

Kamperkade 1, Schoorl

Bestemmingsplan

gemeente	Bergen (NH)
opdrachtgever	Provincie Noord-Holland, sector Grond
IMRO-code	NL.IMRO.0373.BPG06006kamperkd1-C001
versie	Vastgesteld
datum	4 maart 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project.....	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleid	8
3.1	Inleiding.....	8
3.2	Rijksbeleid.....	8
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	8
3.3	Provinciaal beleid	9
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	9
3.4	Gemeentelijk beleid	10
3.4.1	Structuurvisie Landelijk Gebied	10
3.4.2	Landschapsonwikkelingsplan Bergen (2011)	10
3.5	Conclusie beleidskader	10
4	Milieu- en omgevingsaspecten	11
4.1	Algemeen	11
4.2	Water.....	11
4.3	Bodem	11
4.4	Archeologie	12
4.5	Cultuurhistorie	12
4.6	Natuur	12
4.7	Verkeer en parkeren	13
4.8	Geluid wegverkeer	13
4.9	Luchtkwaliteit.....	13
4.10	Bedrijven en Milieuzonering.....	14
4.11	Externe veiligheid.....	14
4.12	M.e.r.-beoordeling.....	14
4.13	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	15
5	Juridische planbeschrijving	16
5.1	Algemeen	16
5.2	Planregels	16
5.3	Handhaafbaarheid	18
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	19
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
7.1	Wettelijk vooroverleg.....	20
7.2	Procedure.....	20

BIJLAGEN

1. Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
2. Verkennend bodem- en asbestonderzoek
3. Evaluatierapport bodemsanering asbest
4. Natuurtoets

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De provincie Noord-Holland is voornemens om het perceel aan de Kamperkade 1 te Schoorl te verkopen. Het perceel is in gebruik geweest als manege. De bedrijfsopstallen zijn reeds gesloopt. De stolpboerderij blijft gehandhaafd waarbij het voornemen is om deze als burgerwoning in gebruik te laten nemen.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht waarbij 2.500 m² wordt bestemd als 'Wonen' en 'Tuin'. Het restant van het perceel (ca. 8.250 m²) krijgt de bestemming 'Natuur'.

1.2 Ligging plangebied

De locatie heeft betrekking op het kadastraal perceel Schoorl A 1558, gelegen aan de westzijde van de Harger- en Pettemerpolder, nabij de Hondsbossche Zeewering.



