

Gemeente Hollands Kroon

Ruimtelijke onderbouwing

ex. art. 2.12 Wabo

t.b.v. een omgevingsvergunning voor een afwijking van het
bestemmingsplan

Project:

“Twee dubbele woonhuizen,
Meester Aaldershof 12 t/m 18 te Middenmeer”

i.o.v. Kuin Vastgoedontwikkeling BV

De Tocht 5

1611 HT Bovenkarspel



(10)(2e)

bi bnSP

Boeing Avenue 244

1119 PZ Schiphol-Rijk

SBA-reg.nr. 1.950290.005

1 oktober 2015

Inhoud

1.	Inleiding	1.
2.	Gewenste ontwikkeling	2.
3.	Ruimtelijk beleidskader	4.
3.1	Rijksbeleid –Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	4.
3.2	Provinciaal beleid	5.
3.2.1	Relatie met de Wro	5.
3.2.2	Structuurvisie NH 2040	5.
3.2.3	Provinciale Ruimtelijke Verordening	6.
3.3	Gemeentelijk beleid	7.
3.3.1	Structuurvisies	7.
3.3.2	Woonvisie	8.
3.3.3	Bestemmingsplan	9.
4.	Beeldkwaliteit	9
4.1	Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid	9.
4.2	De gemeentelijke welstandsnota	10.
5.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	12.
5.1	Milieu	12.
5.1.1	Bodem en grondwater	12.
5.1.2	Watertoets	13.
5.1.3	Bedrijven en milieuzonering	13.
5.1.4	Wegverkeerslawaaï	13.
5.2	Verkeersaspecten	13.
5.3	Luchtkwaliteit	13.
5.4	Externe veiligheid	14.
5.5	Leidingen	14.
5.6	Cultuurhistorie / Archeologie	15.
5.7	Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna	15.
5.8	Duurzaamheidsaspecten	15.
6.	Uitvoerbaarheid	16.
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16.
6.2	Economische/financiële uitvoerbaarheid	16.
Bijlage 1	Robuuste veranderingen wonen in Hollands kroon	
Bijlage 2	Gemeentelijk selectiemodel nieuwe woningbouw	
Bijlage 3	Tekst uit Welstandsnota Hollands Kroon / welstandscriteria	
Bijlage 4	Conclusies en aanbevelingen uit het verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 5	Conclusies en aanbevelingen uit het aanvullende bodemonderzoek	

1. Inleiding

Kuin Vastgoedontwikkeling BV, De Tocht 5, 1611 HT Bovenkarspel, gemeente Stede Broec, is voornemens 4 woningen te realiseren in de vorm van twee dubbele woonhuizen op de locatie Meester Aaldershof 12 t/m 18 te Middenmeer, gemeente Hollands Kroon.

De locatie is kadastraal bekend als Wieringermeer, sectie H nr. 2696, Aaldershof 5, Middenmeer, gemeente Hollands Kroon.



afb. 1 ligging planlocatie Meester Aaldersweg te Middenmeer

Strijdigheid met vigerende planologische regeling

Het vigerende planologische regeling is het bestemmingsplan "Herstructurering Middenmeer", vastgesteld 23 december 2010.

Op de gronden ligt de bestemming "Woongebied -2" (art. 6), waar binnen maximaal 12 **vrijstaande** woningen mogen worden gerealiseerd.

De gemeente heeft aangegeven 'in principe' bereid te zijn medewerking te verlenen aan een aanvraag voor een omgevingsvergunning middels een 'uitgebreide procedure'.

Planologische regeling

Voor een passende planologische regeling wordt een procedure ex art. 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (**Bor**) gevolgd.

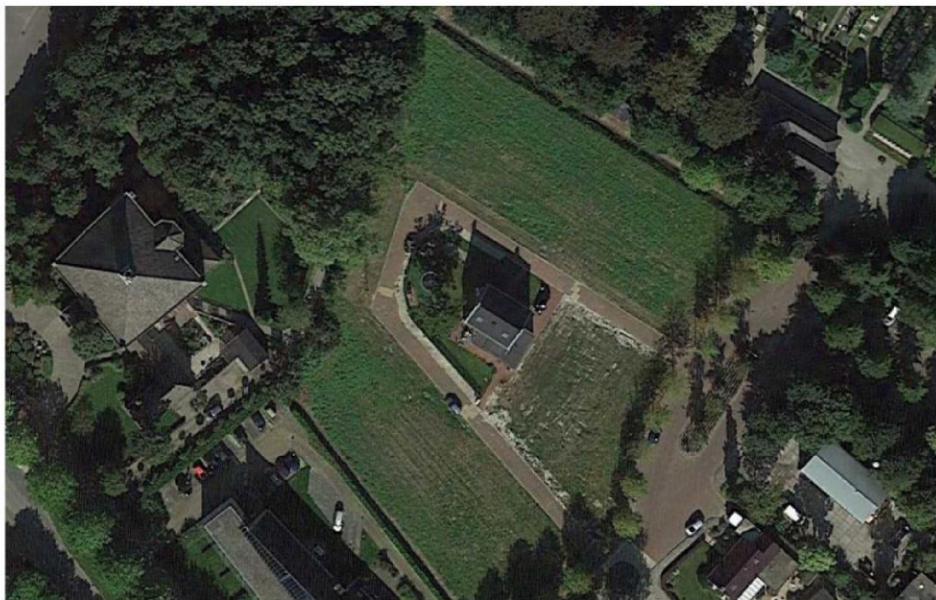
Als onderdeel van de procedure dient een "goede ruimtelijke onderbouwing" (ex. artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (**Wabo**)) te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk- stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisering van het plan dienen te zijn verwoord.

Het voorliggende document voorziet in deze vereiste.

2. Gewenste ontwikkeling

Huidige situatie

Op de locatie was een school aanwezig. Nadat deze op de betreffende locatie niet meer nodig was, heeft de gemeente gezocht naar een nieuwe doelmatige bestemming voor dit terrein. Deze werd gevonden in een woonbestemming in de vorm van 12 vrijstaande woningen, waarvan er door de huidige marktomstandigheden slechts één is gerealiseerd (**afb. 2**).



afb. 2 Het plangebied Meester Aalderslaan

Inmiddels is gebleken dat er een reële mogelijkheid is om woningen te realiseren in een andere categorie, t.w. 4 stuks 2-onder-1-kap-woningen. Deze dubbele woonhuizen zijn in ieder geval qua korrelgrootte verwant aan de oorspronkelijke bebouwingsopzet, zodat ook van de zijde van de gemeente is aangegeven dat deze transformatie tot de mogelijkheden behoort en stedenbouwkundig verantwoord is.

Nieuwe situering



afb. 3 De percelen Meester Aaldershof 12 t/m 18 met 2-onder-1-kap-woningen.

Vervolgens zijn voor de percelen Meester Aaldershof 12 t/m 18 twee dubbele woonhuizen ontwikkeld.

