

BESTEMMINGSPLAN HOOGEGEEST 28A

Bestemmingsplan Hoogegeest 28a

Code 1199130 / 10-08-12

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	1
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. De ontwikkeling	4
3. BELEID	6
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Regionaal beleid	7
3. 4. Gemeentelijk beleid	8
4. OMGEVINGSASPECTEN	9
4. 1. Ecologie	9
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	10
4. 3. Water	11
4. 4. Milieuzonering	12
4. 5. Agrarische bedrijven	12
4. 6. Bodem	12
4. 7. Geluid	13
4. 8. Luchtkwaliteit	13
4. 9. Externe veiligheid	14
5. JURIDISCHE PLANOPZET	16
5. 1. Algemeen	16
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	16
6. UITVOERBAARHEID	18
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	18
6. 3. Grondexploitatie	18

Bijlage 1 Archeologisch onderzoek

Bijlage 2 Reactie hoogheemraadschap

Bijlage 3 Kwalitatieve risicoanalyse

Bijlage 4 Advies Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Hoogegeest 28a in Akersloot is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. De eigenaren van het bedrijf willen de bedrijfsvoering beëindigen. In het kader van de 'ruimte voor ruimte'-regeling hebben zij bij de gemeente het verzoek ingediend om, in ruil voor het slopen van de bestaande bebouwing en verbetering van de kwaliteit van het landschap, vijf woningen te bouwen. Voor de ontwikkeling van de vijf woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De ligging van het plangebied is in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Planologische regeling

Het geldende bestemmingsplan is het *bestemmingsplan Buitengebied Akersloot* (vastgesteld op 4 april 1985 en goedgekeurd op 24 juni 1986). In dit plan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch gebied'. De beoogde bouw van woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan. De gemeente wil echter wel medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische regeling om de realisatie van de woningen toe te staan.

1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal, regionaal en

gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de bestemming. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk aandacht besteed aan grondexploitatie.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Akersloot is ontstaan op twee strandwallen, wat heeft geleid tot de lintbebouwing. Het merendeel van de bebouwing staat op de van nature hogere delen in het landschap. Tussen de twee smalle strandwallen, ligt een voormalige strandvlakte, de Binnengeestepolder. De Binnengeestepolder is een vlakke open polder en heeft duidelijke ruimtelijke begrenzingen van de strandwallen. De polder wordt met name gebruikt voor bollenteelt.

Het plangebied bevindt zich in het bebouwingslint aan de Hoogegeest, één van de noordelijke uitlopers van Akersloot. De voorzijde van het perceel bevindt zich op de strandwal, de achterzijde loopt over in de vroegere strandvlakte.

De bebouwing is georiënteerd op de weg, waarbij de rooilijnen de weg volgen. In de rooilijnen zitten verspringingen. De architectuur van de bestaande omliggende bebouwing is eenvoudig en traditioneel. Er is een diversiteit aan bouwstijlen, ieder huis is individueel te onderscheiden. De bebouwing bestaat meestal uit één of twee lagen met kap. De bebouwing, voornamelijk bestaande uit boerderijen, woningen en bedrijfsgebouwen, is veelal vrijstaand gebouwd en ligt iets terug op ruime kavels. De oorspronkelijke bebouwing karakteriseert zich voornamelijk door flinke massa's en hoge kappen.

Het complex is in gebruik als plantenkwekerij. Het totale plangebied beslaat een oppervlak van ruim 2,5 hectare. Op de locatie bevindt zich 11.066 m² aan glasopstanden en 935 m² aan bedrijfsgebouwen. Het overige oppervlak bestaat uit open weide, verharding en een waterbassin. De huidige inrichting van het plangebied is weergegeven in figuur 2.

De bedrijfsruimte en glasopstanden beslaan een groot deel van het erf, en lopen ver door het open landschap in, waardoor de openheid van de Binnengeestepolder wordt verstoord. Ten oosten van het plangebied ligt een watergang die door het midden van de Binnengeestepolder loopt. Een rij wilgen accentueert de watergang.