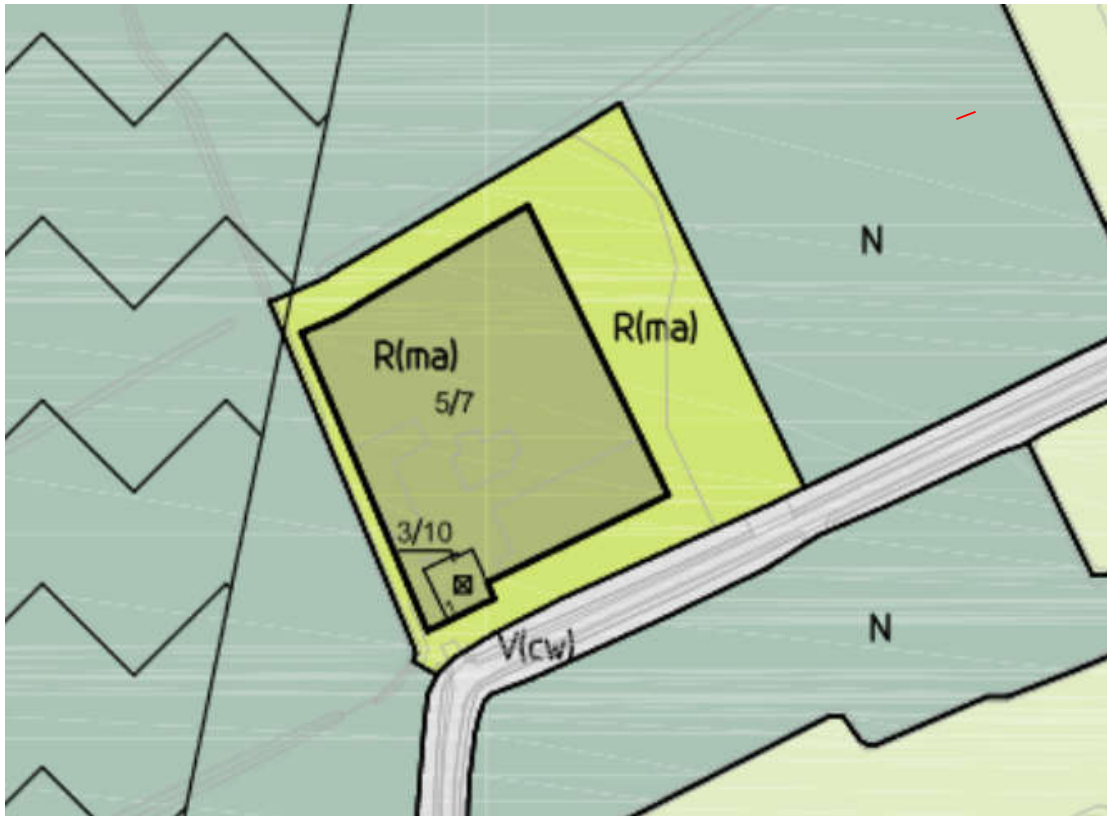
Figuur 1.1: Ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord. Dit bestemmingsplan is op 7 juli 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen. De gronden hebben in het bestemmingsplan de bestemming Recreatie met de aanduiding 'manege'. De gronden zijn bestemd voor een manege met bedrijfswoning en bij de bestemming behorende

voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater. Tevens geldt een beschermingsregime voor mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Voor een groot deel van het perceel is binnen de recreatieve bestemming een bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak is de stulp specifiek aangeduid. Voor de stulp geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 10 meter. Vergroting en verandering van de stulp is niet toegestaan. Voor de overige gronden binnen het bouwvlak geldt een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter.