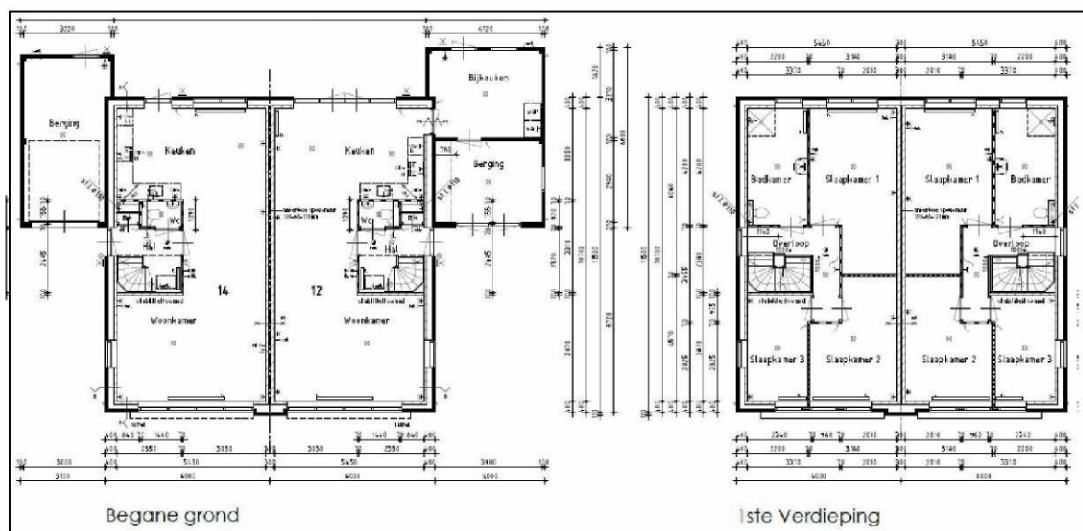
De nieuwe woningen

Gekozen is voor een type woonhuis dat een ruim woonprogramma combineert met een manifeste verschijningsvorm, verwijzend naar het zeer gewilde woningtype van een zgn. 30-jaren woonhuis uit de vorige eeuw.

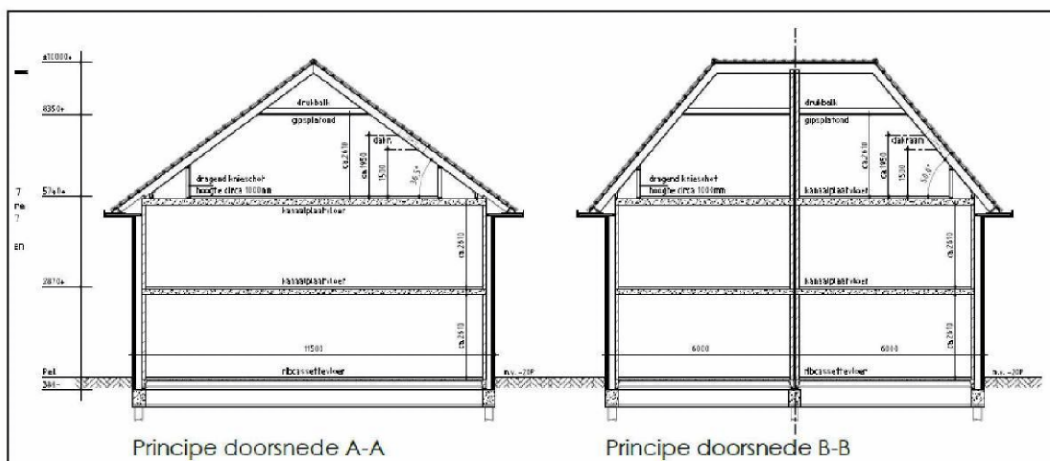


afb 4. Voorgevel van de 2-onder-1 kap-woningen

Qua omvang en bouwmassa is sprake van voldoende affiniteit met vrijstaande woningen en de uitwerking van gevels en de materialisatie zijn traditioneel en passen derhalve in de veel aanwezige bebouwingskarakteristiek in de bebouwde kom van Middenmeer.



afb. 5 Begane grond en verdieping van de voorgestelde woningen



afb. 6 Doorsneden

De goothoogte is 5,50 m' en de bouwhoogte 10,00 m'; de gevels worden opgetrokken in baksteen metselwerk en het dak (schilddak) wordt gedekt met keramische pannen.

Kleurenschema		
Onderdelen	Materialen	Kleur
Gevels	Baksteen	Roodbruin (EN 1085)
Plint	Baksteen	Zwart (Kloosterw. Drachten)
Dak	Keramisch	Zwart
Spekbanden / raamdorpels	Beton	Natuur
Kozijnen	Hardhout	Wit RAL 9010
Draaiende delen	Hardhout	Wit RAL 9010
Voordeur / stalen kanteeldeur	Multiplex / verzinkt staal	Grijs RAL 7043
Boeltdelen	Paintpanel	Wit RAL 9010
Dakrandafwerking	Aluminium daktrim	Brute
Hemelwaterafvoer	PVC	Grijs

afb. 7 Lijst met materialen en kleuren

3. Ruimtelijk beleidskader

Het onderhavige project betreft het realiseren van 2 dubbele woonhuizen op 4 percelen, waar in het vigerend bestemmingsplan vrijstaande woonhuizen zijn voorzien.

3.1 Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De "Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling" is met ingang van 14 maart 2012 vervangen door de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte - opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu - is qua sturingsfilosofie een logisch vervolg op c.q. een nadere uitwerking van de Nota Ruimte en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk neemt verantwoordelijkheid voor kernopgaven en kerngebieden waar investeringen met rijksmiddelen op nationale schaal in beginsel het meest renderen.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rondom de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder').

Het betreft het bouwen van een afwijkend woningtype op een locatie binnen de bestaand bebouwd gebied dat voor woningen is bestemd. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat het doorlopen van de 'ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling' niet nodig is.

In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt. Hierdoor ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Met de voorgaande beschouwing wordt duidelijk, dat het beoordelings- en afwegingsproces inzake initiatieven / projecten van de onderhavige aard en omvang, volledig behoort tot het beleidsniveau van de provincie en/of de gemeente.

3.2 *Provinciaal beleid*

3.2.1 *Relatie met de Wro*

Sinds de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn de bevoegdheden voor Rijk, provincies en gemeenten fundamenteel gewijzigd, voor zowel beleidsvorming als voor de uitvoering. Voor de provincies komt de stelselwijziging er kortweg op neer dat het streekplan de status heeft gekregen van structuurvisie en daarmee een zelfbindend beleidsdocument is geworden (dus niet meer bindend voor gemeenten).

De goedkeuringsvereiste door gedeputeerde staten voor gemeentelijke bestemmingsplannen is komen te vervallen: gemeenten zijn ervoor verantwoordelijk dat het bestemmingsplan voldoet aan het provinciale beleid.

De wetgever geeft de provincie de ruimte om, daar waar nodig en noodzakelijk, regels te stellen teneinde de provinciale belangen zoals omschreven in de Structuurvisie Noord-Holland 2040, juridisch te borgen. Hiertoe heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld.