Figuur 2. De huidige situatie van het plangebied

2. 2. De ontwikkeling

In het kader van de 'ruimte voor ruimte'-regeling wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Het gaat om de glasopstanden en de bedrijfsgebouwen. In totaal wordt circa 12.000 m² aan bebouwing gesloopt. In ruil voor het slopen van de bebouwing worden vijf woningen gebouwd. De plaats van de glasopstanden wordt weiland. De nieuwe inrichting van het plangebied is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. De nieuwe inrichting van het plangebied

Het plan bestaat uit één twee-onder-een-kapwoning en drie vrijstaande woningen. De woningen worden gebouwd overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan. De nieuwe woningen sluiten aan bij het karakter van het bestaande bebouwingslint. Door de woningen vanaf de weg gezien achter elkaar te plaatsen, ontstaat een soortgelijke opbouw als een boerenerf. De achterzijde van het meest naar achtergelegen perceel eindigt op dezelfde lijn als het boerenerf van Hoogegeest 30. Bij de inpassing van de nieuwe bebouwing is rekening gehouden met open doorzicht vanuit het lint op het achterliggende landschap. Vanaf de wegen rondom het gebied wordt het zicht op de open binnenpolder sterk verbeterd.

Door het slopen van de glasopstanden en bedrijfsgebouwen wordt de openheid van de Binnengeesterpolder versterkt. Daarnaast komen gronden beschikbaar voor de veehouderij. De sloten rondom het weiland worden voorzien van natuurlijke oevers zonder beschoeiing. De rij wilgen langs de slootkant blijft bestaan.

Landschappelijke inpassing

De strandwal wordt geaccentueerd door middel van nieuwe bebouwing, met opgaande begroeiing. Er komt geen openbaar groen. Wel wordt er erfbeplanting aangelegd. Dit accentueert de besloten strandwal, wat de openheid van de strandvlakte krachtiger maakt. Er wordt gekozen voor gebiedseigen bomen zoals paardekastanje, iep, beuk, (lei)linde, eik, es, els en veldesdoorn.

Verder komen er groene erfafscheidingen in de vorm van hagen. Ook voor de hagen wordt gekozen voor gebiedseigen soorten, zoals beuk, meidoorn, liguster of veldesdoorn. Daar waar geen hagen noodzakelijk zijn voor de structuur van het gebied, moet de erfafscheiding wel passend te zijn bij het landelijke karakter.

Verkeer en parkeren

De woning die tegen de Hoogegeest aan komt te liggen wordt rechtstreeks ontsloten vanaf de Hoogegeest. De overige kavels worden via een nieuwe insteekweg vanaf de Hoogegeest ontsloten. Via deze weg is ook het achterliggende land te bereiken.

Bij iedere kavel vindt parkeren plaats op eigen terrein.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het nieuwe beleid ten aanzien van infrastructuur en ruimte is vastgelegd in de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* (vastgesteld op 13 maart 2012). In de *Structuurvisie* streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. De visie geeft ruimte geeft aan regionaal maatwerk, zet de gebruiker voorop, prioriteert investeringen scherp en verbindt ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar. Het Rijk doet dit samen met andere overheden. In de *Structuurvisie* worden ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geschetst.

Het Rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. Concreet voor dit bestemmingsplan biedt de *Structuurvisie* geen uitgangspunten.

Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

Met dit bestemmingsplan zijn geen nationale belangen zoals benoemd in de *Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid* (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) in het geding.

Vertaling naar bestemmingsplan

Het plan is in overeenstemming met het rijksbeleid. Er worden geen rijksbelangen geschaad.

3. 2. Provinciaal beleid

Structuurvisie en Provinciale Verordening

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord - Holland is vastgelegd in de *Structuurvisie Noord-Holland 2040* (vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010). In de *structuurvisie* geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.'

