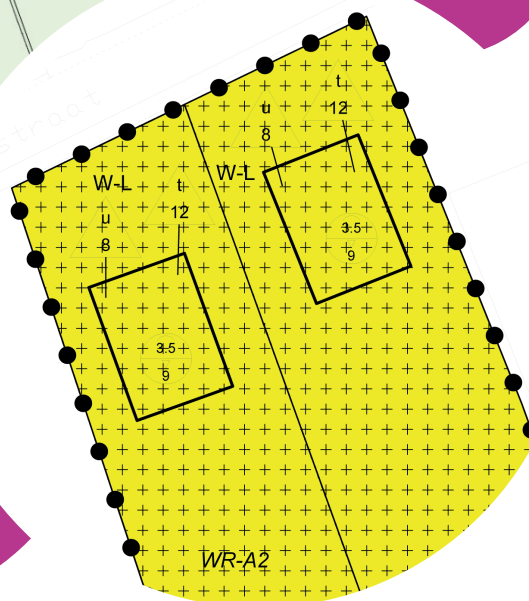




Bestemmingsplan

Dorpsstraat 108-110 Zwaag

Toelichting

Bestemmingsplan

Dorpsstraat 108 - 110 te Zwaag

INHOUD

Toelichting
Regels
Verbeelding

Separaat bijgevoegd:
Archeologisch onderzoek
Geluidsonderzoek
Ontheffing hogere grenswaarde
Verkennd bodemonderzoek NEN 5740
Aanvullend bodemonderzoek NTA 5755
Flora en Fauna onderzoek
Wateradvies 20140120-12-8259

NL.IMRO.0405.BPDorpsstraat108-va01

OVERZICHTSKAART



Figuur 1 Overzichtskaart (Topografische Dienst Kadaster)

INHOUDSOPGAVE	pagina
TOELICHTING	
1. INLEIDING	5
2. VERKENNING EN UITGANGSPUNTEN	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	7
2.3 Beeldkwaliteit	8
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Provinciaal beleid	10
3.2 Gemeentelijk beleid	14
3.3 Conclusie	18
4. OMGEVINGSTOETS	19
4.1 Archeologie	19
4.2 Bodem	21
4.3 Ecologie	23
4.4 Externe veiligheid	24
4.5 Geluidhinder	25
4.6 Milieuzonering	26
4.7 Luchtkwaliteit	27
4.8 Water	29
4.9 Vormvrije m.e.r. beoordeling	29
4.10 Kabels en leidingen	31
5 JURIDISCHE TOELICHTING	32
6. UITVOERBAARHEID	34
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.2 Economische uitvoerbaarheid	34
6.3 Handhaving	35

1. INLEIDING

Plangebied

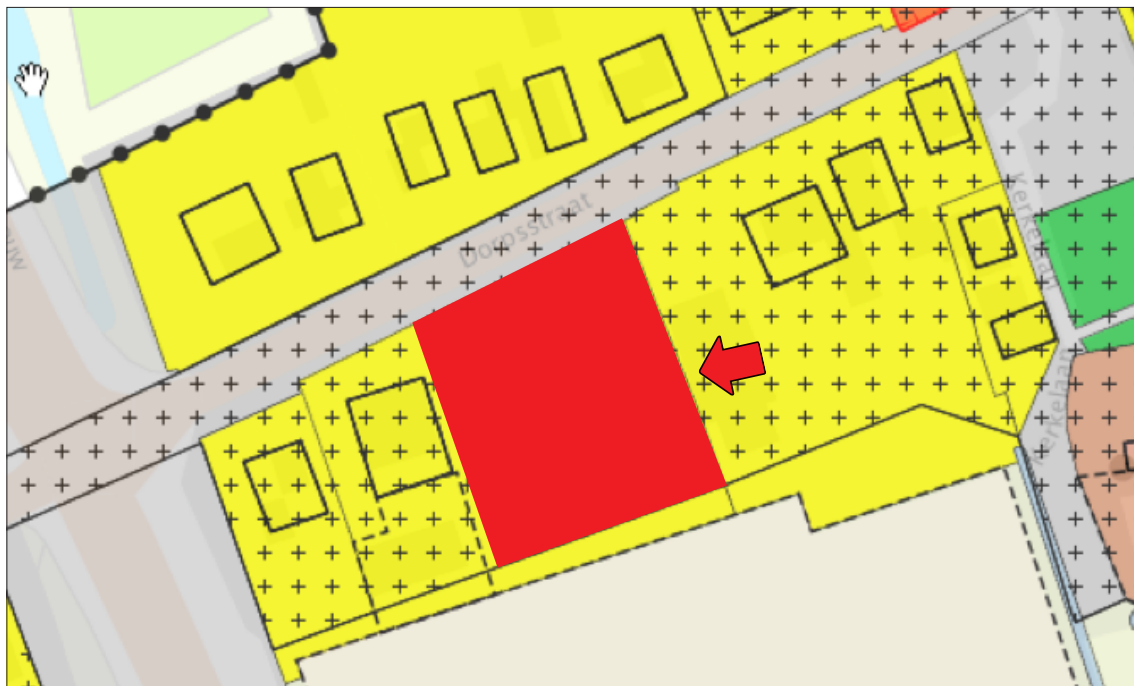
Het plangebied is gelegen tussen Dorpsstraat 108 - 110 te Zwaag en met een blauwe dot aangegeven in onderstaande luchtfoto. Het kassencomplex (rood omkaderd) is op deze luchtfoto nog aanwezig. Op de overzichtskaart voorafgaand aan deze toelichting is het plangebied ook te vinden.



