving aanwezig.

Gebiedsbescherming

Voor onderhavig plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Natuurbeschermingswet 1998 en de provinciale structuurvisie en verordening.

In de Nbw 1998 is de bescherming van specifieke (natuur)gebieden geregeld. In de Nbw 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Nbw 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermd Natuurmonumenten

en Wetlands. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Nbw 1998 een externe werking kent.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte en uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

Vanuit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid) wordt verder specifiek ingezet op de bescherming van Weidevogelleefgebieden.

Het plangebied ligt niet in en grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Nbw 1998. De meest nabijgelegen beschermde gebieden betreffen de Natura 2000-gebieden Abtskolk & De Putten en Schoorlse Duinen, die gelegen zijn op ruim 10 kilometer afstand van het plangebied. Andere beschermde gebieden in het kader van de Nbw 1998 liggen op een nog grotere afstand tot het plangebied. Het plangebied heeft geen belangrijke ecologische relaties met beschermde gebieden.

Het plangebied ligt verder niet op en grenst niet aan gronden die in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid zijn aangewezen als EHS of Weidevogelleefgebied. Dergelijke gebieden liggen op meer dan één kilometer afstand van het plangebied.

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied (ten opzichte van beschermde gebieden) en de aard van de ontwikkeling worden met betrekking tot het voorgenomen plan op voorhand geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht. Het plan heeft in het kader van de Nbw 1998 geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Het plan is daarnaast niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van het plan een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan.

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Ffw, een Voortoets in het kader van de Nbw 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is.

Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat voor de uitvoering van het plan geen ontheffing van de Ffw of een vergunning op grond van de Nbw 1998 nodig is. Het plan is daarnaast niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid. Bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient wel rekening te worden gehouden met nestelende vogels. Verstoring van broedgevallen (in gebruik zijnde nesten) van vogels dient te worden voorkomen.

4.5

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of lpg. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico en een groepsrisico. De normen voor het plaatsgebonden en het groepsrisico hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.

WET- EN REGELGEVING

De provincie Noord-Holland heeft een risicokaart vervaardigd, waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven.

Om na te gaan of bij het planvoornemen ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn, is de risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Het plangebied bevindt zich binnen een invloedsgebied van een transportroute van gevaarlijke stoffen op de weg (N241). De N241 beschikt niet over een PR=10-6 risicocontour. De 4 woningen liggen binnen het 1% letaliteitsgebied (200 meter van de N241) en is dus relevant voor het groepsrisico. Echter, vanwege de lokale omstandigheden (eenzijdige bebouwing, lage bevolkingsdichtheid, lage transportfrequentie) is de aanwezigheid van een significant groepsrisico ($> 0,1 \times OW$) onwaarschijnlijk.

ONDERZOEK

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een vaarweg. Het plangebied bevindt zich niet binnen de PR=10-6 risicocontour noch binnen een invloedsgebied van een buisleiding.

De gemeente Hollands Kroon heeft een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Het voornemen is hiermee niet in strijd.

Het plan wordt niet beperkt door externe veiligheid.

CONCLUSIE

4.6

Geluidhinder

4.6.1

Wegverkeerslawaa i

WET- EN REGELGEVING

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van woningen. De Wet geluidhinder beschouwt dergelijke gebouwen als zogenaamd geluidsgevoelige gebouwen. Onderzocht dient derhalve te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder nodig is.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen, 200 m. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze afstand 250 m voor tweestrookswegen. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Voor het plangebied is in dit verband de geluidzone van de N241 relevant. Op deze weg geldt ter plaatse een maximumsnelheid van 80 km/uur. De weg betreft een tweestrooksweg gelegen binnen de bebouwde kom. De voorgenomen woningbouw ligt binnen de zone van deze weg.

De Havenstraat kent ter plaatse van het voorgenomen initiatief een maximum snelheid van 30 km/uur. Omdat de vormgeving en de verkeersintensiteit hiermee in overeenstemming zijn wordt deze weg verder buiten beschouwing gelaten.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wgh 2006). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen (artikel 77 van de Wet geluidhinder). Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen tot maximaal 63 dB (artikel 83 van de Wgh.)