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. De hoofdbelangen zijn in de *Structuurvisie* uitgewerkt. In de *Provinciale Ruimtelijke Verordening*

Structuurvisie (eveneens vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010) zijn regels verbonden aan de hoofdbelangen.

Bebouwde gebieden, waaronder een aanzienlijk deel van het plangebied, zijn aangegeven als 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Uitgangspunt is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied.

In de *Structuurvisie* wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Laag Holland, waarin het plangebied ligt. Dit gebied is van belang voor het behoud en de ontwikkeling van groen om de stad. In dit gebied hebben de functies recreatie, natuur en landschap voorrang.

In de verordening worden er regels gesteld aan verdere verstedelijking van Nationale Landschappen. In Nationale Landschappen bepaalt de verordening dat nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies alleen is toegestaan als deze geen significant negatieve effecten hebben op de kernkwaliteiten van het gebied.

Het plangebied ligt in een aardkundig waardevol gebied. De verordening geeft aan dat in het bestemmingsplan beschreven moet worden op welke wijze er rekening wordt gehouden met de aanwezige aardkundige waarden.

Ruimte voor ruimte

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door de sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Het perceel waar wordt gesloopt wordt vervolgens voorzien van een andere passende bestemming. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw op een andere plek of op de saneringslocatie. Er zijn voorwaarden voor de omvang van de nieuwbouw, de vormgeving en inpassing.

Vertaling naar bestemmingsplan

Dit project valt onder de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Door de huidige storende bebouwing in het plangebied te saneren en herin te richten met woningbouw wordt landschappelijke winst behaald. Dit is beschreven in paragraaf 2.2. De aardkundige waarden (strandwallen) in het plangebied worden versterkt (zie eveneens paragraaf 2.2). De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met provinciaal beleid. Er worden geen provinciale belangen geschaad.

3. 3. Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015

In de *Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015* is de omvang en invulling van het woningbouwprogramma van de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Pijp, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer. In Castricum zijn in de periode 2005-2015 945 woningen gepland. Hiervan zijn 645 woningen reeds ingevuld.

In 2012 is een nieuwe regionale woonvisie in voorbereiding genomen.

Vertaling naar bestemmingsplan

Het plan is in overeenstemming met het regionaal beleid. De vijf voorgestelde woningen in het plangebied passen in het woningbouwprogramma voor de regio, waarin nog 300 woningen niet ingevuld zijn.

3. 4. Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2009-2030

De gemeentelijke visie op wonen is beschreven in de *Lokale Woonvisie 2009-2030* (20 augustus 2009). De Lokale Woonvisie is een vertaling van de Regionale Woonvisie. In het gemeentelijke woonbeleid wordt voor alle inwoners gestreefd naar een passende huisvesting in een aantrekkelijke woonomgeving. Het nieuwbouwprogramma is gericht op het in stand houden van het voorzieningenniveau en het voorkomen van bovenmatige vergrijzing.

Het woningbouwprogramma is afgestemd op een evenwichtige bevolkings-samenstelling, met een stabiel blijvend inwoneraantal. Verder wordt er ingezet op voldoende huisvestingsmogelijkheden voor senioren en starters. Hierbij is het van belang dat er voldoende doorstroming is. Ook moeten nieuwbouw zoveel mogelijk levensloop geschikt zijn. De gemeenten in de regio hebben afgesproken dat zij 40% van de totale woningbouw als sociale huurwoning of als koopwoning realiseren.

De gemeente zet in op woningbouw binnen de huidige bebouwingsgrenzen van de kernen. Hiermee wordt inbreuk op het buitengebied voorkomen.

De gemeente wil medewerking verlenen aan particulier opdrachtgeverschap. Dit houdt in dat bewoners zelf hun woning vorm (laten) geven. Het is daarbij van belang dat er afspraken worden gemaakt over kwaliteits- en duurzaamheidseisen.