Afbeelding 1.1: uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

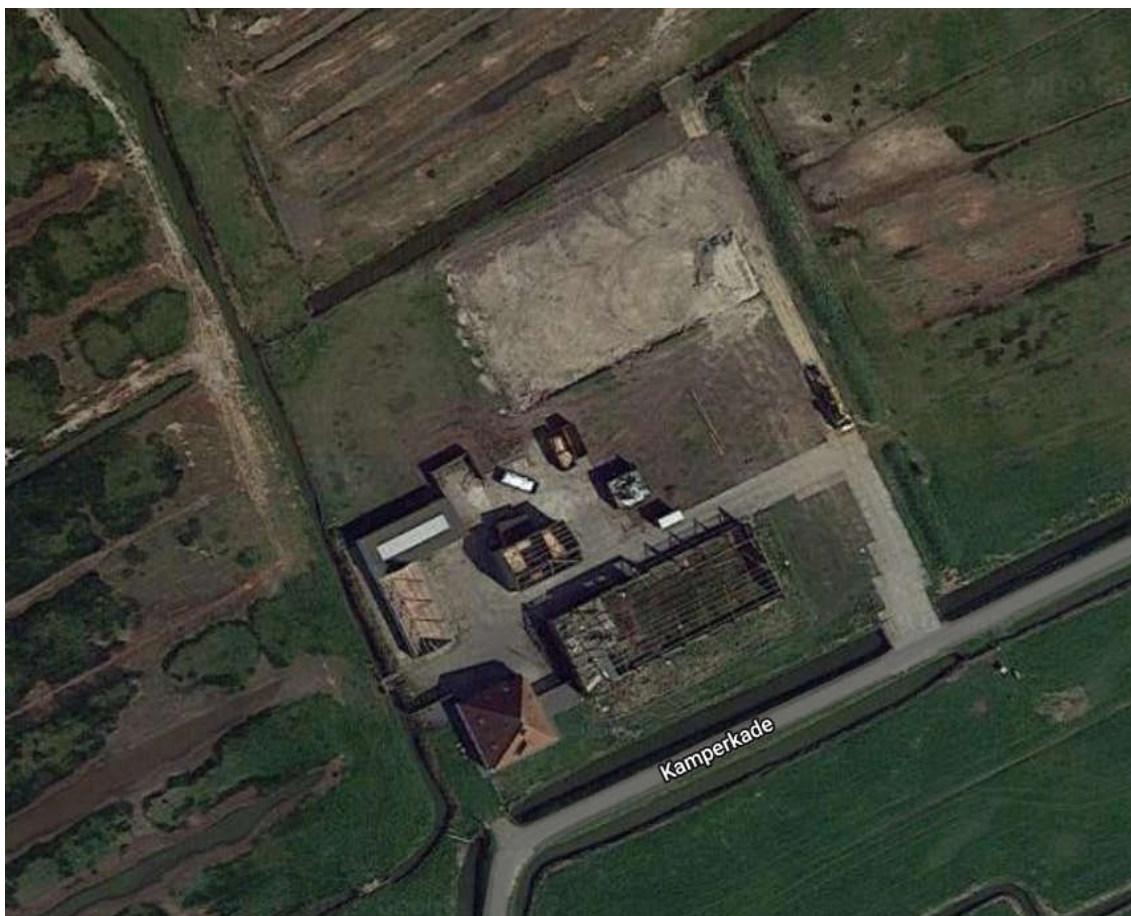
2 Het project

2.1 Bestaande situatie

De locatie ligt in de Harger- en Pettemerpolder. Deze polder is rond 1630 drooggelegd. De opening in de duinenrij tussen Petten en Camperduin is eind 16^e eeuw definitief gedicht maar de Hondsbossche Zeewering is in zijn huidige vorm in 1870 gereed gekomen. Als gevolg van kleiwinning in de jaren vijftig en zeventig van de vorige eeuw zijn respectievelijk de plassen van De Putten en de Abtskolk ontstaan. Het gebied bestaat verder overwegend uit grasland.

Binnen het plangebied was in de periode 1969 tot het jaar 2000 een manege met bedrijfswoning aanwezig. De bedrijfswoning staat in het zuidwesten van het perceel en betreft een karakteristieke stolpboerderij. De overige gronden van het perceel bestaan voor een groot deel uit verhardingen en onverhard erf. In de noordoosthoek was een voormalige paardenbak aanwezig, welke is verwijderd. Sinds de activiteiten van de manege zijn gestaakt, zijn de bedrijfsgebouwen in verval geraakt. In opdracht van de eigenaar, de provincie Noord-Holland, zijn de gebouwen inmiddels gesloopt.

De locatie maakt deels onderdeel uit van het Natura 2000-gebied Abtskolk en de Putten. De oorspronkelijk en thans bebouwde gronden maken hier geen onderdeel van uit.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied, de bedrijfsgebouwen (met uitzondering van de stolp) zijn inmiddels volledig gesloopt en de paardenbak is verwijderd.

De stolpboerderij is rond 1910 gerealiseerd en is van cultuurhistorische waarde. Met een bestemmingswijziging kan worden bijgedragen aan het behoud van de stolp.