Figuur 2: Luchtfoto van het plangebied en haar omgeving (Bing Maps 2011, met eigen bewerking)

Aanleiding

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat van Zwaag tussen de Krijterslaan en de Oostergouw en valt binnen het bestemmingsplan Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen-Oost, dat is vastgesteld door de raad van de gemeente Hoorn op 15 maart 2011. Het plangebied is bestemd voor 'wonen'. Op het plangebied ligt ook de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie'.



Figuur 3: uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan met in rood aangegeven het plangebied (Bestemmingsplan Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen-Oost, vastgesteld 11 april 2012)

Het plangebied betreft een onbebouwde kavel. De omvang van de kavel is zodanig dat deze ruimte biedt voor twee woningen. Deze voorgenomen woningbouwontwikkeling is passend binnen het beeldkwaliteitsplan De Linten en de stedenbouwkundige visie Zicht op de Linten Deel I - Dorpsstraat Zwaag maar past niet binnen de huidige bestemming omdat er geen bouwvlak aanwezig is.

Om deze reden is gekozen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen die de realisatie van twee woningen op deze kavel mogelijk maakt. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

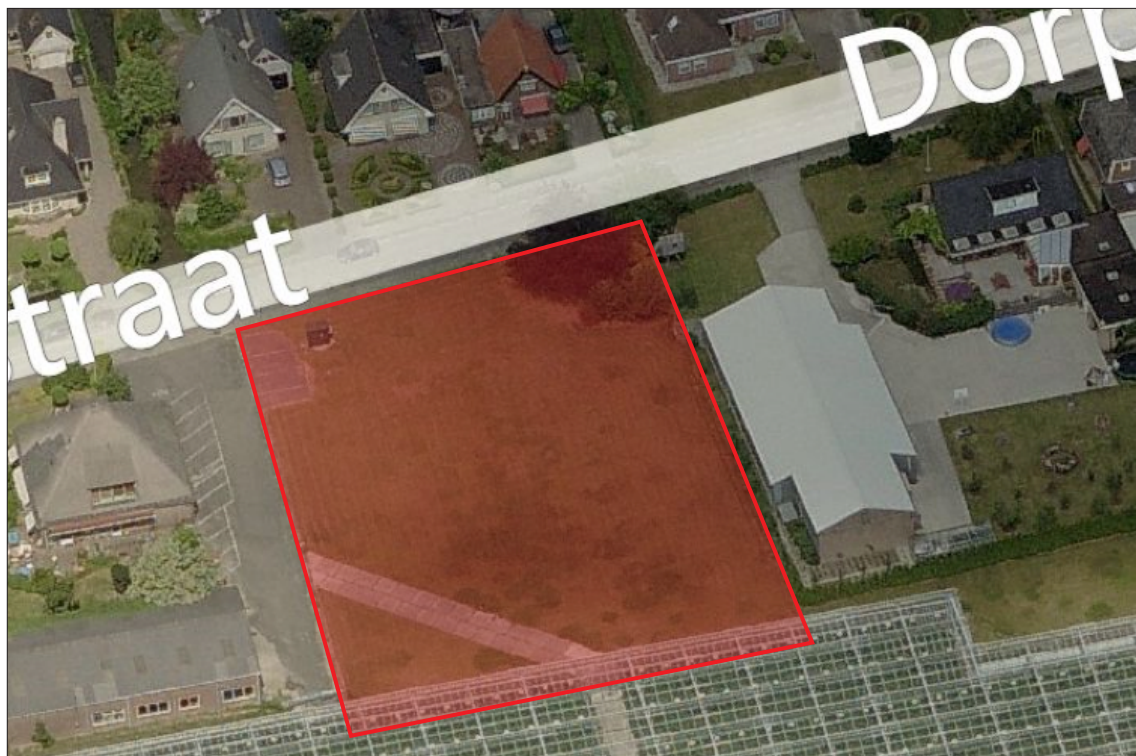
Leeswijzer

Achtereenvolgens zal dit plan een beschrijving geven van de huidige en toekomstige situatie in het plangebied (2), de relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijke niveau (3), de omgevingsaspecten (4), de juridische toelichting op het plan (5) en tot slot de uitvoerbaarheid (6).

2. VERKENNING EN UITGANGSPUNTEN

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit geëgaliseerde gronden die ingeplant zijn met gras, gelegen aan de Dorpsstraat van Zwaag. Het plangebied is circa 40 meter breed en 60 meter diep. In totaal gaat het om een oppervlakte van circa 2.400 m². Het plangebied is op de Dorpsstraat ontsloten. Zoals eerder aangegeven is het kassencomplex reeds gesloopt. Overigens is deze nog wel te zien op de luchtfoto.



Figuur 4: huidige situatie plangebied (Bron: Bing Maps 2011 met eigen bewerking)

2.2 Toekomstige situatie