ONDERZOEK

Bij de berekeningen is gebruikgemaakt van de verkeersgegevens van de provincie Noord-Holland. De verwachte verkeersintensiteiten, alsmede de samenstelling van het verkeer zijn opgenomen in navolgende tabel.

Tabel 1. Verkeersintensiteiten

Weg	Weg-dek	etmaal-intensiteit 2025	periode	Verdeling				
				%	lv	mv	zv	mot
N241	dab	10800	dag	6,74	89,06	8,68	1,51	0,75
			avond	2,87	95,35	3,33	0,49	0,83
			nacht	0,95	87,68	9,05	2,53	0,74

De berekeningen zijn uitgevoerd met Standaard Rekenmethode II. Op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder wordt een aftrek op de geluidsbelasting vanwege een weg toegepast. De toe te passen aftrek van de geluidsbelasting van de gevel van woningen of van andere geluidsgevoelige gebouwen of aan de grens van geluidsgevoelige terreinen bedraagt:

- 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- 5 dB voor de overige wegen;
- 0 dB bij toepassing van de artikelen 3.2 en 3.3 van het Bouwbesluit 2012 en bij toepassing van de artikelen 111b, tweede en derde lid, 112 en 113 van de Wet geluidhinder.

De onder c genoemde aftrek heeft betrekking op het vaststellen van eventuele gevelisolatiemaatregelen om de vereiste binnenwaarde te bereiken.

In de berekeningen is op grond van dit artikel, 2 dB van de rekenresultaten afgetrokken. De berekeningen zijn uitgevoerd op hoogtes gekoppeld aan het op basis van het ontwerp te realiseren bouwhoogte (1 of 2 bouwlagen).

Berekend zijn de zij- en voorgevels van de betreffende woningen op een waarneemhoogte van respectievelijk 1,5 en 4,5 m hoogte. De resultaten van deze berekeningen zijn opgenomen in navolgende tabel en afbeelding. In bijlage 1 zijn de volledige berekeningen opgenomen.



Figuur 11. Waarneempunten in het plangebied

Tabel 2. Geluidbelasting waarneempunten in dB

Waarneempunt	1 ^e bouwlaag	2 ^e bouwlaag
1	43	44
2	47	48
3	45	46
4	43	44
5	39	42
6	42	43
7	39	41

CONCLUSIE De geprojecteerde woningen voldoen vanwege de N241 aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De Wet geluidhinder verzet zich derhalve niet tegen de realisatie van de woningen.

4.6.2

Spoorwegverkeerslawaai

ALGEMEEN In 2010 is onderzoek gedaan naar spoorweglawaai, conform de toen geldende wetgeving. Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek bleek dat de te verwachten geluidsbelasting 53,5 decibel was. Dit is geen overschrijding van de geldende voorkeursgrenswaarde van 55 decibel, waarmee spoorwegverkeerslawaai geen belemmeringen opleverde.

Inmiddels is de regelgeving voor spoorwegverkeerslawaai gewijzigd (per 1 juli 2012). Akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai is in principe alleen noodzakelijk binnen de toetsingszone van 100 meter wanneer geluidsgevoelige objecten worden opgericht. Aangezien het spoor (aan de westzijde van het plangebied) gelegen is op circa 200 meter van het plangebied. Daarmee ligt het plangebied buiten de toetsingszone, verder onderzoek is daarom niet nodig.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door geluidhinder vanwege spoorwegverkeerslawaai belemmerd.

4.7

Luchtkwaliteit

WET- EN REGELGEVING

Het plan dient te voldoen aan regels voor luchtkwaliteit. Aangetoond moet worden dat er geen normen worden overschreden. Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

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 betekenende 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 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 $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Op basis van de CROW-publicatie nr. 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (2012) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 8,6 ritten voor vrijstaande woningen en 7,8 ritten voor de andere wooneenheden (per etmaal). Met het planvoornemen worden vier nieuwe woningen in het plangebied gerealiseerd. Dit betekent dat het aantal motorvoertuigen per etmaal op de omliggende wegen, als gevolg van het plan, met maximaal 32,8 voertuigbewegingen per etmaal zal toenemen ($2 \times 8,6$ en $2 \times 7,8 = 17,2 + 15,6 = 32,8$).