Vertaling naar bestemmingsplan

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid. Er wordt weliswaar buiten de huidige bebouwingsgrenzen gebouwd, maar doordat de glasopstanden worden gesaneerd, is er geen inbreuk op het buitengebied. In deze situatie gaat het om particulier opdrachtgeverschap.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Ecologie

Normstelling en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de 'Eilandspolder'. Dit gebied ligt op een afstand van ruim 3 kilometer vanaf het plangebied. Dit gebied maakt ook deel uit van de EHS. Gezien de aard van de ingreep en de afstand, is er geen negatief effect op dit gebied te verwachten.

Daarnaast maken het Alkmaardermeer en gebieden ten westen van het plangebied deel uit van de EHS. De EHS ligt op een afstand van ruim 500 meter vanaf het plangebied. Binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij'-beleid. Omdat het plangebied buiten de EHS valt, geldt dit beleid hier niet. Gezien de relatief grote afstand en de aard van de ontwikkeling is er ook geen effect op deze gebieden.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingplan.

Soortenbescherming

Het plangebied is momenteel in gebruik als agrarisch perceel met glasopstanden. Gezien het gebruik wordt het plangebied ook als ernstig verstoord aangemerkt. Gezien de aard van de omgeving en het gebruik van het plangebied is niet te verwachten dat dit een waardevol habitat vormt voor beschermde diersoorten of beplanting. Als gevolg van het project ontstaan geen strijdigheden met de Flora- en Faunawet. Nader onderzoek wat betreft soortenbescherming kan achterwege blijven. De algemene verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zijn echter altijd aan de orde. Daarnaast geldt de algemene zorgplicht onverlet voor de verdere uitvoering van het project. Bij de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige soorten.

Ten aanzien van de soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingplan.

4. 2. Archeologie en cultuurhistorie

Normstelling en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied ligt op een strandwal die al lange tijd geschikt was voor bewoning. Binnen een straal van circa 300 meter om het plangebied zijn diverse archeologische vondsten gedaan en zijn sporen van bewoning en een fossiel akkerland aangetroffen. De vondsten en sporen dateren uit de Romeinse tijd en de middeleeuwen. De kans dat ook in het plangebied archeologische waarden kunnen worden aangetroffen is groot. Volgens de concept beleidskaart archeologie van de gemeente Castricum is hier onderzoek noodzakelijk bij ontwikkelingen waarbij het plangebied groter is dan 500 m² en de verstoring dieper reikt dan 40 cm onder het maaiveld. De bodemverstoring die gepaard gaat met de uitvoering van de plannen is heeft een omvang van circa 500 m². De diepte van de toekomstige verstoring is nog niet bekend.

In het plangebied is archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Of nog archeologische resten op de onderzoekslocatie aanwezig zijn, hangt af van de intactheid van het bodemprofiel op de onderzoekslocatie. Tijdens het verkennende booronderzoek is gebleken dat de onderzoekslocatie op een strandvlakte/wal ligt, waarop afgegraven oude duinen liggen. Lokaal is een depressie aanwezig waarin veen heeft kunnen groeien. De bodem op de onderzoekslocatie is tot 60 á 90 centimeter onder maaiveld vergraven. Het oude duin is waarschijnlijk ten behoeve van bloembollenteelt afgetopt en vergraven. Geconcludeerd wordt dat door de afgraving en vergraving van de onderzoekslocatie het potentiële archeologisch niveau reeds is verdwenen. Ook diepere grondsporen zijn waarschijnlijk niet meer aanwezig. De archeologische trefkans kan dan ook worden bijgesteld naar laag. Ge-

zien de lage archeologische trefkans wordt geadviseerd de onderzoekslocatie vrij te geven.

Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingplan.