De Ruimtelijke Verordening richt zich op bestemmingsplannen, beheersverordening, wijzigings- en uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3 of lid 2 Wabo). Hierbij gaat het om algemene regels omtrent de inhoud.

3.2.2 *Structuurvisie NH 2040*

De "Structuurvisie Noord-Holland 2040" - *'Kwaliteit door veelzijdigheid'*, is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld.

In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord" (Het voormalige Streekplan), overgenomen. Uitgangspunt voor 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 deze doelstelling heeft de provincie drie provinciale hoofdbelangen aangewezen, die gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de Provincie, te weten: *Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid*.

3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Van toepassing is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), vastgesteld 3 februari 2014. Deze vervangt de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie van 2010.

Hierin is een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

In de verordening zijn regels voor zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied, regels voor *uitsluitend* het bestaand bebouwd gebied en regels voor *uitsluitend* het landelijk gebied.

Gemeenten zijn verplicht om voor het bestaand bebouwd gebied bestemmingsplannen vast te stellen, maar hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid.

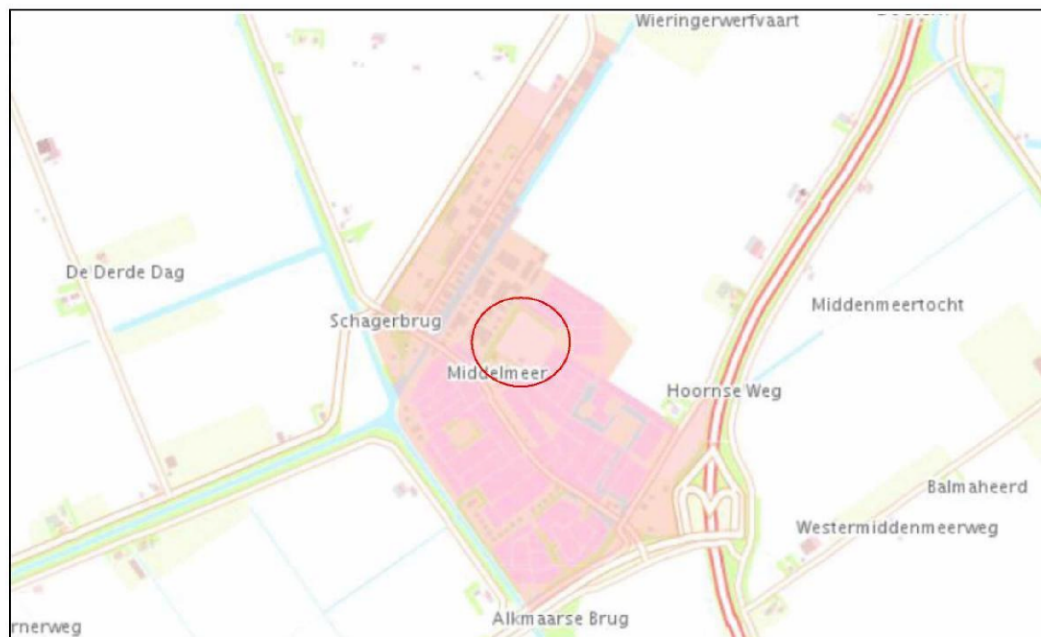
In de PRV zijn themakaarten opgenomen, waarin de belangrijkste aspecten zijn verbeeld.

In de eerste plaats is het van belang vast te stellen of de planlocatie binnen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) is gelegen.

Artikel 9 van de PRV behandelt: "Aanwijzing bestaand bebouwd gebied":

"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".

Conclusie: Het plangebied ligt in bestaand bebouwd gebied (BBG).



afb. 8. De planlocatie op de themakaart van de PRV 'Bestaand Bebouwd Gebied (BBG).

Aangezien de planlocatie binnen de bebouwde kom van Middenmeer is gelegen zijn de overige themakaarten voor de mogelijkheden en beperkingen in het plangebied minder of niet relevant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisies

□ *Structuurvisie Gemeente Wieringermeer, juli 2011*

De structuurvisie vervangt het structuurplan (2006). De daarin geformuleerde ambities en doelen zijn op onderdelen bijgesteld. Het betreft hierbij een bijstelling 'naar beneden': de structuurvisie bevat ten opzichte van het structuurplan geen nieuwe ontwikkelingen.

Relevant voor het voorliggende initiatief is het volgende:

- Uitgangspunt voor de structuurvisie is een bouwprogramma dat uitgaat van gemiddeld 75 woningen per jaar gedurende de geldingsduur van deze Structuurvisie. Deze woningen zullen niet alleen in uitleggegebied worden gerealiseerd, maar ook op **herstructureringslocaties**.
- Middenmeer is de tweede kern van Wieringermeer. In Middenmeer zijn geen uitleglocaties voorzien. Wel voert Wooncompagnie in Middenmeer momenteel de **herstructurering** van haar bezit uit.

Vastgesteld kan worden dat het voorliggende initiatief, als één van de uitwerkingen van het ingezette herstructureringsproces, in lijn is met de uitgangspunten en doelstellingen van de Structuurvisie Gemeente Wieringermeer.

□ *Middenmeer, Dorpsvisie 2010*

Op 21 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de dorpsvisie Middenmeer vastgesteld. In deze dorpsvisie worden de kwaliteiten van Middenmeer beschreven en voorstellen gedaan hoe deze kwaliteiten versterkt kunnen worden. Verder wordt aangegeven in welke gebieden van het dorp ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn en hoe deze ontwikkelingen op elkaar afgestemd worden. Toekomstige bouwplannen worden aan deze visie getoetst.

De dorpsvisie en de stedenbouwkundige randvoorwaarden BKP Brugstraat Middenmeer West dd. 15-01-2010 definitief, vormen samen het masterplan voor Middenmeer-West en de Brugstraat. Dit was de basis voor de actualisering van het bestemmingsplan.

De dorpsvisie BKP BMW is een richtinggevend en toetsend document, waarin de beoogde sferen van de openbare ruimte en de gewenste karakters van de deelgebieden nader omschreven worden.

Voor de bewaking van het herstructureringsproces en de beoordeling van de nieuwbouwplannen is een supervisor aangesteld.

De supervisor heeft overleg met het Kwaliteitsteam, adviseert de Welstandscommissie en bewaakt de integrale stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit.

De dorpsvisie heeft betrekking op een gedeelte van de dorpskern van Middenmeer. Globaal genomen is het plangebied ingeklemd tussen de Ir. Wortmanstraat, Kanaalweg, Havenstraat en Brugstraat. Daarnaast is het gebied gelegen tussen de Dr. Lovinkstraat, Brugstraat en de Verlengde Breestraat meegenomen. **Verder is de vrijkomende schoollocatie Titus Brandsma in de dorpsvisie opgenomen** en een gedeelte van de Nijverheidsweg en Havenkade.