ONDERZOEK

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, heeft VROM in samenwerking met InfoMil de 'nibm-tool' ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		32,8
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,03
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 12. Worstcaseberekening voor de bijdrage van extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit

Uit de berekening met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Door het geringe aantal te realiseren woningen op deze locatie moet het planvoornemen derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

In de omgeving van het plangebied is geen indicatie dat grenswaarden van het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer worden overschreden. Het

CONCLUSIE

plan voldoet derhalve aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer. De uitvoerbaarheid van voorliggend plan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

4.8

Water

WET- EN REGELGEVING

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Voor elk plan wordt in het kader van de watertoets bepaald wat het effect is op de waterhuishouding. Als verantwoordelijke instantie voor het waterbeheer in en in de directe omgeving van het plangebied hanteert Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) als uitgangspunt dat het bebouwen van landelijk gebied geen verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie mag betekenen. Daarom adviseert het hoogheemraadschap bij uitbreiding van verhard oppervlak compenserende maatregelen te nemen. Het hoogheemraadschap denkt daarbij aan vergroting van de bergingscapaciteit door bestaande waterlopen te verbreden of door nieuw oppervlaktewater aan te leggen. Tijdelijke berging van water door uitbreiding van het wateroppervlak creëert een grotere buffer in het systeem en daardoor een geringere peilstijging bij hevige regenval. De initiatiefnemer van het bouwplan is verantwoordelijk voor deze compenserende waterberging. Dat geldt zowel voor de financiering als voor de daadwerkelijke aanleg.

Om te bepalen hoe groot de compenserende waterberging moet zijn, heeft het hoogheemraadschap een rekenmethode ontwikkeld. Voor alle watersystemen heeft het hoogheemraadschap berekend wat voor effect de neerslag heeft op de waterstand. Een watersysteem is het samenhangende geheel van grond- en oppervlaktewater in een gebied. Hoe een watersysteem zich bij regenval gedraagt, is afhankelijk van verschillende factoren. Is er bijvoorbeeld veel open water of weinig? Is er veel bebouwing of juist veel weiland? Hoe is de samenstelling van de bodem? Wat zijn de hoogteverschillen binnen het systeem? Hoe groot is de capaciteit van gemalen? Het hoogheemraadschap hanteert daarom geen vast compensatiepercentage binnen het beheersgebied, maar een compensatiepercentage dat bij de lokale omstandigheden past.

In het kader van de watertoets is het planvoornemen ter advisering aan het HHNK aangeboden. Bij de eerdere planontwikkeling voor de 10 woningen is het plan reeds voorgelegd aan het Hoogheemraadschap (april 2010). Aangezien er toen sprake was van een afname van het verhard oppervlak, was er geen sprake van oppervlaktecompensatie. Ten opzichte van de vergunde situatie is er nu wederom sprake van een afname van het verhard oppervlak, waarmee opnieuw geen sprake is van compensatie.

ONDERZOEK

Het plangebied ligt binnen de zoneringen van de primaire waterloop en de regionale waterkering. Aangezien de bebouwing aan de oostzijde van het perceel zal worden gerealiseerd, en binnen de zone geen noemenswaardige werkzaamheden zullen worden uitgevoerd, is hier geen sprake van grootschalige veranderingen. Ook in 2010 is voor het plan een positief wateradvies afgegeven.

De watertoets voor dit aangepaste plan is in januari 2015 ingediend. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven akkoord te zijn met het plan. Het hoogheemraadschap vraagt rekening te houden met het profiel van vrije ruimte van de waterstaatkering. Deze ruimte is gereserveerd om eventuele dijkversterkingen in de toekomst mogelijk te maken. Deze ruimte beslaat 12,5 meter, gemeten vanuit de waterlijn.

Ook wordt aandacht gevraagd voor de zonering 'waterstaatwerk' hierbinnen geldt een vergunningplicht op basis van de Waterwet. Deze zonering is aangeduid op de plankaart. De beoogde vier woningen liggen buiten deze zonering.