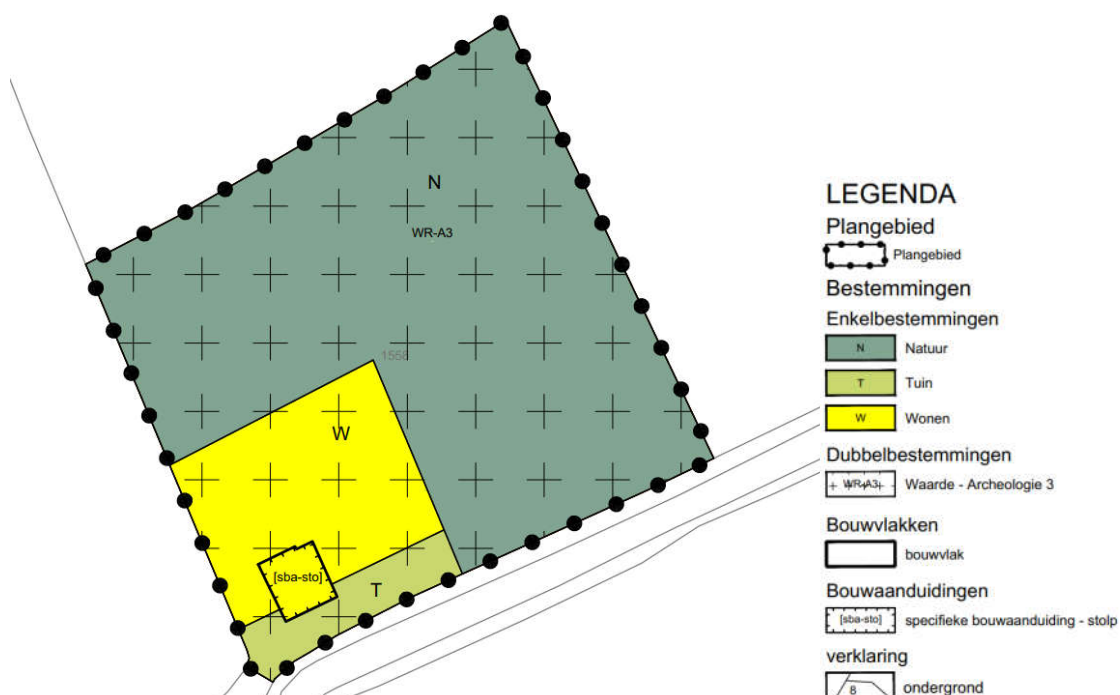


Afbeelding 2.2: Foto aanzicht vanaf de Kamperkade, de bedrijfsgebouwen zijn inmiddels volledig gesloopt.

2.2 Toekomstige situatie

De provincie Noord-Holland is voornemens om het perceel te verkopen en de stolpwoning in gebruik te laten nemen als burgerwoning. Hiervoor is een bestemmingswijziging noodzakelijk. De gronden die een woon- en tuinbestemming krijgen zijn 2.500 m² groot en maken geen onderdeel uit van het Natura 2000-gebied. De overige gronden, ca. 8.250 m², krijgen een natuurbestemming. In aanvulling op het bestemmingsplan zal de provincie Noord-Holland bij de verkoop van deze gronden een kwalitatieve verplichting vestigen waarin wordt bepaald dat het open landschap behouden blijft. Natuurmonumenten is voornemens op termijn een sloot te graven ten behoeve van een goede afcheiding van het perceel.

In afbeelding 2.3 is de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen die de begrenzing van de nieuwe bestemmingen weergeeft.



Afbeelding 2.3: Bestemmingen toekomstige situatie

3 Beleid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

Betekenis voor het project

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Kustfundament. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschieden dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Betekenis voor het project

Met onderhavig bestemmingsplan is uitsluitend sprake van een gebruikswijziging van een stolpboerderij en omliggende gronden. Het bebouwd oppervlak neemt, zowel feitelijk als planologisch, af. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Het gebruik van een vrijkomende, karakteristieke stolpwoning binnen bestaand stedelijk gebied zal wijzigen van bedrijfswoning naar burgerwoning. In lijn met Ladder voor duurzame verstedelijking is bij deze ontwikkeling sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddoelstelling 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 kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Betekenis voor het project

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Bijzonder Provinciaal Landschap Noord-Kennemerland zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening NH2020. In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen die tot doel hebben om het Bijzonder Provinciaal Landschap in Noord-Holland te beschermen en waar mogelijk te versterken en te ontwikkelen. Het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) omvat gebieden in Noord-Holland die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. Het BPL is zo concreet mogelijk beschreven in kernkwaliteiten per deelgebied. De voormalige beschermingsregimes Bufferzones, Aardkundig Monument en Weidevogelleefgebied zijn geborgd in de kernkwaliteiten.