Op de locatie Titus Brandsma (Meester Aaldershof) zijn indicatief 12 vrijstaande woonhuizen aangegeven.



afb. 9 Indicatieve bebouwingsopzet in de 'Dorpsvisie 2010'

3.3.2. Woonvisie

Met de nieuwe woonvisie wil de gemeente Hollands Kroon voorbereid zijn op de toekomst, ook al lijkt die onzekerder dan voorheen. Niets doen en afwachten is daarbij geen optie. De woonvisie zal gezien de vele onbeheersbare factoren meer de verschijning van een richtinggevend document hebben (koersgevend) en zal dus ook aanpasbaar moeten zijn (dynamischer). Aan de horizon worden de doelen en ambities weergegeven en de woonvisie geeft de route erheen weer. Deze route dient onderweg bijgesteld te kunnen worden.

Van belang is het Koersdocument 'Wonen' Hollands Kroon 2013, vastgesteld 19-12-2013..

Hierin wordt aangegeven dat op het gebied van het wonen een aantal invloedrijke robuuste veranderingen plaats vinden (**Bijlage 1**).

Relevant voor het voorliggende initiatief is vooral het aspect 'flexibiliteit'.

Daar waar in principe uitsluitend gedacht is aan **vrijstaande** woningen, kan de mogelijkheid verondersteld worden, dat - mede gezien de huidige marktomstandigheden - op de locatie Meester Aaldershof ook gedacht kan worden een 2-onder-1-kap-woningen.

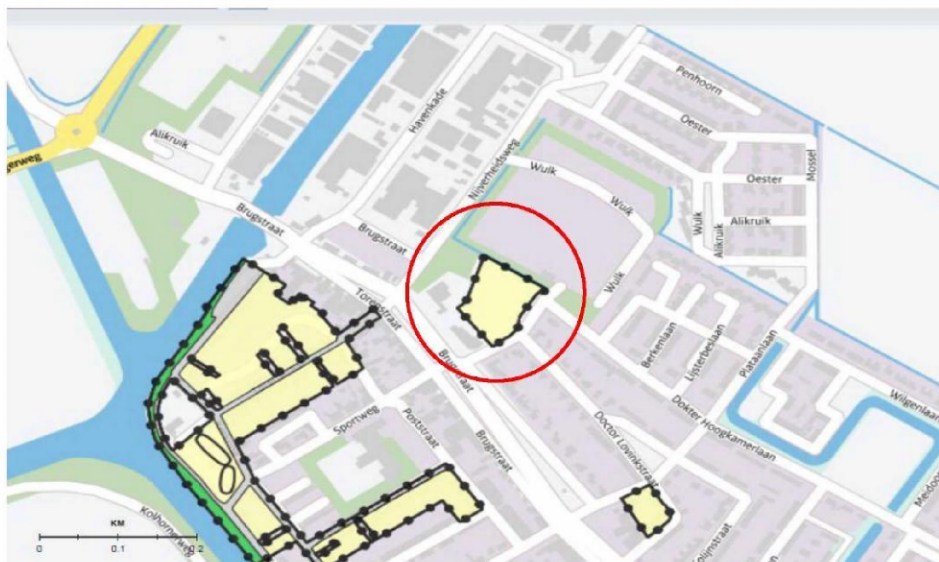
De gemeente heeft voorts voor de aanvaardbaarheid van het realiseren van nieuwe woningbouw een selectiemodel opgezet (**Bijlage 2**)

De realisering van vier 2-onder-1-kap-woningen op een locatie, waar woningbouw is gepland op basis van een vigerend bestemmingsplan, is in overeenstemming met het selectiemodel.

3.3.3 Bestemmingsplan

Het voor de gronden vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Herstructurering Middenmeer", vastgesteld 23 december 2010.

De betreffende gronden hebben de bestemming "Wonen-2" ten behoeve van het realiseren van *vrijstaande* woningen.



afb. 9 De locatie Meester Aaldershof op de plankaart van bestemmingsplan

De huidige marktomstandigheden en economische situatie hebben echter aangegeven dat de markt voor vrijstaande woningen momenteel wat minder attractief is, maar dat voor 2-onder-1-kap-woningen meer belangstelling bestaat.

Stedenbouwkundig is qua korrelgrootte en plandichtheid het verschil niet zodanig dat gesproken kan worden van een situatie die uitsluitend voor vrijstaande woningen aanvaardbaar is.

Derhalve hebben Burgemeester en wethouders aangegeven dat het realiseren van 2 dubbele woonhuizen op de betreffende locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar is en zeer goed past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente, waarbij het woningaantal van maximaal 12 woningen niet wijzigt.

4. Beeldkwaliteit

4.1. Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

In de Structuurvisie 2040 wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit. De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo "*behoud door ontwikkeling*", waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op '*regionale identiteit*' en '*ruimtelijke kwaliteit*'.

Voor een indruk van de aard, omvang en bouwstijl van de bestaande woningen en gebouwen in de directe omgeving van de planlocatie (zie onderstaande afbeeldingen).

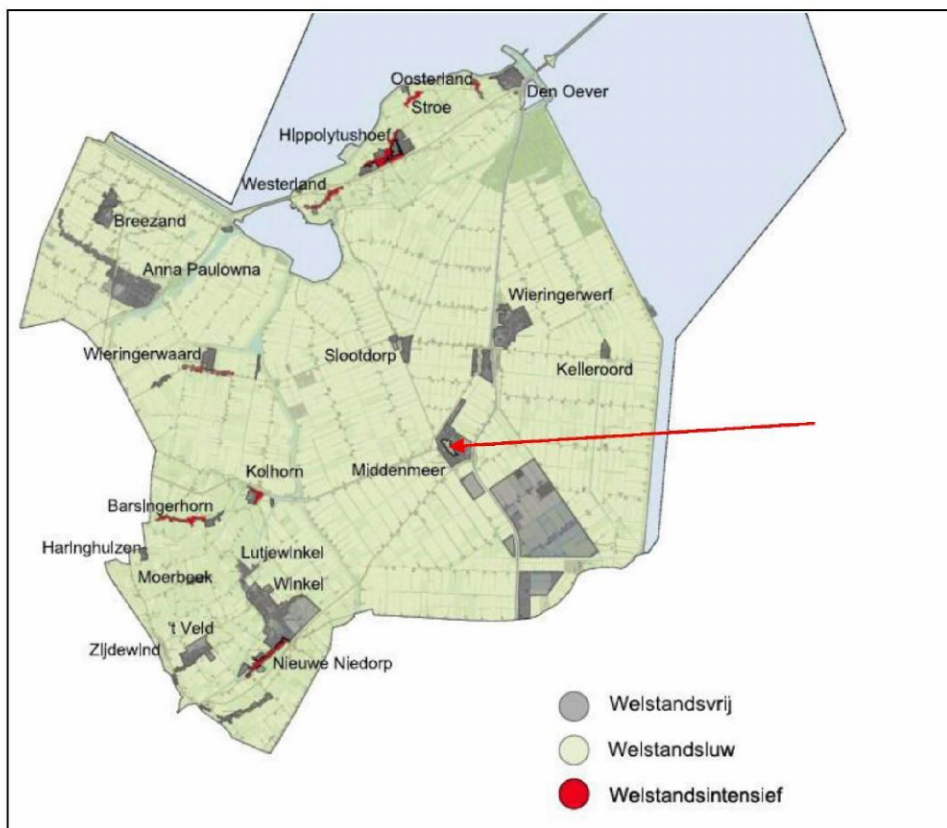
Met betrekking tot de onderhavige ontwikkeling, waarbij *binnen* bestaande bebouwd gebied met gemengde functies een bescheiden woongebied wordt uitgewerkt met vrijstaande woningen en dubbele woonhuizen, staat niet op gespannen voet met de provinciale doelstellingen.