Het is derhalve niet te verwachten dat de watersituatie belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het bouwplan. De watertoets is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

CONCLUSIE

4.9

Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening dient te worden gehouden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

WET- EN REGELGEVING

Uit de geactualiseerde publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en hindergevoelige objecten, zoals woningen, om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend.

De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

ONDERZOEK

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele functies gelegen, die in onderstaande tabel zijn weergegeven. De VNG benoemt in haar publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' de adviesafstanden bij deze functies. Aan deze afstanden wordt hier voldaan, met uitzondering van de camping. De afstand tussen het plangebied en de camping is 30 meter. De bij de camping behorende voorzieningen (entree, zwembad, et cetera) liggen echter veel verder weg. In de directe omgeving van het plangebied zijn alleen bungalows gesitueerd. De overlast zal hierdoor zeer beperkt zijn, waarmee 30 meter een passende afstand is.

Tabel 3

Functie	Locatie	Afstand tot plangebied (m)	Adviesafstand VNG (m)	categorie
Camping	Zandweg 6	30	50	3.1
Tankstation (zonder LPG) en garage	Provinciale weg 16	120	30	2
Kapper en kledingwinkel	Havenstraat 3	70	10	1
Fietsenwinkel	Havenstraat 38	70	10	1
Kledingwinkel	Havenstraat 26a	30	10	1

CONCLUSIE

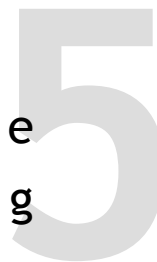
Naar aanleiding van voorgaande zijn er geen belemmeringen in het kader van hinder van bedrijven te verwachten.

4.10

Duurzaamheid

Bij de verdere ontwikkeling van de bouwplannen voor de vier woningen zal de nodige aandacht worden besteed aan duurzaamheid. De woningen zullen zodanig gebouwd worden, dat ze resulteren in een laag energieverbruik. Ook zal bij de bouw gebruik worden gemaakt van zoveel mogelijk duurzame materialen.

Juridische toelichting



5.1

Algemeen

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wro en het Bro.

Op grond van artikel 3.1.3 Bro moet een bestemmingsplan worden uitgewerkt in:

- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Ook moet op grond van artikel 3.1.6 Bro een bestemmingsplan samengaan met een toelichting waarin ten minste zijn opgenomen:

- een onderbouwing van de in het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
- de resultaten van de (noodzakelijke) voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken;
- de resultaten van het overleg en de inspraak op grond van artikel 3.1.1 Bro.

Op grond van artikel 1.2.1 Bro (in werking getreden op 1 januari 2010) moet het bestemmingsplan digitaal beschikbaar worden gesteld. Om dit mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden uitgewerkt in een zogenoemde GML. In de GML is er een koppeling tussen de kaart, de regels en de toelichting (het bestemmingsplan) gemaakt. Deze koppeling van de kaart, de regels en de toelichting is de zogenoemde verbeelding van het bestemmingsplan. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden:

- Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012 (STRI 2012).
- Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012.

Het voorliggende bestemmingsplan is zo opgesteld dat het bestemmingsplan digitaal beschikbaar kan worden gesteld. Dit betekent dat:

- alle verschillende onderdelen van de kaart een zogenoemde IMRO 2012-code hebben;
- de digitale kaart is opgesteld volgens de standaardtechniek voor uitwisseling GML;
- de regels overeenkomstig de SVBP 2012 zijn opgesteld;
- de toelichting en de regels digitaal aan de kaart zijn gekoppeld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo is een deel van de Wro opgenomen in de Wabo.

Op grond van de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning ingevoerd. In de omgevingsvergunning worden verschillende vergunningstrajecten (zoals bouwvergunning, milieuvergunning et cetera) gebundeld. In artikel 2.1 Wabo is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Op grond hiervan is voor een gebruik dat op grond van een bestemmingsplan niet is toegestaan een omgevingsvergunning noodzakelijk.

5.2

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de navolgende fasen onderscheiden.

Vorbereidingsfase

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro haar voornemen (vaak in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan besturen en diensten van hogere overheden. Ook biedt de gemeente eventueel de mogelijkheid een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. De gemeente geeft een reactie op de overleg- en inspraakreacties. De uitkomsten hiervan worden vermeld in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en worden voor zover noodzakelijk verwerkt in regels en verbeelding.