4. 3. Water

Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is dat de 'watertoets' wettelijk verplicht is gesteld. De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het beoogde voornemen heeft beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt af. In de huidige situatie is er circa 12.000 m² verharding aanwezig. Dit wordt gesloopt en in de nieuwe situatie komt er slechts 1.000 m² voor terug. Het regenwater dat op deze verharding valt wordt afgevoerd naar de nabijgelegen sloot. Deze watergang wordt voorzien van een natuurvriendelijke oever. Dit geldt mede als compensatie. Het plan heeft geen invloed op gronden die voor het hoogheemraadschap van belang zijn zoals waterkeringen of boezemkades.

Het voornemen is voorgelegd aan het hoogheemraadschap. In haar reactie geeft het hoogheemraadschap aan dat de sloot aan de zuidzijde van het perceel erg smal is. De verwachting is dat de doorstroming minimaal zal zijn. Aangezien er toch al sprake is van de aanleg van een natuurvriendelijke oever, wil het hoogheemraadschap in overweging geven de waterloop zelf ook enigszins te verbreden en wat te verdiepen. Het is in ieder geval zinvol deze waterloop voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied te baggeren, zeker ter hoogte van de nieuwe bebouwing. Voor het daadwerkelijk verbreden van de sloot en de aanleg van de natuurvriendelijke oever is een watervergunning van het hoogheemraadschap nodig. Omdat het regenwater wordt afgekoppeld naar de sloot adviseert het hoogheemraadschap om het gebruik van uitlogende materialen als lood, zink en koper in de nieuwe bebouwing te vermijden. De volledige reactie van het hoogheemraadschap is opgenomen in bijlage 2.

Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingplan.

4. 4. Milieuzonering

Normstelling en beleid

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige functies. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn, is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven die hinder veroorzaken voor de woonfunctie in het plangebied. In paragraaf 4.5 wordt ingegaan op agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied.

Ten aanzien van het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingplan.

4. 5. Agrarische bedrijven

Toetsingskader en beleid

Voor veehouderijen met een milieuvergunning geldt de *Wet geurhinder en veehouderij*. In deze wet zijn voor bepaalde typen dieren geurnormen opgenomen. Ten aanzien van dieren waarvoor geen geurnorm is vastgesteld, gelden afstanden. Op grond van een gemeentelijke geurverordening is binnen een bepaalde bandbreedte afwijking van deze normen en afstanden mogelijk.

Voor kleinschalige veehouderijen en akkerbouwbedrijven gelden de vaste afstanden uit het *Besluit landbouw milieubeheer*. Deze afstanden zijn afhankelijk van het type omgeving (binnen of buiten de bebouwde kom). Daarnaast gelden er grotere afstanden voor inrichtingen waar landbouwhuisdieren worden gehouden.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ten noorden van de beoogde woningen, aan de Hoogegeest 30, ligt een rundveehouderij. Dit bedrijf valt onder het *Besluit landbouw milieubeheer*. In het buitengebied geldt hiervoor een vaste afstand van 50 meter ten opzichte van woningen. In het plan is rekening gehouden met deze richtafstand, zodat een acceptabel leefklimaat bij de nieuwe woningen gewaarborgd wordt en de bedrijfsvoering van de rundveehouderij niet wordt geschaad.

Ten aanzien van het aspect agrarische bedrijven zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingplan.

4. 6. Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het

beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De gronden waar de nieuwe woningen worden gebouwd zijn in het verleden agrarisch in gebruik geweest. Vanuit dit gebruik wordt niet verwacht dat de bodem verontreinigd is. Het gaat om een onverdachte locatie. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee gewaarborgd. In een later stadium, in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen, wordt een bodemonderzoek uitgevoerd.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingplan.

4. 7. Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder (Wgh)* is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde.

Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied ligt aan de Hoogegeest. Dit is een 50 km/uur-weg. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van deze weg. Het gaat echter om een zeer smalle weg die alleen de aanliggende functie bedient. Ten oosten van het plangebied ligt een snelle route voor doorgaand verkeer (Geesterweg/Schouw). Gezien de inrichting van de Hoogegeest en de functie die deze weg vervult, kan worden aangenomen dat er zeer weinig verkeer over rijdt. Omdat er zo weinig verkeer over rijdt wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreven. Een nader onderzoek is dan ook niet nodig. Het bouwbesluit waarborgt dat aan een maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB wordt voldaan.

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingplan.

4. 8. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met na-

me de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

De Wet milieubeheer 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. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In deze situatie worden 5 woningen mogelijk gemaakt. Dit valt onder de regeling 'niet in betekenende mate'. De woningen leiden daarom niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingplan.

4. 9. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in diverse wet- en regelgeving. De belangrijkste daarvan zijn het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen* en de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen*.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Wel liggen er vier hoofdgasleidingen. Daarom is er een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit het onderzoek blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour (PR 10⁻⁶) van de leidingen nergens buiten de leidingen liggen. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Uit de groepsrisicoberekening blijkt dat het groepsrisico voor de leidingen A-550, A-551 en A-566 niet toeneemt als gevolg van de realisatie van de beoogde ontwikkelingen. Zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie is het groepsrisico vele malen kleiner dan 0,1 maal de

oriëntatiewaarde. De leiding A-620 genereert zowel in de huidige situatie als na realisatie van de beoogde ontwikkeling geen groepsrisico. Het groepsrisico van de leidingen vormt geen belemmering voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

Naar aanleiding van de kwantitatieve risicoanalyse heeft de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord advies uitgebracht (zie bijlage 4). In het advies geeft de Veiligheidsregio inzicht in de bestrijdbaarheid van een lekkage aan een gasleiding, de effecten van een ongeval met een gasleiding, het aantal slachtoffers bij een mogelijk ongeval en de zelfredzaamheid van personen. Geadviseerd wordt om geen verminderd zelfredzame personen in het plangebied te huisvesten. Dat is ook niet aan de orde. Het risico is dan ook verantwoord.

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingplan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Agrarisch

Het agrarische gebied is bestemd als 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Verkeer - Verblijf

De ontsluitingsweg van de vier achterste woningen is als 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemd. Naast de verkeersfunctie hebben deze wegen ook een verblijfsfunctie. Naast wegen zijn ook voet- en fietspaden, groen, parkeervoorzieningen en dergelijke binnen deze bestemming toegestaan. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen

De nieuwe woningen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. De woningen moeten binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen ook buiten de bouwvlakken worden gebouwd.

Bij de woningen zijn aan-huis-verbonden beroepen en beroeps- of bedrijfsactiviteiten toegestaan. Hiervoor mag maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebruikt. Overigens mag de totale oppervlakte niet meer dan 50 m² zijn. Daarnaast is mantelzorg in een afhankelijke woonruimte toegestaan.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op woensdag 16 maart 2011 is een informatiebijeenkomst gehouden voor omwonenden. Tijdens de bijeenkomst is het ontwerp gepresenteerd. Omdat het ontwerp in het voortraject is gepresenteerd is er geen mogelijkheid tot inspraak geboden. Omdat er geen rijks- en provinciale belangen in het geding zijn is er ook geen overleg gevoerd. Met het hoogheemraadschap is het plan in het kader van de watertoets overlegd.

Dit bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten van overleg en inspraak worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken.

Vastgesteld bestemmingsplan

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Na de vaststelling bestaat de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Voor dit project is de ruimte-voor-ruimte regeling van toepassing. Binnen deze regeling wordt de waarde van de huidige bebouwing en de grond, de kosten voor de sloop en het bouwrijp maken van de grond gecompenseerd door nieuwe bouwkavels. Er is een exploitatieopzet gemaakt. Hieruit blijkt dat vijf bouwkavels voldoende is om de kosten te compenseren. Hierdoor verdient het project zichzelf als het ware terug. Hierdoor wordt gesteld dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal geregeld is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, beslist de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld.

===