afb. 10, 11 en 12 bebouwingskarakteristiek in de omgeving van de planlocatie

4.2 *De gemeentelijke welstandsnota*

De gemeente Hollands Kroon heeft 19 december 2013 een nieuwe welstandsnota uitgebracht ter vervanging van de verschillende welstandsnota's van de voormalige gemeenten. Naast 'harmonisering' van beleid is tevens gestreefd naar een meer 'gedereguleerd' welstandsbeleid. Onderdeel van de welstandsnota is een kaart; deze maakt inzichtelijk waar welke welstandsregels van toepassing zijn.



afb. 13 De planlocatie in 'welstandsluw' gebied.

Er zijn drie typen gebieden te onderscheiden:

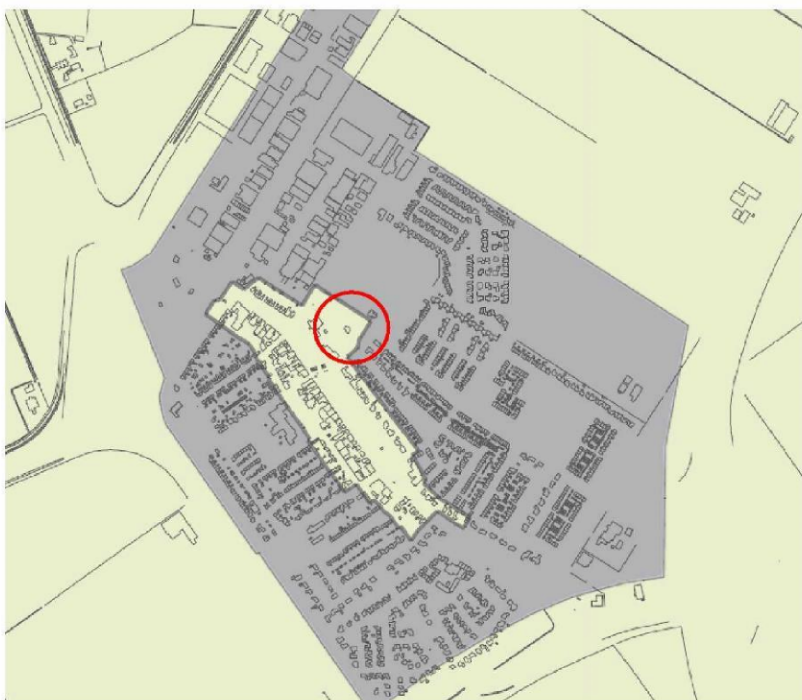
1. welstandsvrij;
2. welstandsluw;
3. welstandsintensief.

De planlocatie valt onder '**welstandsluw**'.

Voor een omgevingsvergunningplichtig bouw- of verbouwplan, is een licht preventief welstandstoezicht aan de orde. Met andere woorden: de omgevingsvergunning voor het bouw- of verbouwplan moet voldoen aan globale welstandsregels.

De welstandscriteria (**Bijlage 3**) zijn leidend geweest voor het ontwerp van de dubbele woonhuizen: qua plaatsing en vormgeving wordt geheel voldaan aan de criteria van de welstandsnota.

Vastgesteld kan worden dat vormgeving en materialisatie in overeenstemming zijn met de gestelde criteria.



afb. 14 Welstandsluw gebied van de welstandskaart uitvergroot

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem en grondwater

▪ Verkennend bodemonderzoek

Door HB Adviesbureau BV te Alkmaar is een verkennend bodemonderzoek gedaan. De bevindingen zijn neergelegd in het rapport d.d. 23 maart 2009, kenmerk 6443-A1-1. De **'Conclusies en aanbevelingen'** (par. 5 van het rapport) zijn weergegeven in **bijlage 4**.

Het integrale rapport zal aan de bescheiden voor de aanvraag van een omgevingsvergunning worden toegevoegd.

▪ Aanvullend bodemonderzoek

Door HB Adviesbureau BV te Alkmaar is een aanvullende bodemonderzoek gedaan. De bevindingen zijn neergelegd in het rapport d.d. 19 juni 2012, kenmerk 6443-A2. De **'Conclusies en aanbevelingen'** (par. 5 van het rapport) zijn weergegeven in **bijlage 5**.

Het integrale rapport zal aan de bescheiden voor de aanvraag van een omgevingsvergunning worden toegevoegd.

▪ Asbestsanering

In verband met de sloop van de scholen op de locatie waarvan de percelen van de 2-onder-1-kapwoningen onderdeel uitmaken, heeft in 2009 een asbestsanering plaats gevonden.

De **'opleverformulieren en vrijgaves'** – projectnummer 09186 - zijn aangeleverd door Van der Bel Sloopwerken BV te Aartswoud.

Het saneringsgebied is destijds vrijgegeven voor vervolgwerkzaamheden/vrijgavemetingen

De betreffende documenten zijn bij de gemeente beschikbaar.

5.1.2 *Watertoets*

Er is weinig verschil tussen de verhardingssituatie van 2 dubbele woonhuizen in vergelijking met 4 vrijstaande woningen.

Er is in vergelijking geen sprake van een substantiële toename van het verhard en/of bebouwde oppervlak, zodat er geen noodzaak bestaat voor het zoeken naar compenserend wateroppervlak.

Bij de nieuwbouw zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

De afvoer van hemelwater vindt gescheiden plaats ten opzichte van het riool.

5.1.3 *Bedrijven en milieuzonering*

Er zijn in de directe omgeving van de te realiseren woningen geen bedrijven aanwezig die hinder kunnen veroorzaken voor het wonen. Het dichtstbij zijnde bedrijf aan de Nijverheidsweg is op een afstand van ca. 130 m 'gelegen van de woning op perceel Meester Aaldershof 12. Omgekeerd zullen de nieuwe woningen geen beperkingen opleggen aan de exploitatieve mogelijkheden van een bedrijf.

5.1.4 *Wegverkeerslawaaï*

De ontwikkeling van een nieuw woongebied aan de meester Aaldershof geschied middels een bescheiden buurtontsluitingsstraat. Aldaar zal sprake zijn van een 30 km-regime.

Een verkennend akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal verantwoord worden dat aan de vereiste binnenwaarden zal worden voldaan.

Overigens betekent het realiseren van 4 woningen als 2-onder-1-kap-woningen geen toename van het aantal woningen. Het totale aantal woningen blijft maximaal 12.

5.2 *Verkeersaspecten*

De 4 nieuwe woningen komen in de plaats van 4 geplande vrijstaande woningen. Het aantal verkeersbewegingen blijft in principe gelijk.

Het parkeren wordt opgelost op eigen terrein: er zal per woning ruimte zijn voor tenminste 2 geparkeerde auto's. Vóór de garage is ruimte voor 2 auto's, maar ook in de breedte is voldoende ruimte om indien nodig 2 auto's naast elkaar te parkeren.

5.3 *Luchtkwaliteit*

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

15 november 2007 is de "Wet Luchtkwaliteit" (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005".

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt 'in niet betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet Luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

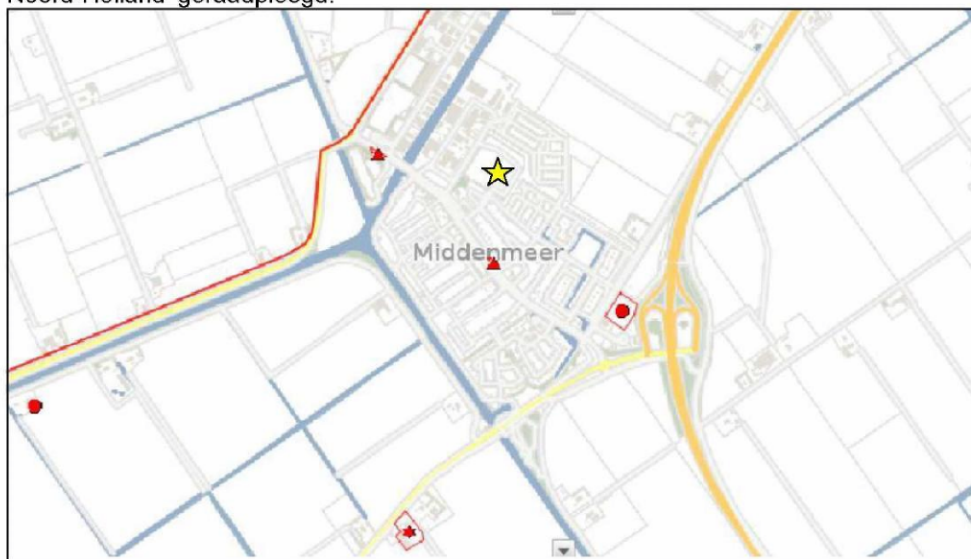
- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Met de realisering van 2 dubbele woonhuizen op een locatie waar eerder 4 vrijstaande woningen waren gepland wijzigt de situatie ter plaatse – in het kader van de luchtkwaliteit - niet; een en ander heeft geen (negatieve) invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

5.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor.

Om inzicht te krijgen in eventuele risico's voor de nieuw te bouwen woningen is de 'Risicokaart Noord-Holland' geraadpleegd.



afb. 15 De planlocatie op een uitsnede van de risicokaart Noord-Holland

Op de risicokaart is te zien dat op de planlocatie en directe omgeving geen risicovolle bedrijvigheid of transport aanwezig. De afstanden tot de op de kaart aangegeven risicovolle brandstofverkooppunten is ca. 385 m' (Zuiderweg 2) en ca. 275 m' (Brugstraat 65). De afstand tot het tuincentrum aan de Hoornseweg is ruim 700 m'. De afstand tot de provinciale weg N 248 is ruim 550 m'.

Gezien deze afstanden zijn er geen belemmeringen voor de nieuwbouw van woningen op de planlocatie Meester Aaldershof.

5.5 Leidingen

Op de locaties voor de 4 te realiseren woningen zijn geen leidingen aanwezig.

5.6 Cultuurhistorie / Archeologie

Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie

Deze (provinciale) nota vervangt en integreert de beleidsstukken 'Cultuurhistorische regioprofielen Noord-Holland' en 'Landschapskatern Noord-Holland', en geeft daarmee invulling aan de bij de vaststelling van het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord gedane toezegging op dat punt. Zij dient een aantal doelen:

- Op de eerste plaats wil de nota enthousiasmeren en laten zien hoe wezenlijk de cultuurhistorie is voor de eigen identiteit van het landschap.
- De nota biedt voor gemeenten handvatten voor het opstellen van beeldkwaliteitsplannen.
- De nota geeft informatie ten behoeve van het opstellen van bestemmingsplannen en projectbesluiten.
- De nota levert input aan de integrale beleids- en planvorming bij de Provincie.
- De nota vormt met het streekplan het toetsingskader voor bestemmingsplannen en projectbesluiten met een Beeldkwaliteitsplan als om onze medewerking wordt gevraagd.
- Zij is vanaf het begin voor de Provincie referentiekader bij het met gemeenten of andere belanghebbenden vooraf te voeren planologische overleg over conceptplannen of bij ondersteuning van gemeenten ingeval van concrete initiatieven (voorlichtingsacties, conferenties e.d.).

Op de 'Beleidskaart Landschap en Cultuurhistorie' zijn voor de locatie geen bijzondere waarden aangegeven.

5.7 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn / Flora en Fauna

De planlocatie bevindt zich niet in een gebied waar de habitat- of vogelrichtlijn van toepassing is.

Ten aanzien van het aspect '*flora & fauna*' kan worden gesteld dat de nieuw te bouwen woningen worden gerealiseerd op 4 percelen, die aanvankelijk voor 4 vrijstaande woningen waren bestemd. Er is geen sprake van bijzondere vegetatie of opgaande beplanting die aanleiding zou kunnen zijn voor de aanwezigheid van al dan niet beschermde diersoorten. Er zijn geen kavelsloten aanwezig.

Gezien de aard van de planlocatie en directe omgeving is een nader onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde planten en diersoorten niet noodzakelijk.

5.8 Duurzaamheidsaspecten

Het onderhavige project zal voldoen aan de eisen, welke in het kader van 'duurzaamheid' aan dit type gebouwen worden gesteld, waarbij uiteraard ook rekening wordt gehouden met de richtlijnen van het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen'.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Het voorliggende project betreft de realisering van 2 dubbele woonhuizen op een locatie die oorspronkelijk bedoeld was voor 2 vrijstaande woningen in het plangebied Meester Aaldershof te Middenmeer.

6.1. *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg bij een uitgebreide procedure van toepassing. Gezien het beleid van het rijk in deze is vooroverleg met deze partij niet noodzakelijk.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Provincie zijn in vooroverleg om een reactie gevraagd.

Tervisielegging ontwerp

De ontwerp omgevingsvergunning, voor wat betreft de activiteit grote planologische afwijking, zal na publicatie voor 6 weken ter inzage worden gelegd. De zienswijzen worden door burgemeester en wethouders in de besluitvorming meegenomen.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

Volgens artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht is, wanneer het college het voornemen heeft een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder 3, onder a van de Wabo te verlenen, een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad kan op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht bepalen dat in bepaalde gevallen zo'n verklaring niet is vereist.

De gemeenteraad heeft op 5 maart 2015 het Aanwijzings- en delegatiebesluit Wabo en Wro 2015 vastgesteld. Het Aanwijzings- en delegatiebesluit Wabo en Wro 2015 is op 13 maart 2015 in werking getreden. Op grond van het Aanwijzings- en delegatiebesluit Wabo en Wro 2015 is in bepaalde gevallen een verklaring van geen bedenkingen niet vereist.

Deze aanvraag heeft betrekking op een project waarvoor op grond van het Aanwijzings- en delegatiebesluit Wabo en Wro 2015 een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is.

6.2. *Economische uitvoerbaarheid*

Het voorliggende plan is een initiatief van Kuin Vastgoedontwikkeling BV, De Tocht 5, 1611 HT Bovenkarspel, gemeente Stede Broec.

Het bouwrijp maken, de bouw van de nieuwe woningen en de herinrichting van het perceel zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Met betrekking tot het planschade-risico zal tussen gemeente en initiatiefnemer een (standaard-) overeenkomst worden gesloten.

BIJLAGE 1

Wonen in het nieuwe Hollands Kroon

Robuuste veranderingen, onzekere omgeving

Op het gebied van het wonen hebben we te maken met een aantal invloedrijke robuuste veranderingen. De omgeving van het wonen verandert. Allereerst zien we dat de tijd van grote groei voorbij is. De huishoudensgroei neemt de komende jaren verder af en stabiliseert na 2030. Samen met de afnemende groei verandert de samenstelling van de bevolking; er komen meer kleine en oudere huishoudens. Tegelijkertijd is sprake van een economische en financiële crisis met als gevolg een woningmarktcrisis. Het is onzeker hoe lang de crisis duurt. Er is weinig beweging op de woningmarkt en het consumentenvertrouwen is laag. De druk op de beschikbare budgetten neemt toe; bij consumenten, bij de gemeente, maar ook bij woningcorporaties en zorgpartijen. Het investeringsvermogen is beperkt, de opgaven zijn groot. Hoe zorgen we voor vitale kernen, passend wonen voor de groeiende groep senioren en kwalitatief goede woningen (bestaand en nieuw)? Als gemeente kunnen we dit niet alleen. We zoeken daarom bewust de samenwerking met onze woonpartners en inwoners.

Belang van regionale samenwerking in de Kop van Noord-Holland

Hollands Kroon is onderdeel van een open regio en heeft veel relaties met haar omgeving. Regionale samenwerking heeft daarom hoge prioriteit. We kiezen bewust niet voor de strategiegerichte concurrentie, maar daadwerkelijk voor regionale samenwerking. Het proces om in de Kop van Noord-Holland gezamenlijk te komen tot regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken tot 2020 is voor ons als gemeente hierin een volgende en essentiële stap. Vanuit het volle bewustzijn dat het maken van afspraken meer is dan afstemmen alleen. De keuzes die wij als gemeente in onze woonvisie maken, vormen voor ons de input in dat proces. Keuzes die zijn gestoeld op realisme. Het bijgestelde woningbouwprogramma getuigt daar van.

'Gemeente van overvloed'

De gemeente Hollands Kroon is een gemeente van overvloed: rust en ruimte zijn er namelijk volop te vinden en vormen belangrijke pijlers voor het wonen in de gemeente. Ook de woningmarkt kent een ruim aanbod van (betaalbare) woningen voor onze inwoners. Het wonen in de landelijke omgeving van onze gemeente zien wij als een voorrecht. Tegelijkertijd zorgt de 'overvloed' ook voor opgaven: de groeiende groep senioren met een zorgbehoefte, de kwaliteit van bestaande woningen met name in de kleine kernen, de veelheid aan kernen in relatie tot het voorzieningenniveau en de beperkte ruimte die er de komende jaren nog is om nieuwe woningen toe te voegen. Er zijn richtinggevende keuzes nodig; alleen op die manier zorgen we voor een goede kwaliteit van het wonen en blijft het wonen in onze gemeente aantrekkelijk voor onze inwoners, nu en in de toekomst.