Het plangebied heeft een zodanige omvang dat de realisatie van twee woningen mogelijk is die tevens passend is in de stedenbouwkundige opzet van de Dorpsstraat. Door het realiseren van twee woningen in het plangebied vindt een continuering van de individuele bebouwing langs de Dorpsstraat plaats. Iedere woonkavel heeft een afmeting van circa 1.200 m² groot. Met dit planvoornemen wordt gebruikt gemaakt van het beeldkwaliteitsplan De Linten vastgesteld door de gemeenteraad van Hoorn op 25 juni 2002 en de stedenbouwkundige visie "Zicht op de Linten, Deel I - Dorpsstraat - Zwaag" opgesteld in mei 2004.



Figuur 5: Kavelindeling en bebouwingsmassa's huidige situatie (Urban Synergy, september 2013)

2.3 Beeldkwaliteit

Zoals in de vorige paragraaf aangegeven is er een beeldkwaliteitsplan vastgesteld en een stedenbouwkundige visie opgesteld. In deze twee documenten zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen. Centrale uitgangspunten van deze visies zijn onder meer:

1. Behoud van de continuïteit van het lint in de lengterichting (qua bebouwingsbeeld, maar ook functioneel);
2. Bij nieuwbouw dient het primaat te liggen bij de karakteristiek van het lint;
3. De sfeer van de landelijke linten dient behouden te blijven en het contrast met de landelijke linten dient te worden benadrukt.

Samengevat zijn op grond van het beeldkwaliteitsplan en de stedenbouwkundige visie de hiernavolgende concrete uitgangspunten geformuleerd. De planologisch-juridisch relevante zaken zijn in dit bestemmingsplan vertaald.

Positie kavels, bebouwing op kavels en oriëntatie op het lint

- Op iedere kavel wordt één vrijstaande woning gebouwd;
- Iedere kavel heeft een breedte van 20 meter;
- Woningen kunnen worden opgericht binnen de daarvoor aangegeven bouwvlakken;
- Woningen zijn georiënteerd op de straatzijde (Dorpsstraat);
- Rooilijn sluit aan bij de bestaande bebouwing;
- Bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen en vrijstaande bijgebouwen) kunnen op de hele kavel worden opgericht, mits het bijgebouw minimaal 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd.

Bebouwing

- Maximale frontbreedte hoofdgebouw 8 meter;
- Maximale totale frontbreedte gebouwen 12 meter;
- Maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,50 en 9,00 meter.