In het BPL zijn ruimtelijke ontwikkelingen, met uitzondering van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, toegestaan wanneer de beschreven kernkwaliteiten niet worden aangetast. Per locatie kan aan de hand van de kernkwaliteiten een zorgvuldige afweging worden gemaakt welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk en welke niet wenselijk zijn. Hierdoor is er ruimte voor maatwerk en gebiedsgerichte differentiatie.

De kernkwaliteiten van het BPL Noord-Kennemerland zijn:

- Aardkundige en landschappelijke karakteristiek
 - Verdichte kleinschalige strandwallen
 - Grillige verkaveling strandvlakten, duinrellen, kreken en dijken
 - Aardkundige waarden, duinzoom Egmond-Binnen
- Openheid en ruimtebeleving
 - Open strandvlakten en contrast met meer besloten strandwallen
 - Open grasland: habitat voor weidevogels
 - Habitat voor weidevogels
- Ruimtelijke dragers
 - Doorgaande noord-zuid georiënteerde wegen op strandwallen en oost-west georiënteerde wegen in strandvlakten
 - Stelsel Hondsbossche Zeewering – Oude Hargervaart – Slaperdijk – Nieuwe Hargervaart
 - Noordhollandsch Kanaal
 - Stolpenstructuren

Met dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming Recreatie met de aanduiding 'manege' naar Wonen en Natuur. Er vindt een afname plaats in de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Er vinden

geen ruimtelijke ingrepen plaats. Er is geen sprake van een aantasting van de kernkwaliteiten van het BPL. Op verschillende onderdelen leidt het plan juist tot een versterking van de kernkwaliteiten door een toename in openheid en een beperking van de gebruiksmogelijkheden en activiteiten die tot verstoring van kernkwaliteiten kunnen leiden.

Het voornemen is passend binnen de regels van de PRV.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Structuurvisie Landelijk Gebied*

Op 9 december 2010 heeft de gemeente Bergen de Structuurvisie Landelijk Gebied vastgesteld. De structuurvisie beschrijft de gewenste ontwikkeling van ons landelijk gebied. Het is een visie voor de komende 10 jaar; een leidraad die richting geeft aan het eigen gemeentelijk handelen en helpt bij het maken van keuzes met de blik gericht op de toekomst.

In de structuurvisie is met betrekking tot de Harger- en Pettemerpolder aangegeven dat het behoud en versterken van de natuurfunctie en de openheid een belangrijk doel is. Tevens is het streven om de cultuurhistorische waardevolle stolpen in het buitengebied te behouden door middel van het mogelijk maken van een wijziging naar een woonbestemming.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de Structuurvisie Landelijk Gebied. De bestemmingswijziging en inrichting van de gronden leidt tot een versterking van de openheid van het landschap en een versterking van de natuurwaarden. Tevens draagt het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning bij aan het behoud van de karakteristieke stolp.

3.4.2 *Landschapsontwikkelingsplan Bergen (2011)*

Het belangrijkste doel van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteit en samenhang van het buitengebied van de gemeente Bergen. Hierbij vormen de verschillen tussen de duinen, de binnenduinrandzone en de polder een belangrijk uitgangspunt. Het buitengebied dient daarbij vitaal, aantrekkelijk en economisch gezond te zijn. Het LOP sluit aan op de Structuurvisie Landelijk Gebied.

In het LOP is aangegeven dat de openheid van het agrarisch cultuurlandschap onder druk staat evenals de ruimtelijke kwaliteit van de erven. Het houden van paarden leidt vaak tot een inrichting met allerlei elementen, dat tot versnippering en/of verrommeling van de ruimte leidt. Er dient te worden ingezet op een samenhangende ruimtelijke kwaliteit van bebouwing, beplanting en omgeving. Met betrekking tot weidevogelbeheer is aangegeven dat een optimalisatie gewenst is omdat de weidevogelstand nog steeds achteruit gaat.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan het Landschapsontwikkelingsplan door middel van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie. Daarbij wordt een positieve bijdrage geleverd aan de instandhouding van weidevogels.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

4.2 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied.