Terinzageleggingsfase

Na de aankondiging in de Staatscourant, in ten minste één plaatselijk dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad en op de internetpagina van de gemeente wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie Leefomgeving en Transport een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk zes weken na vaststelling. Uiterlijk zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie Leefomgeving en Transport, wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk twee weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk twee weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.3

Bestemming

In deze paragraaf is een korte toelichting op de juridische regels behorende bij het plan gegeven. Er is voor een zo eenvoudig mogelijke planologische regeling gekozen die voorziet in een helder stelsel van regels en de nodige flexibiliteit biedt. Aan de hand van de bestemmingsregels kan het planvoornemen worden gerealiseerd. In de toekomst kan de gerealiseerde situatie vervolgens worden gehandhaafd.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden waar nodig de in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Een deel van deze begrippen is voorgeschreven in de SVBP 2012.

Wijze van meten

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke moeten worden gemeten, is voor een belangrijk deel voorgeschreven in de SVBP 2012. Deze regels zijn overgenomen in artikel 2 van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Gemengd

Het hele plangebied is bestemd voor “Gemengd”, gelijk aan de bestemming van de gronden aan weerszijden van het plangebied. Binnen deze bestemming is wonen toegestaan, in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven of een bed & breakfast (beide onder voorwaarden). Ook is het mogelijk binnen deze bestemming functies te huisvesten in de vorm van dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven (zie bijlage 2 bij de regels).

Naast het bouwen van hoofdgebouwen is ook de bouw van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mogelijk. De toegestane afmetingen worden afgeleid van de grootte van het bijbehorende hoofdgebouw en de afmeting van het bouwperceel.

Waterstaat - Waterkering

De bestemming “Waterstaat - Waterkering” heeft betrekking op het achterste deel van het perceel. Binnen deze zone is bebouwing niet zonder meer toegestaan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel ziet er op toe dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden ten tijde van het geldende bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten en bieden ruimte om bepaalde voorzieningen te kunnen realiseren.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht is opgenomen in deze regels.

ONDERGESCHIKTE VOORZIENINGEN

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, bermen, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke, in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Het planvoornemen voor realisatie van vier woningen in het plangebied is een bouwplan op grond van artikel 6.2.1, lid b Bro.

Doel van een grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Het plangebied wordt door een private partij ontwikkeld. Tussen de ontwikkelende partij en de gemeente is een grondexploitatieovereenkomst overeengekomen. De exploitatie zal geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelaar komen te liggen. De ontwikkelaar draagt alle kosten van het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. De gemeente hoeft geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

EXPLOITATIEKOSTEN

De kosten voor voorliggend bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvragers van de bestemmingsplanherziening gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. Deze kunnen worden gedekt uit de legesheffing. Naast de leges worden ook de anterieure kosten voor de planbegeleiding in rekening gebracht.

ONDERZOEKS- EN
PLANKOSTEN

Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1. Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de aanvragers van de bestemmingsplanherziening worden gedragen. Hiervoor is tussen de gemeente en de aanvragers een planschadeovereenkomst gesloten.

PLANSCHADE

CONCLUSIE Voorliggend bestemmingsplan mag economisch uitvoerbaar worden geacht.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De uitkomsten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak worden opgenomen in een aparte notitie die als bijlage zal worden opgenomen bij deze toelichting.

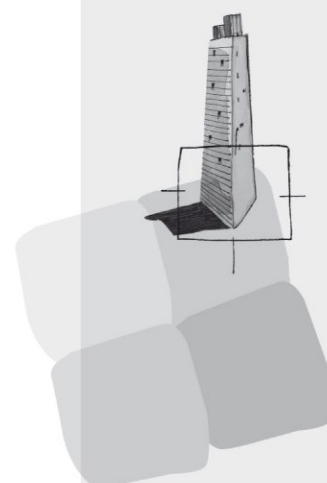
Colofon

Opdrachtgever
Mevrouw P. Doodeman

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectmanagement
Mevrouw N. Linthorst
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
803.45.22.01.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort