De Dentele 9

Bestemmingsplan

Opdrachtgever	Gemeente Hollands Kroon
Gemeente	Hollands Kroon
Identificatienummer	
Versie	Vastgesteld
Datum	16 april 2020
Opsteller	M. Schmeink
Projectnummer	217

DNS Planvorming BV | Klaprozenweg 75 C | 1033 NN Amsterdam | info@dnsplanvorming.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging	3
1.3	Geldend bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Planbeschrijving	5
3	Beleidskader	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Rijksbeleid	7
3.3	Provinciaal beleid	8
3.4	Regionaal beleid	8
3.5	Gemeentelijk beleid	9
4	Omgevingsaspecten	10
4.1	Inleiding	10
4.2	Erfgoed	10
4.3	Bodemkwaliteit	11
4.4	Water	12
4.5	Natuur	12
4.6	Verkeer en parkeren	14
4.7	Bedrijven en Milieuzonering	14
4.8	Geluid	15
4.9	Luchtkwaliteit	16
4.10	Externe veiligheid	16
4.11	Duurzaamheid	18
4.12	Besluit milieueffectrapportage	18
5	Juridische planbeschrijving	19
5.1	Algemeen	19
5.2	Nadere toelichting op de regels	19
6	Uitvoerbaarheid	21
6.1	Economische uitvoerbaarheid	21
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.3	Overleg met omwonenden	21

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Hollands Kroon heeft het voornemen om ter plaatse van De Dentele 9 in Westerland de nieuwbouw van 3 vrijstaande woningen toe te staan op de plek van de basisschool De Dentele. Het initiatief past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om het bouwplan planologisch mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging

Het plangebied bestaat uit het terrein van de basisschool De Dentele, daarnaast wordt een strook van het openbaar gebied ten oosten ingericht als parkeervoorziening.

afbeelding 1.1: luchtfoto met projectlocatie in rood aangeduid

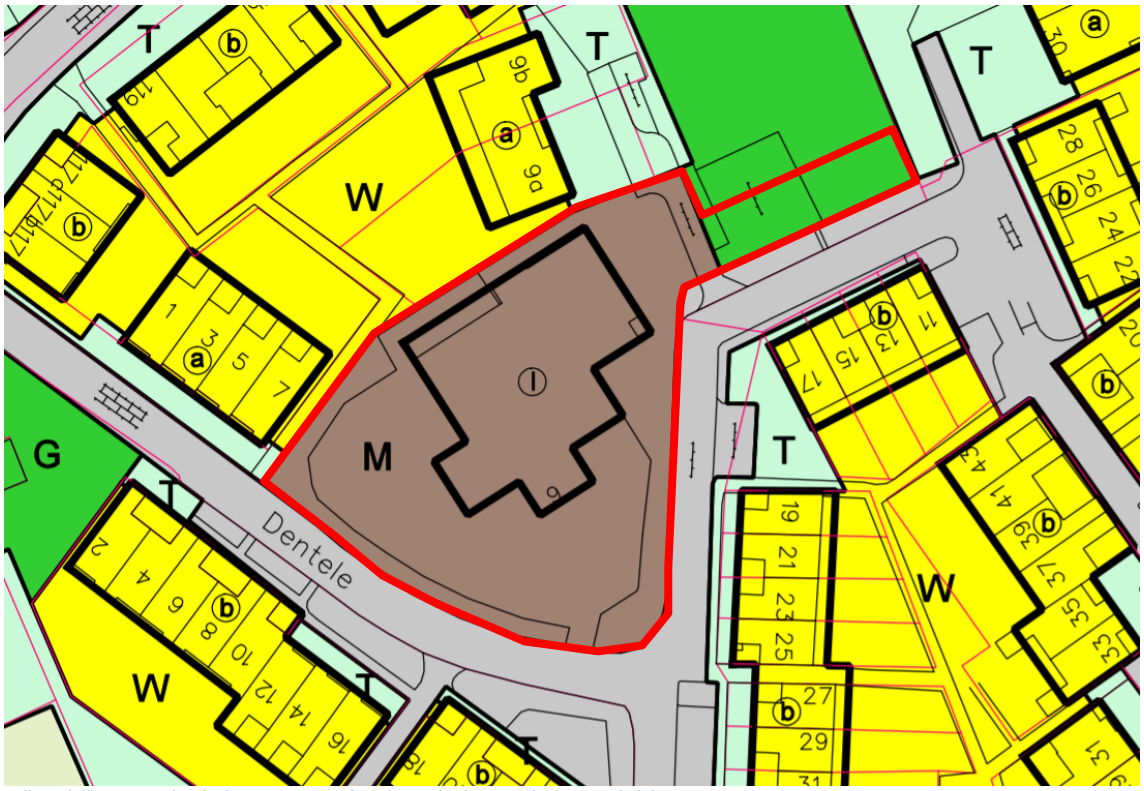
1.3 Geldend bestemmingsplannen

Ter plaatse gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Westerland zoals vastgesteld op 18 september 2008;
- Bestemmingsplan Parkeren en Wonen zoals vastgesteld op 4 oktober 2018.

1.3.1 Bestemmingsplan Westerland

Ingevolge het bestemmingsplan Westerland hebben de gronden de bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Groenvoorzieningen'.
Binnen de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' (artikel 8) mogen de gronden worden gebruikt voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Onder maatschappelijke voorzieningen verstaat het bestemmingsplan 'educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.
Binnen de bestemming 'Groenvoorzieningen' (artikel 10) mogen de gronden worden gebruikt als groenvoorzieningen in de vorm van open grasland.



afbeelding 1.2: luchtfoto met projectlocatie in rood aangeduid

Het bouwen van woningen, dan wel het inrichten van een parkeerterrein zijn activiteiten die niet zijn togestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan Westerland.

1.3.2 Bestemmingsplan Parkeren en Wonen

Het bestemmingsplan 'Parkeren en Wonen' betreft een 'facetbestemmingsplan' dat betrekking heeft op twee specifieke onderwerpen; parkeren en wonen. Het bestemmingsplan is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente en beoogd de regels voor parkeren en een aantal bepalingen met betrekking tot het gebruik van woningen te uniformeren. In onderhavig bestemmingsplan De Dentele 9, wordt rekening gehouden met deze uniforme regels.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven, waarbij eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie en vervolgens op de toekomstige situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt toegelicht hoe de planuitgangspunten zijn vertaald naar de bestemmingsregels. De economische uitvoerbaarheid van het plan is beschreven in hoofdstuk 6 en de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7.

2 Planbeschrijving

2.1 Planbeschrijving

2.1.1 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een in onbruik geraakte basisschool, de daarbij behorende buitenruimte en een strook openbare ruimte buiten het schoolterrein die is ingericht als speelvoorziening (mede ten behoeve van de school).
Het schoolgebouw is onder functionele architectuur gebouwd en bestaat uit een aantal geschakelde klaslokalen. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met een aantal hoogteverschillen.

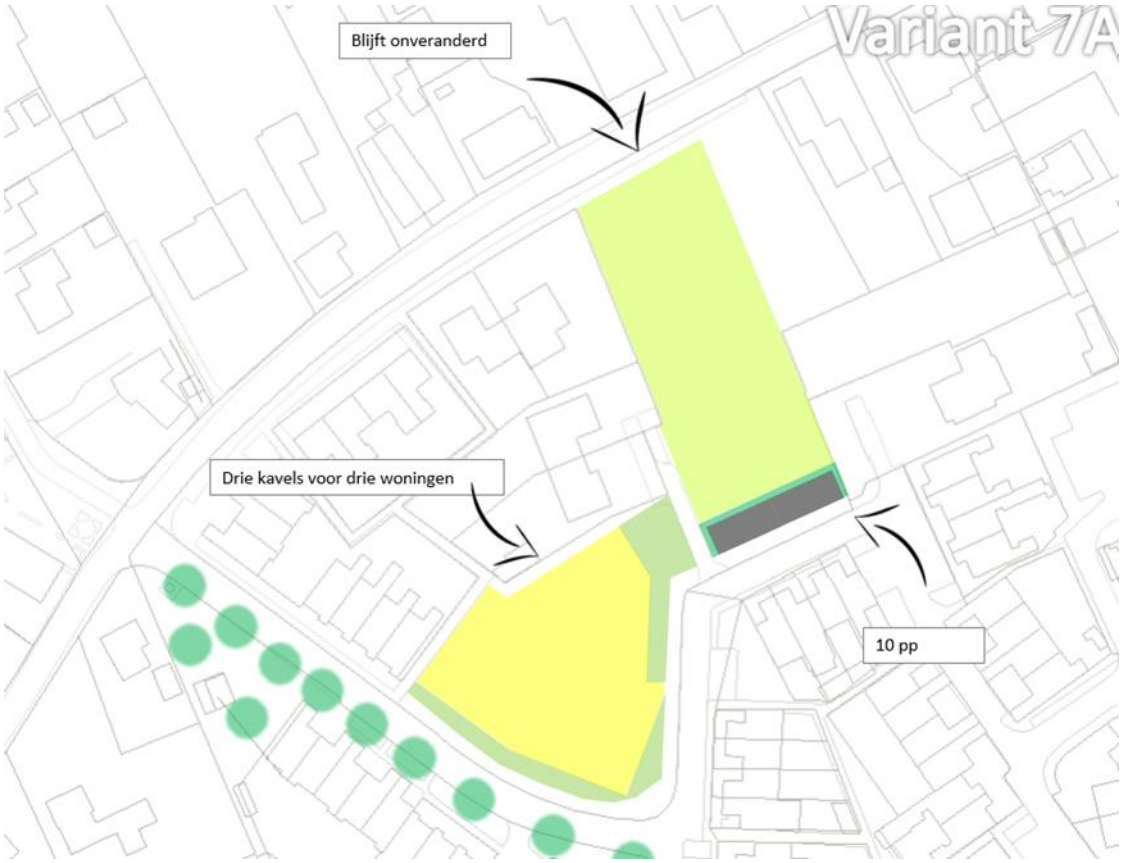
afbeelding 2.1: aanzicht school

Naast de school bevindt zich een groenstrook / speelveld waarvan het meest zuidelijke deel is voorzien van verharding en een aantal speeltoestellen.

afbeelding 2.2: speelveld

2.1.2 Nieuwbouw

De nieuwbouw zal bestaan uit drie vrijstaande woningen op ruime percelen. Het voornemen voor de drie kavels is in overleg met de buurt tot stand gekomen. Hierbij hebben de omwonenden aangegeven dat er in de directe omgeving van het plangebied een gebrek is aan parkeerplaatsen. Om deze reden maakt onderhavig bestemmingsplan meer parkeerplaatsen nodig dan noodzakelijk is op basis van de parkeerbehoefte van de drie nieuwe woningen.



afbeelding 2.3: indicatieve verkaveling nieuwbouw

De drie woningen zullen wat betreft typologie en massa aansluiten bij de bestaande woningen in de directe omgeving. De goothoogte mag maximaal 4 meter bedragen en de nok mag maximaal 10 meter hoog worden. Op de percelen kunnen bijgebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van ten minste 70 m² per perceel.
De parkeerkoffer biedt plaats aan 10 auto's. De plekken mogen zowel door de nieuwe als door de bestaande bewoners worden gebruikt.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk schaalniveau.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Minister van Infrastructuur & Milieu heeft op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft het Rijk haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en de manier waarop het Rijk hiermee om zal gaan: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig, waarbij het rijk zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten gaat zitten. Het uitgangspunt hierbij is dat provincies, regio's en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Door provincies en gemeenten de ruimte te geven, kan het Rijk zich richten op het behartigen van ruimtelijke belangen die van nationale en internationale betekenis zijn. Het Rijk investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Voor de doorwerking van de Rijksbelangen in plannen van lagere overheden, is vervolgens het Barro opgesteld.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geintroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen en op 1 juli 2017 aangepast. De ladder voor duurzame verstedelijking, is een procesvereiste en draagt bij aan een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, ondersteunt gemeente en provincies in een vraaggerichte programmering van hun grondgebied en helpt bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Eén en ander betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met het oog voor de onderliggende behoeftevraag ("Nut en noodzaak"). Indien geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan is de Ladder niet van toepassing. Volgens jurisprudentie worden woningbouwontwikkelingen van maximaal 11 woningen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwd.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden (en sindsdien een aantal keer gewijzigd) en borgt nationale ruimtelijke belangen uit onder meer de SVIR in regelgeving. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan ruimtelijke plannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten.
De onderwerpen in het Barro hebben geen invloed op het plangebied doordat de betreffende onderwerpen niet aan de orde zijn in of nabij het plangebied.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 2050

Op 19 november 2018 is de Omgevingsvisie 2050 vastgesteld door Provinciale Staten, deze heeft de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vervangen. De hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kúnnen investeren in een prettige leefomgeving.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De meest recente versie van de PRV is op 1 februari 2019 in werking getreden. In de PRV zijn de provinciale belangen uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 van 2010 uitgewerkt in algemene regels. In de PRV is aangesloten bij de Ladder voor duurzame verstedelijking. Verschillende regels zijn opgenomen over onderwerpen, in zowel het landelijk als het bestaand stedelijk gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Afhankelijk van de ligging van een plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing. Het bestaand stedelijk gebied is in het provinciale overheidsbeleid beleidsmatig aangewezen voor verdere verstedelijking.

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van drie woningen op de plek van een voormalige school. De locatie maakt reeds onderdeel uit van het stedelijk gebied. Het planvoornemen sluit dan ook aan bij de provinciale verordening.

3.3.3 Provinciale Woonvisie 2010 – 2020

In september 2010 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de provinciale woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie moet het beleidskader scheppen voor het doel van de provincie om in 2020 over voldoende woningen met een passende kwaliteit te beschikken en duurzaam ruimtegebruik in de provincie stimuleren. De provincie wil dit bereiken door met de regio's duidelijke afspraken te maken over de woningbouwprogramma's en deze vast te leggen in Regionale actieprogramma's (RAP's).
In de provinciale woonvisie worden drie speerpunten benoemd:

1. verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Deze speerpunten zijn verder uitgewerkt in concrete opgaven. In het kader van de goede afstemming tussen vraag en aanbod zet de provincie sterk in op de goede kwaliteit van het woningaanbod. Er moet een gevarieerd en goed aanbod zijn, voor met name starters en senioren. Voor de woonomgeving wordt ingezet op de leefbaarheid van de kernen. Herstructurering en transformatie van het bestaan stedelijk gebied is, ook in het kader van de duurzaamheid, een belangrijk speerpunt.

Het planvoornemen betreft het toevoegen van 3 woningen op het terrein van een in onbruik geraakte basisschool. Dit komt de leefbaarheid van de kern Westerland ten goede en sluit daarmee aan bij de doelstellingen uit de woonvisie.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionaal convenant woningbouw Kop van Noord-Holland

Met het Regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland dat op 28-10-2015 is ondertekend, beogen partijen een actieve regionale samenwerking te voeren ten behoeve van een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningmarkt. Hiervoor hebben de partijen afspraken gemaakt over het verminderen van de geprogrammeerde woningaantallen en het verbeteren van de kwaliteit van woningbouwlocaties en productmarktcombinaties aansluitend bij de

vraag naar nieuwbouwwoningen en woningtypen in de regio Kop van Noord-Holland. Regiogemeenten hebben daarbij een nadere uitwerking gemaakt van de nog te ontwikkelen woningbouwlocaties, uitgaande van de situatie dat in de periode van 2014 tot 2020 maximaal 2.750 woningen worden toegevoegd in de Kop van Noord-Holland. Eén en ander heeft geresulteerd in een gezamenlijk en dynamisch overzicht van woningbouwplannen tot 2020 en na 2020. Met de ondertekening hebben regiogemeenten zich ertoe verplicht om woningbouwplannen te ontwikkelen die in het programma zijn opgenomen, dit onder voorbehoud van instemming door de gemeenteraden.

Kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland
De regiogemeenten hebben zich middels ondertekening verder verbonden aan het hanteren van het regionale afwegingskader (Afwegingskader Kwalitatief Woningbouwprogramma van de Kop). Regiogemeenten streven er verder naar om, in eerste instantie binnen de eigen gemeente, samen met betrokken ontwikkelaars en woningbouwcorporaties te komen tot het afvoeren van de geschrapte woningbouwplannen die niet passen in het Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KWK).

Regionaal Actieprogramma Wonen 2.0 2017-2020
Het Regionaal Actieprogramma in de Kop van Noord-Holland heeft een aantal uitgangspunten. Zo zet de regio met name in op kwaliteit en minder op kwantiteit. Woningbouw- en transformatielocaties zijn voornamelijk binnenstedelijk gelegen. Daarnaast worden nieuwe initiatieven en woonexperimenten gestimuleerd en wordt hiervoor voldoende ruimte geboden. Ten slotte streeft men naar verduurzaming door levensloopbenstendigheid, energiebesparing en door het verkennen van nieuwe woonconcepten.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon (2016)

In de raadsvergadering van 22-11-2016 is de Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon vastgesteld. Hierin staat het ontwikkelen van de fysieke leefomgeving voor op de lange termijn beschreven. In de omgevingsvisie is onder meer op het thema wonen ingegaan. Hiervoor geldt dat de gemeente de focus verlegt naar kwaliteit in plaats van kwantiteit. Meer ruimte voor gewenste ontwikkelingen kan worden geboden als dat nodig is. Ruimte voor kwalitatief hoogwaardig wonen en leven is daarbij het speerpunt voor de gemeente. Voor leegstaande bebouwing wordt functiewijziging naar wonen gefaciliteerd. Voorliggend planvoornemen sluit hierbij aan.

3.5.2 Regeling bijbehorende bouwwerken

Op 24-01-2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de Regeling bij behorende bouwwerken bij woningen vastgesteld. Deze regeling heeft geleid tot uniformering van de verschillende regelingen die er in de voormalige gemeenten Anna Paulowna, Niedorp, Wieringen en Wieringermeer golden ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, bed & breakfast, mantelzorg en aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven. De regeling maakt een onderscheid tussen woningen binnen en buiten de bebouwde kom. De gemeente heeft ervoor gekozen om 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 is daarbij uitgegaan van de meest soepele regeling van de vroegere 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. De regeling is verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de uitvoering van het project verantwoord aan de hand van de relevante omgevingsaspecten. Bestemmingsplan De Dentele 9 maakt drie woningen en een parkeerkoffer mogelijk. De betekenis van deze milieuaspecten voor dit bestemmingsplan zijn in onderstaande paragraven uitgewerkt.

4.2 Erfgoed

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

4.2.1 Archeologie

In de Omgevingsvisie van Hollands Kroon staat dat er bewust voor wordt gekozen om minimale regels te hanteren. De locatie De Dentele 9 heeft in het bestemmingsplan Westerland 2 geen specifieke aanduiding in verband met archeologie.
Op dit moment is de locatie grotendeels bebouwd en de bodem is daarom al verstoord. Bovendien is de omvang van dit project kleinschalig van aard met een geringe bebouwingsdiepte. Archeologische waarden zijn daarmee niet in het geding en een archeologisch onderzoek heeft geen ruimtelijke relevantie.

4.2.2 Aardkundig monument

Het hele eiland Wieringen exclusief de Polder Waard-Nieuwland en Den Oever heeft de status van aardkundig monument vanwege de goed bewaarde stuwwallen en de mariene kliffen. Beide landschapsvormen zijn relatief zeldzaam in Nederland. De status van aardkundig monument betekent dat bestaande aardkundige waarden zo veel mogelijk moeten worden behouden. Daarbij gaat het om reliëf, karakteristieke landschapselementen en verkavelingspatronen.

De Provinciale Milieuverordening Noord-Holland (PMV) beschermt aardkundige monumenten. In bepaalde gevallen is ontheffing op grond van de Provinciale Milieuverordening (PMV) mogelijk. Het verbod in de PMV is in dit geval niet van toepassing omdat de woningen worden gebouwd op het voormalige bouwperceel van de school. In het geval buiten dit bouwvlak wordt gebouwd kan indien niet dieper wordt gegraven dan 1 meter, een ontheffing voor werken aan het aardkundig monument verkregen worden.

Hiertoe kan een aanvraag om ontheffing worden ingediend bij Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

4.2.3 Cultuurhistorie

Als handreiking voor het onderzoek naar cultuurhistorie is de provinciale Leidraad landschap en cultuurhistorie met bijbehorende digitale informatiekaart beschikbaar. Voor het planvoornemen is deze informatie geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in het plangebied en directe omgeving geen cultuurhistorische aspecten aanwezig zijn die mogelijkerwijs moeten worden beschermd met dit bestemmingsplan. Het plan is gelegen binnen de woonkern van Westerland. Hieronder in het wit weergegeven.

afbeelding 4.1: uitsnede uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018. Het plangebied ligt in de rode cirkel.

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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

4.3.2 Betekenis voor het project

Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan stond het schoolgebouw er nog. Het uitvoeren van bodemonderzoek wordt gedaan na sloop van het gebouw. Wel is een asbestinventarisatie[1] uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen asbest is aangetroffen.

In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het perceel is bij de RUD NHN een bodemonderzoek bekend (de Vries & van de Wiel, kenmerk 97-8100-1176, d.d. 30 juli 1997). De onderzoekslocatie betrof een uitbreiding van het schoolgebouw. Destijds zijn in de bodem geen verhoogde gehalten gemeten.

[1] 'Rapportage asbestinventarisatie, door Adebo milieu advies BV, projectnummer 20180293, d.d. 8 maart 2018.

Bij de school was in het verleden een ondergrondse HBO-tank in gebruik. De tank is in 1995 conform KIWA gesaneerd (verwijderd).

4.4 Water

4.4.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen waarin is 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 er gevolgen zijn voor de waterhuishouding. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel hiervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Waterwet
De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van deze wetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het tweede Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2016-2021.

4.4.2 Betekenis voor het project

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Het Hoogheemradschap heeft samen met partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbestendig. Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

Compensatie
Er is sprake van een afname aan verharding. Dit heeft een positieve invloed op de waterhuishoudkundige situatie waardoor geen compenserende maatregelen uitgevoerd hoeven te worden.

Waterkwaliteit en riolering
Binnen het planvoornemen is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting. Dit betekent dat geadviseerd wordt om een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen. Daarnaast wordt met oog op de waterkwaliteit geadviseerd het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

4.4.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet belemmerd door het aspect water.

4.5 Natuur

4.5.1 Inleiding

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en

soortenbescherming, zoals vastgelegd in de Wet natuurbescherming (2017), Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de provinciale ruimtelijke verordening.

4.5.2 Betekenis voor het project

Het plangebied bestaat uit het terrein van de school en het meest zuidelijke deel van het voetbal-/speelveld naast de school. Het meest zuidelijke deel van het voetbal-/speelveld naast de school zal worden omgevormd tot parkeerplaats voor 10 auto's. Dat deel is voorzien van verharding en een aantal speeltoestellen. Aan twee zijden staan enkele middelgrote bomen en wat lage begroeiing, aan één zijde grenst een rijbaan (De Dolven) en aan de resterende zijde grenst een doel van het voetbal-gedeelte van het speelveld. Gezien de gesteldheid, de ligging en het gebruik als speelveld, zijn er geen beschermde soorten te verwachten. Ook is niet te verwachten dat de enkele gewone dwergvleermuizen die hier foerageren (zoals blijkt uit het hierna te bespreken Inventarisatie vleermuizen van Van der Goes en Groot), hier hun essentiële foerageergebied hebben. Immers, zoals Van der Goes en Groot constateren in het rapport: de vleermuizen kunnen "uitwijken naar vergelijkbaar en beter foerageergebied in de omgeving". Natuurlijk dient m.b.t. de activiteiten in dit deel van het plangebied – net als op het schoolterrein – de algemene zorgplicht (art. 1.11 Wnb) in acht te worden genomen. Zo dient er voorafgaand aan en ook tijdens de werkzaamheden zorgvuldig te worden bekeken of er geen nestelende vogels aanwezig zijn in de bomen/het groen. Indien dat het geval is, dienen de werkzaamheden niet aan te vangen/onmiddellijk te worden stilgelegd totdat de vogels (vrijwillig en permanent) hun nesten hebben verlaten.

Door Van der Goes en Groot is ecologisch onderzoek[2] uitgevoerd ter plaatse van het terrein van de school (bijlage 1 bij de toelichting). Hierbij is zowel aandacht besteed aan gebiedsbescherming als aan soortenbescherming. De invloed van het plan op beschermde gebieden is, gelet op de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden op voorhand uit te sluiten.

Voor wat betreft soortenbescherming geldt dat negatieve effecten van de plannen op beschermde soort(en) (indien aanwezig) niet zijn uit te sluiten. Het gaat om vleermuizen.

Om deze reden is specifiek vervolgonderzoek uitgevoerd naar Vleermuizen[3] (bijlage 2 bij de toelichting). Uit dit onderzoek is gebleken dat:

- In plangebied De Dentele 9 zijn alleen langsvliegende, in vlucht baltsende en foeragerende vleermuizen waargenomen.
- Verblijfplaatsen van vleermuizen konden niet worden vastgesteld in het plangebied. De in vlucht baltsende vleermuizen vertoonden geen gebouw gebonden activiteit en konden niet aan aanwezige bebouwing worden gekoppeld.
- De aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied worden door de werkzaamheden, die beperkt zijn tot de bebouwing, niet in betekenende mate beïnvloed en kunnen gemakkelijk uitwijken naar vergelijkbaar en beter foerageergebied in de omgeving.

4.5.3 Stikstof

In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een vergunning vereist is. Verzuring en vermesting is één van die mogelijk negatieve effecten. Voor ieder habitattype binnen een Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State uitspraak gedaan omtrent de PAS. Het PAS mag niet meer gebruikt worden als basis voor toestemming voor 'activiteiten'. Hiermee is het PAS buiten werking gesteld. In de nieuwe Aerius Calculator van september 2019 zijn de bezwaren van de Afdeling bestuursrechtspraak zoals verwoord in de uitspraak van 29 mei 2019 weggenomen.

[2] 'Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, G&G-advies QS2018-34 d.d. 20 maart 2018.

[3] 'Inventarisatie vleermuizen, G&G-advies QS2018-34 d.d. 28 september 2018.

Het initiatief gaat in de bouw- en de gebruiksfase gepaard met enige uitstoot van stikstof. Om die reden zijn door bureau Els & Linde Aeriusberekeningen uitgevoerd[4] (bijlage 3 bij de toelichting), gebruik makend van de nieuwe Aerius Calculator. Uit de berekeningen blijkt dat er geen rekenresultaten boven 0,00 mol/ha/jaar zijn. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

4.5.4 Conclusie

Het onderdeel Natuur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Verkeer en parkeren

Het bestemmingsplan voorziet in 3 nieuwe woningen op de plek van een bestaande basisschool. Door deze gebruikswijziging neemt het aantal verkeersbewegingen significant af. In samenspraak met de omwonenden is er voor gekozen om voor het realiseren van het aantal parkeerplaatsen niet te volstaan met de parkeernorm ten behoeve van de drie nieuwe woningen maar ook parkeerplaatsen te maken om de parkeervraag van de reeds bestaande woningen op te vangen. Voor de nieuwe woningen zal op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien.

4.7 Bedrijven en Milieuzonering

De ruimtelijke ordening stelt zich tot doel een goede kwaliteit van leefomgeving te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende afstand tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Hollands Kroon de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

Onderstaande tabel geeft de relatie weer tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Binnen gemengd gebied is het mogelijk om gemotiveerd voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand aan te houden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk.

Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

[4] 'Berekening stikstofdepositie, Els & Linde memo stikstofdepositie d.d. 23 oktober 2019.

Tabel 4.1: Bedrijven en milieuzonering (bron: VNG, Brochure Bedrijven en milieuzonering, 2009)

4.7.1 Betekenis voor het bestemmingsplan

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich uitsluitend woningen. De dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming ligt op een afstand van 170 meter en maakt alleen bedrijven mogelijk in milieucategorie 1 en 2. De agrarische bestemmingen in de nabijheid van het plangebied kennen geen agrarisch bouwvlak met uitzondering van één bedrijf aan de Westerlanderweg 101. De afstand tussen het plangebied en de stal bedraagt 125 meter. In de VNG uitgave geldt voor het "fokken en houden van rundvee" (SBI-code 0141, 0142) een minimale bedrijfsafstand van 100 meter tot gevoelige bestemmingen. Het betreffende bedrijf ligt omsloten door woningen en heeft dus geen verdere uitbreidingsruimte.

4.7.2 Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bedrijfsbestemmingen nabij gevoelige bestemmingen of andersom. Het onderdeel Bedrijven en Milieuzonering vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.8 Geluid

4.8.1 Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) is erop gericht om de geluidhinder vanwege spoorweglawaai, industrielawaai en wegverkeerslawaai in nieuwe situaties te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. Voor het wegverkeerslawaai is deze norm 48 dB; voor spoorweglawaai bedraagt deze 55 dB en voor industrielawaai is de norm 50 dB(A).

4.8.2 Wegverkeerslawaai

De Wgh richt zich wat betreft wegverkeerslawaai op de zogenaamde zone plichtige wegen. In principe zijn alle wegen zoneplichtig behalve:

- wegen die deel uitmaken van een woonerf (art. 74.2a):
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art. 74.2b).

De zonebreedte is afhankelijk van de ligging van de weg, binnen of buiten de bebouwde kom, en afhankelijk van het aantal rijsstroken of sporen. De zone strekt zich uit vanaf de as van de weg tot de vermelde breedte aan weerszijden van de weg. Daarnaast behoort de ruimte boven en onder de weg ook tot de zone.
Voor een weg, niet zijnde een auto(snel)weg, binnen de bebouwde kom:

- bestaande uit een of twee rijstroken: 200 m;
- bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 m.

Voor een weg buiten de bebouwde kom en voor een auto(snel)weg:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 m;
- voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 m;
- voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 m.

4.8.3 Betekenis voor het plan

Het plangebied ligt niet binnen de wettelijke geluidzone van een weg, een spoorweg of een industrieterrein / bedrijf met een wettelijke geluidzone.

De Dentele zelf is ter plaatse van het plangebied een rustige straat waar een maximum snelheid geldt van 30 km/u. Door het aantal aftakkingen, erfontsluitingen, de beperkte breedte en verkeersdrempels zal deze snelheid in de praktijk niet worden gehaald. Er is dus zeker sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

4.8.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het bestemmingsplan.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Wettelijk kader

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.

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. De eerste verlenging liep tot en met 31 december 2016. De staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu heeft het NSL voor een tweede maal verlengd, tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het Besluit tweede verlenging NSL is per 1 januari 2017 in werking getreden.

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 er 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 ìg/m3 NO2 of PM10) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. PM10 en PM2,5 hangen overigens sterk samen. De fractie PM2,5 is onderdeel van het PM10. Wanneer de luchtkwaliteit aan de PM10 normen voldoet wordt ook aan de PM2,5 normen voldaan.

Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO2 of PM10 bijdragen, wat overeenkomt met 1,2 ìg/m3 (Grenswaarde in 2017 is 1.241 auto's dan wel 109 vrachtwagens per weekdagetmaal).

De vrijstellingsregeling voor woningbouwprojecten is van toepassing op het planvoornemen van dit bestemmingsplan. Daarnaast leidt het planvoornemen tot een afname van het aantal verkeersbewegingen. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico’s van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria, zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen.

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij de besluitvorming rondom ruimtelijke plannen de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt in het externe veiligheidsbeleid het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour

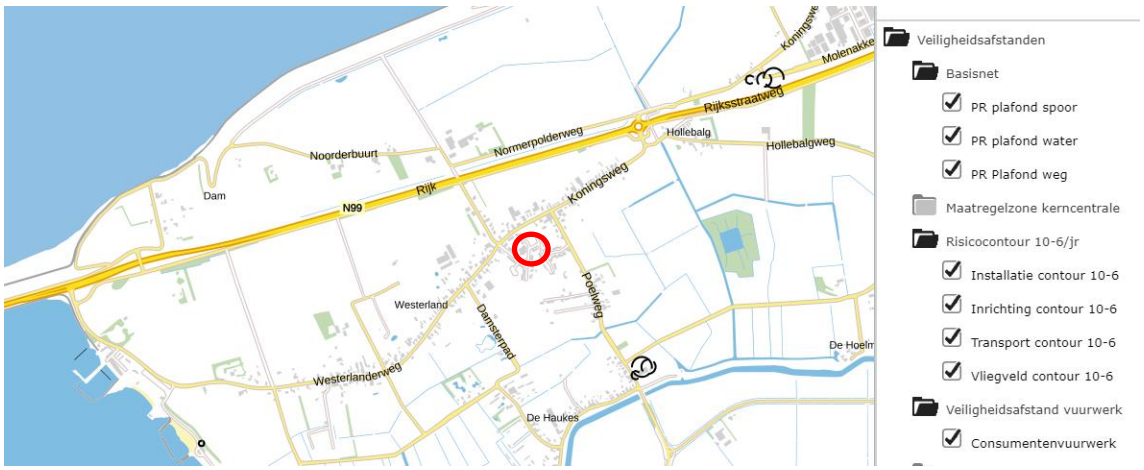
waarbinnen die kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze plaatsgebonden risicocontour mogen geen kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt. Kantoorgebouwen groter dan 1.500 m^2 bvo zijn op grond van artikel 1, eerste lid, sub l Bevi een kwetsbaar object.

Groepsrisico
Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico, mede bepaald door het aantal personen (dichtheid) binnen het te beschouwen gebied. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

4.10.2 Betekenis voor het plan
Uit de informatie van de Risicokaart blijkt dat er in het plangebied geen risico's aanwezig zijn. De afstanden tot risicobronnen in de omgeving van het plangebied betreffen:
- LPG-afleverinstallatie Slijkerman / Handelsonderneming De Haukes, Poelweg 56, Westerland op 550 meter;
- LPG-afleverinstallatie servicestation van Medevoort, Molenakker 2, Hippolytushoef op 1 kilometer.

Gelet op de afstand hebben deze risicobronnen geen invloed op de beoogde ontwikkeling.

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over wegen. Het betreft de N99. De N99 heeft geen PR = 10-6 risicocontour die zich naast de weg bevindt. Het plan wordt niet gehinderd door de aanwezigheid van een plaatsgebonden risicocontour. Vanwege de ligging van het plangebied buiten de toetsingsafstand van de transportroute van gevaarlijke stoffen over de weg (200 meter) is een risicoanalyse ten aanzien van de hoogte van het groepsrisico niet verplicht. Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van een transportroute voor het transport van gevaarlijke stoffen (880 meter). Overeenkomstig artikelen 7 en 9 van het Besluit externe veiligheid transportroutes moet Veiligheidsregio Noord-Holland Noord in de gelegenheid worden gesteld advies uit te brengen ten aanzien van het aspect hulpverlening.



afbeelding 4.2: uitsnede risicokaart, plangebied binnen de rode cirkel.

De ontwikkeling is niet in strijd met het landelijk geldende beleid als normstellend kader voor externe veiligheid. Een ramp kan beperkt worden door aandacht te schenken aan de zelfredzaamheid van bewoners.
In het onderhavige plangebied worden drie woningen op ruime kavels gerealiseerd. Het betreft daarmee een verdichting van bestaand bebouwd gebied. Er zijn voldoende vluchtwegen. De brandweer kan in 4 minuten ter plaatse zijn (afstand tot kazerne 1,8 kilometer). Hulpverlening is daarmee geborgd. Er wordt vanuit gegaan dat de toekomstige bewoners van de te realiseren woningen een doorsnede zullen zijn van onze samenleving, en over voldoende zelfredzaamheid zullen beschikken.

4.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het bestemmingsplan.

4.11 Duurzaamheid

De woningen ullenal voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit stelt op het gebied van duurzaamheid, zoals EPC, isolatie en daglichttoetreding. Ook worden de woningingen conform de Wet VET gasloos gebouwd.

4.12 Besluit milieueffectrapportage

Sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 zijn er twee vormen van m.e.r.-beoordelingen: 1.) projecten die vallen onder bijlage D van het Besluit m.e.r. en 2.) de vormvrije m.e.r.-beoordeling ook wel vergewisplicht genoemd. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

- het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.
- de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

4.12.1 Betekenis voor het plan

In het bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien die MER-plichtig zijn. Een MER-(plan) is daarom niet aan de orde.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels.

5.2 Nadere toelichting op de regels

De bij dit plan behorende planregels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012), onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 1 worden in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 is de op de verbeelding aangegeven bestemming omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Daarbij worden de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

In hoofdstuk 3 is een aantal algemene regels opgenomen.

In hoofdstuk 4 is omschreven welke gebouwen en gebruik vallen onder het overgangsrecht en bevat tot slot de citeertitel van het plan.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Wijze van meten (artikel 2)
Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden en gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

Verkeer – Verblijfsgebied (artikel 3)
Binnen deze bestemming zijn zowel gebieden met een verblijfsfunctie, parkeervoorzieningen, nutvoorzieningen, groenvoorzieningen, speeltoestellen en speelplaatsen, wegen, voet- en fietspaden en water toegestaan.

Wonen (artikel 4)
De opzet van deze bestemming sluit aan bij de regeling van de bestaande woningen rondom het plangebied en de gemeentelijke standaardregeling voor woningen. Zowel wat betreft footprint van de woningen als wat betreft goot- en bouwhoogte wordt aangesloten bij de bestaande woningen in de directe nabijheid van de projectlocatie. Voor aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen en voor bedrijven en beroepen aan huis en de mogelijkheden van het voeren van een Bed & Breakfast is aangesloten bij de gemeentelijke standaardregeling van Hollands Kroon.

5.2.3 Algemene regels
In dit onderdeel van de regels komen onder andere de flexibiliteitbepalingen en algemene bepalingen aan de orde. Het gaat hierbij onder meer om:

Anti-dubbeltelregel (artikel 5)
In dit artikel is opgenomen dat grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing dient te blijven.

Algemene bouwregels (artikel 6)
In dit artikel zijn de regels opgenomen die borgen dat bij projecten wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Algemene gebruiksregels (artikel 7)
In dit artikel zijn de regels opgenomen die gelden voor het parkeren. Ook zijn er enkele bepalingen opgenomen over strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels (artikel 8)
In de Algemene afwijkingsregels zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de verschillende maatvoeringen in het plan. Deze afwijkingen zijn uitdrukkelijk bedoeld om op onvoorziene ontwikkelingen te kunnen inspelen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels
Overgangsrecht (artikel 9)
Met betrekking tot bouwwerken en het gebruik van grond en bouwwerken wordt in dit artikel ingegaan op het daarop toepasselijke overgangsrecht.

Slotregel (artikel 10)
Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het bestemmingsplan.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij een bestemmingsplan dient op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) in de plantoelichting inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wro de verplichting ontstaan dat bepaalde plankosten op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald. Het gaat hierbij om de plankosten en de kosten van ontwikkelingen die gemeente redelijkerwijs moet maken, zoals de aanleg van voorzieningen van openbaar nut.

Het bestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling betreffen een gemeentelijk initiatief. Kosten worden gedekt vanuit de opbrengst van de woningen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Als gevolg van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft overleg plaatsgevonden met (overheids)instanties die mogelijk een belang hebben in of bij het plangebied. De gemeente heeft deze instanties het concept ontwerpbestemmingsplan verstrekt met het verzoek inhoudelijk te reageren op hetgeen hierin staat vermeld. Er zijn geen inhoudelijke 3.1.1 reacties ontvangen.
Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen waarbij een ieder de gelegenheid heeft gekregen om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

6.3 Overleg met omwonenden

Door de daling van het aantal leerlingen op De Dentele is de basisschool opgeheven. Om het pand vervolgens te verkopen is er een taxatie uitgevoerd, deze waarde was te hoog voor geïnteresseerde partijen om aan de slag te gaan met De Dentele. Om deze reden is er gekeken naar welke behoefte de buurt heeft en is er een enquête opgezet door twee stagiaires. Hierop volgend heeft de buurt zelf ook nog een enquête uitgezet waarbij de twee uitslagen niet overeen kwamen. Omdat de omliggende bewoners hebben aangegeven graag betrokken te willen blijven bij de herontwikkeling is er een bewonersavond georganiseerd om er zo achter te komen wat hun wens is, hieruit kwam een duidelijk en te realiseren beeld naar voren; op de plek van de basisschool kavels creëren voor drie vrijstaande woningen, het grasveld zoveel mogelijk in de huidige staat behouden en aanleggen van meer parkeergelegenheid. Het opgestelde plan voldoet aan deze uitgangspunten.