Betekenis voor het project

Er is advies gevraagd bij het HHNK in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl¹. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

4.3 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld en is beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. In het onderzoek zijn zowel in de bodem als het grondwater lichte tot sterke verontreinigingen geconstateerd. Als gevolg hiervan zullen de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- Leveren en aanbrengen duurzame afdekking van steenkorrel op bestaand pad volgens de Regeling nadere voorschriften asbestwegen;
- Alle verhardingen als bestrating en betonplaten c.q. funderingen blijven liggen op de locatie;
- Bus-melding;
- Leveren en aanbrengen duurzame afdekking van betonplaten en bestrating op verontreinigde plekken;
- Er wordt geen grond, puin of ander materiaal afgevoerd van de locatie.

¹ Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 29 november 2019

² Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek ter plaatse van Kamperkade 1 te Schoorl, HB Advies, 11 juli 2018

Uit de uitgevoerde saneringsevaluatie³ volgt dat de contactmogelijkheden met de asbesthoudende fundatie op het perceel zijn weggenomen. De asbesthoudende fundatie is voorzien van een duurzame isolatiemaatregel (betonplaten of een laag menggranulaat op doek). Hiermee wordt voldaan aan de saneringsdoelstelling

Gelet op het bovenstaande staat de bodemkwaliteit op het perceel de wijziging van de bestemming niet in de weg.

4.4 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten..

Betekenis voor het project

Op basis van verschillende bureauonderzoeken van de Cultuurcompagnie (voorheen Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland) is een algemene beleidskaart opgesteld voor de hele gemeente Bergen, waarin de verschillende archeologische verwachtingswaarden zijn weergegeven. De verschillende verwachtingswaarden zijn vertaald naar archeologische regimes, die in de gehele gemeente worden toegepast. Voor het perceel geldt een beschermingsregime waarbij rekening moet worden gehouden met archeologische waarden vanaf plannen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm. Omdat uitsluitend sprake is van een gebruikswijziging is archeologisch onderzoek niet benodigd.

4.5 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het project

Stolpen zijn in Noord-Holland onderdeel van het cultuurhistorisch erfgoed. De gemeente Bergen streeft naar behoud van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van stolpen. Herbestemming van stolpen kan bijdragen aan het behoud van stolpen. Met het onderhavige initiatief voor het gebruik van de stomp als burgerwoning wordt hier invulling aan gegeven.

4.6 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen.

Betekenis voor het project

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn getoetst aan de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

De huidige nog aanwezige bebouwing blijft gehandhaafd en er vinden ruimtelijk geen aanpassingen plaats op het perceel. Er vinden geen activiteiten plaats die negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermd flora en fauna met zich mee brengen. Het uitvoeren van een (verkenkend) natuuronderzoek naar soortenbescherming is om die reden niet noodzakelijk.

³ Evaluatierapport bodemsanering asbest (asbestwegen) ter plaatse van de Kamperkade 1 te Schoorl, HB Adviesbureau, 9 juli 2020

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt naast en gedeeltelijk binnen het Natura 2000-gebied Abtskolk en De Putten en in de buurt van Natura 2000-gebied Noordzee kustzone, Zwanenwater & Pettemerduinen en de Schoorlse Duinen. De voorgenomen bestemmingswijziging is getoetst aan de Wet natuurbescherming⁴. Door de werkzaamheden met betrekking tot de inrichting van het natuurgebied kunnen negatieve effecten optreden op relevante natuurwaarden in Natura 2000-gebied Abtskolk & De Putten als gevolg van de volgende storende factoren: verstoring door geluid, trillingen en verzuring/vermesting. In de toets is aangetoond dat de genoemde storende factoren niet leiden tot een significant negatief effect op relevante soorten waarvoor Natura 2000-gebied Abtskolk en De Putten is aangewezen. De instandhoudingsdoelstellingen komen niet in gevaar.