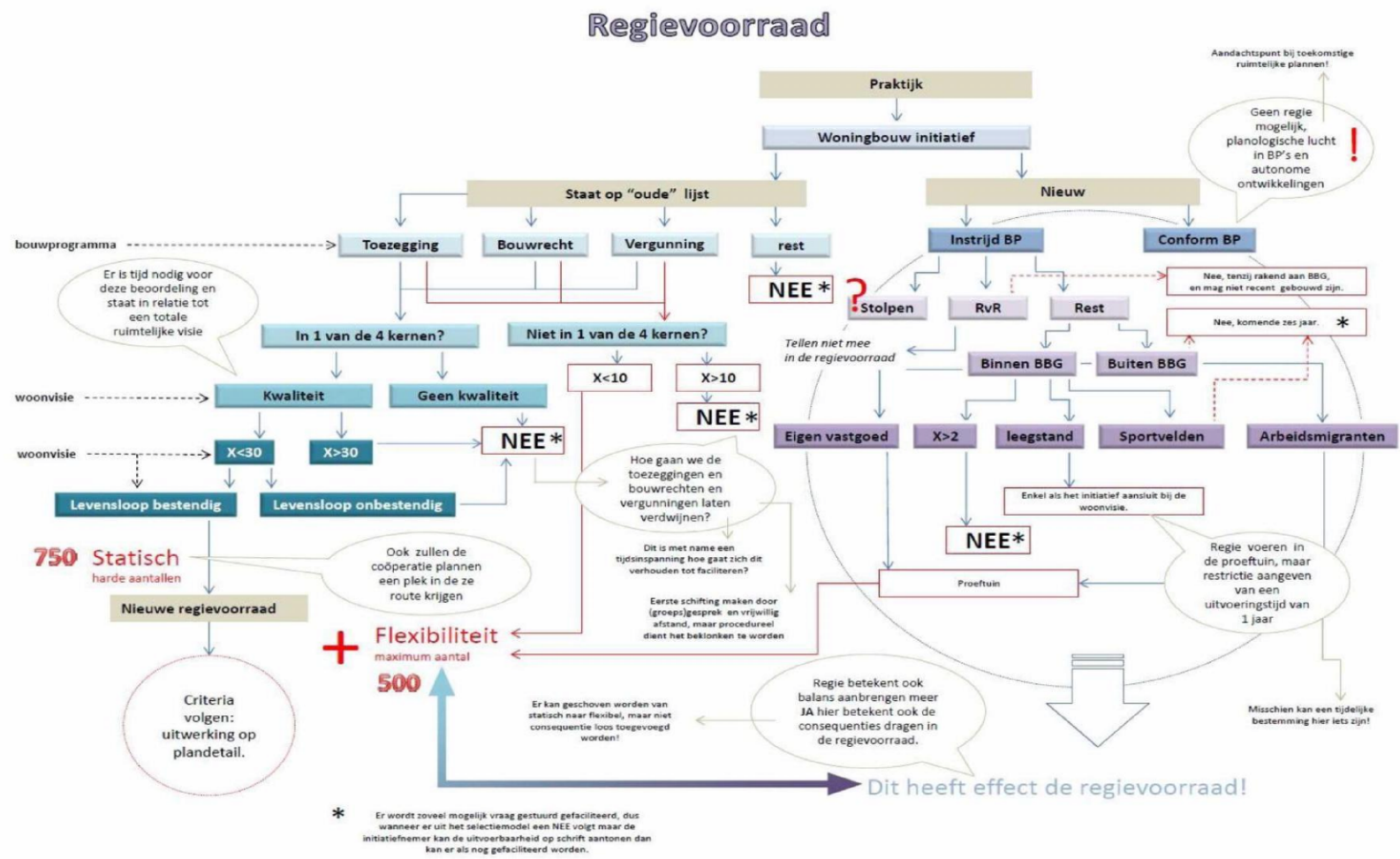
Flexibel sturen

Woonbeleid in deze tijd vraagt om keuzes en tegelijkertijd om flexibiliteit, zodat bijsturen waar nodig mogelijk is. We zien een aantal onomkeerbare trends (zoals de veranderende bevolking) die nú vragen om tijdig anticiperen. In deze visie zetten we de richtinggevende keuzes op een rij en zetten we de koers uit aan de hand van een routekaart. Op die manier willen we samen met onze woonpartners en inwoners werken aan de opgaven in onze gemeente. In combinatie met het nauwgezet monitoren van de actuele ontwikkelingen. Ook de bijstelling van het woningbouwprogramma hoort bij dit koersdocument.

De onzekere omgeving van het wonen vraagt een andere rol van de gemeente. We zoeken bewust -in een zo vroeg mogelijk stadium- de samenwerking met woonpartners en inwoners op het gebied van wonen. Als gemeente willen we uitnodigend en faciliterend zijn ten aanzien van initiatieven uit de samenleving. Dit vraagt echt andere competenties en handelingsvarianten, zowel van bestuurders als ambtenaren.

BILAGE 2

Gemeentelijk selectiemodel nieuwe woningbouw



BIJLAGE 3

Welstandsnota Hollands Kroon, vastgesteld door de raad 19 december 2013

Welstandscriteria voor 'welstandsluw gebied'

Welstandsluw

Voor het omgevingsvergunningplichtig bouw- of verbouwplan, is een licht preventief welstandstoezicht aan de orde. Met andere woorden: de omgevingsvergunning voor het bouw- of verbouwplan moet voldoen aan globale welstandsregels.

De welstandsregels waar het bouw- of verbouwplan aan moet voldoen zijn:

- geen grove ontkenning of vernietiging van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een initiatief;
- geen grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- geen materiaalgebruik wat in de omgeving ongebruikelijk is;
- geen toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- geen toepassing van opdringerige reclames.

Deze regels zijn beperkt en hebben als doel excessen te voorkomen.

De initiatiefnemer is zelf grotendeels verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijningsvorm van het bouw- of verbouwplan.

BIJLAGE 4

Par. 5 uit het verkennend bodemonderzoek van HB Adviesbureau BV
Rapport d.d. 23 maart 2009, kenmerk 6443-A1-1

HB Adviesbureau bv
Milieu • Geo • Infra



5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In een verkennend bodemonderzoek op het perceel aan de Kerkhoflaan 2 (Titus Brandsma) te Middenmeer wordt het onderstaande geconcludeerd:

Grond

- de sporen puinhoudende zandige bovengrond is licht verontreinigd met zink (>AW-waarde);
- de overige boven- en ondergrond is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters.

Water

- in het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen van de onderzochte parameters.

De aangetoonde concentratie aan zink wijkt in geringe mate af van de achtergrondwaarde (95-percentiel). Er is hierdoor geen sprake van een gebiedsvreemde stof, maar wel van een relatief hogere concentratie.

Opgemerkt wordt dat:

- het onbekend is of de ondergrondse tank van de locatie verwijderd is;
- de beschikbare gegevens ons inziens geen belemmering vormen voor het verkrijgen van een bouwvergunning. De definitieve uitspraak blijft echter ter beoordeling van het bevoegd gezag.
- de oorspronkelijke onderzoekshypothese van een onverdachte locatie grotendeels bevestigd is.

Aanbevolen wordt:

- de onderzoeksresultaten in verband met de aanvraag van een bouwvergunning aan de gemeente Wieringermeer te overleggen.
 - bij de bouw- en herinrichtingswerkzaamheden rekening te houden met de aangetoonde bodemkwaliteit;
 - bij de bouw- en herinrichtingswerkzaamheden rekening te houden met een mogelijke aanwezigheid van een ondergrondse tank;
 - bij afvoer van de grond van de locatie dit te doen conform de geldende regelgeving.
- Opgemerkt wordt dat een verwerker aanvullende analyses kan eisen.

Bij het werken met verontreinigde grond, wegfundatie en/of grondwater dienen arbeidshygiënische maatregelen te worden getroffen. Een overzicht van de arbeidshygiënische en organisatorische maatregelen is opgenomen in de CROW 132 "Werken in of met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water".

BIJLAGE 5

Par. 5 uit het aanvullend bodemonderzoek van HB Adviesbureau BV
Rapport d.d. 19 juni 2012, kenmerk 6443-A2.

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In het aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van een deel (voormalige bebouwing) van de Kerkhoflaan 2 te Middenmeer wordt het onderstaande geconcludeerd:

Grond

De zandige bovengrond is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters (<AW-waarden).

Voormalige HBO-tank

Middels een tankdetectie methode (10 meetpunten rondom de voormalige ligging) is getracht de tank te traceren, echter is de tank niet aangetoond. Vermoedelijk is de ondergrondse HBO-tank in een eerder stadium reeds verwijderd.

Opgemerkt wordt dat:

- de onderzoekshypothese zoals vermeld in paragraaf 2.3 van een licht verontreinigde locatie met zink (bovengrond) niet bevestigd is;
- rekening moet worden gehouden met de resultaten uit voorgaand onderzoek (kenmerk 6433-A1-01, d.d. 23 maart 2009) in verband met de aangetoonde lichte verontreiniging met zink in de bovengrond.

Aanbevolen wordt:

- de voorliggende rapportage in verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning aan de gemeente Hollands Kroon (Milieudienst Kop van Noord-Holland) te overleggen;
- indien ontgravingswerkzaamheden c.q. afvoer van grond plaatsvindt van meer dan 50 m³ niet-sterk verontreinigde grond, minimaal 5 werkdagen van tevoren een 'Melding verplaatsing niet-ernstig verontreinigde grond' ingevolge de Wet Bodembescherming te overleggen aan de Provincie Noord-Holland.