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

De gebruikswijziging zal niet leiden tot extra verkeersgeneratie. Op grond van het voormalige gebruik en de recreatieve bestemming is de verwachting dat het toekomstig gebruik als burgerwoning zal leiden tot minder verkeer. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor parkeren.

4.8 Geluid wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woning (geluidgevoelige bestemming) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

Omdat enkel sprake is van een gebruikswijziging en wonen ter plaatse reeds is toegestaan, is een toets aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

4.9 Luchtkwaliteit

De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

Uit artikel 5.16 lid 1 van de Wm blijkt dat het project toelaatbaar is indien het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Daarnaast dient te alle tijde rekening te worden gehouden met een goede ruimtelijke ordening.

Betekenis voor het project

De bestemmingswijziging leidt niet tot extra verkeersgeneratie. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in ter plaatse van het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

⁴ Natuurtoets Kamperkade 1, Van der Goes en Groot, 20 augustus 2019

4.10 Bedrijven en Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

Het perceel aan de Kamperkade 1a heeft een woonbestemming. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Functies in de nabijheid van het plangebied staan een goed woon- en leefklimaat niet in de weg.

4.11 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Betekenis voor het project

Het plangebied is getoetst op het aspect externe veiligheid. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens in de risicokaart van Noord-Holland. Risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig in de omgeving van het plangebied. Er zijn voor het plan dan ook geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid. Door de Veiligheidsregio is aangegeven dat de opkomsttijd van de brandweer een aandachtspunt vormt en nabij het plangebied geen ondergrondse brandkranen aanwezig zijn. Een secundaire waterwinning in de vorm van open water is wel aanwezig.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen.

In dit geval is uitsluitend sprake van een gebruikswijziging. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het is daarnaast uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Terzijde wordt opgemerkt dat uit de voorgaande beoordeling van de verschillende milieuaspecten, zoals hiervoor beschreven, de conclusie volgt dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden, wordt bevestigd.

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen gebruikswijziging in het plangebied.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels en hier komen de onderstaande artikelen in voor.

- Artikel 1: Begrippen

Dit artikel geeft de betekenis aan van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

- Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 3: Natuur

De gronden met de bestemming Natuur zijn primair bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

- Artikel 4: Tuin

De gronden van het woonperceel zijn tot 3 meter achter het bouwvlak in de bestemming Wonen als Tuin bestemd. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- Artikel 5: Wonen

De bestemming Wonen is gericht op het gebruik ten behoeve van wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. In de bestemming is voor de bestaande woning een bouwvlak opgenomen met de

specifieke bouwaanduiding 'stolp'. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt de bestaande hoogte. Binnen de bestemming zijn ook regels gesteld aan bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Onder in de regels bepaalde voorwaarden zijn aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk. Tevens kan het bevoegd gezag onder bepaalde voorwaarden bij een omgevingsvergunning afwijken voor het gebruik van bijgebouwen bij een woning voor mantelzorg.

- Artikel 6: Waarde – Archeologie 3

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is de bestemming Waarde – Archeologie 3 opgenomen. Voor deze gronden moet worden onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn en of die kunnen worden geschaad indien een ingreep plaatsvindt dieper dan 0,40 meter over een oppervlak van meer dan 500 m². De oppervlakte en de diepte zijn cumulatieve voorwaarden, dat wil zeggen: als de ingreep kleiner is dan de vrijstellingsdiepte of oppervlakte, dan kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 7: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 8: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bouwgrenzen. Daarnaast is in de bouwregels geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

- Artikel 9: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid bij uitbreiding of wijziging van de functie.

- Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 12: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 13: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

5.3 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In het onderhavige geval is geen sprake van een bouwplan conform de definitie uit het Bro en is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig. In het Bro is aangegeven dat bij een gebruikswijziging dat voor andere doeleinden in gebruik of ingericht was, pas sprake is van een bouwplan als ten minste 10 woningen worden gerealiseerd. In het onderhavige geval is slechts sprake van een gebruikswijziging en neemt het aantal woningen niet toe.

De plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Wettelijk vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee wordt het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. In dit kader is het plan reeds afgestemd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 16 november 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.