Figuur 6: Indicatieve erfindeling en bebouwingsmassa's (Urban Synergy, september 2013)

3. BELEIDSKADER

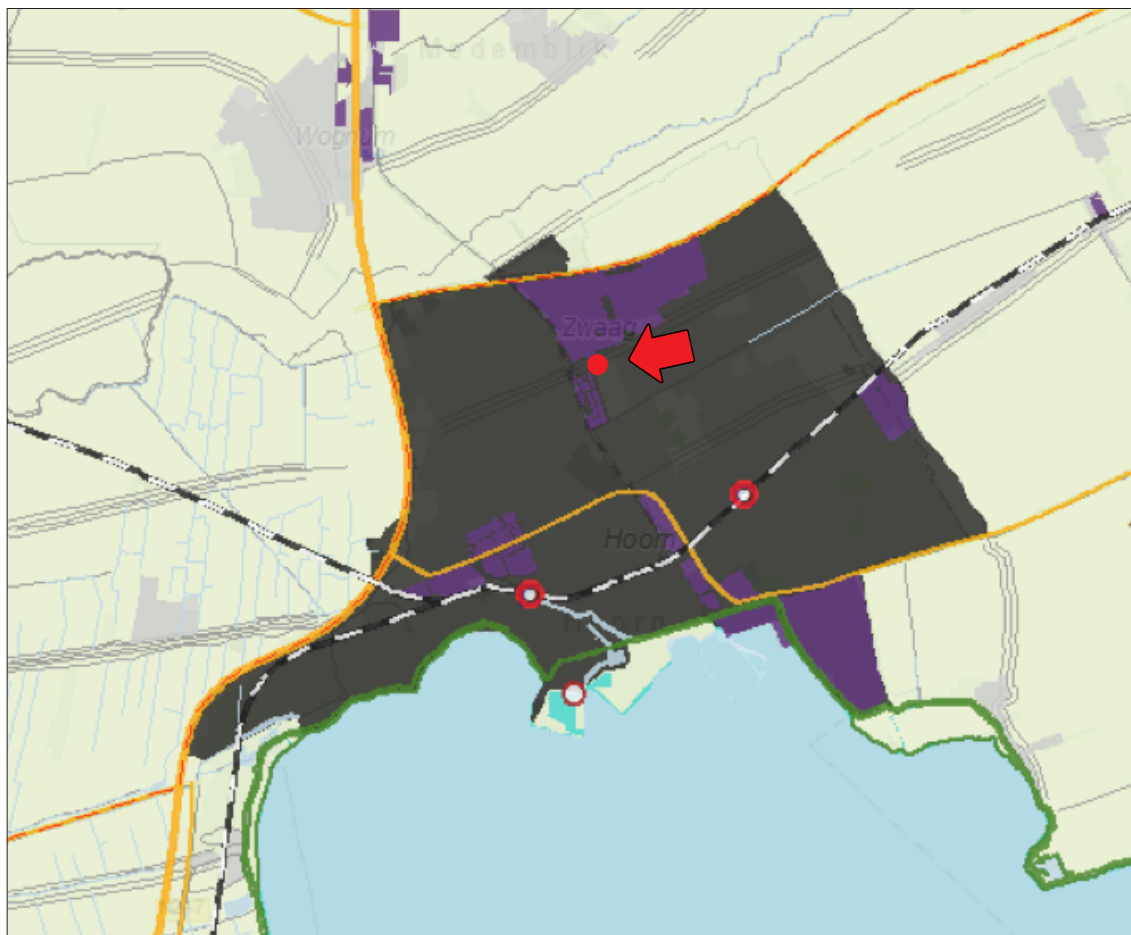
3.1 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 is door Provinciale Staten de Structuurvisie 2040 en de daarbij behorende verordening vastgesteld. In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord', het voorheen geldende streekplan, overgenomen.

Uitgangspunt van deze structuurvisie is 'kwaliteit door veelzijdigheid'. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse internationale concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie.

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen als 'Metropolitaan Stedelijk Gebied en Regionale Kernen Bestaand Bebouwd Gebied'. Deze gebieden zijn bedoeld voor innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren, mengen van wonen en werken, kwaliteitsverbetering, kennisintensieve en creatieve milieus. Het binnenstedelijk verdichten door middel van de realisatie van twee woningen aan de Dorpsstraat past binnen de doelstelling van de structuurvisie om bestaand bebouwd gebied te intensiveren.



Figuur 7: Uitsnede Totaalkaart Structuurvisie Noord-Holland 2040 met in rood aangegeven het plangebied (Structuurvisie Noord-Holland 2040 met eigen bewerking)

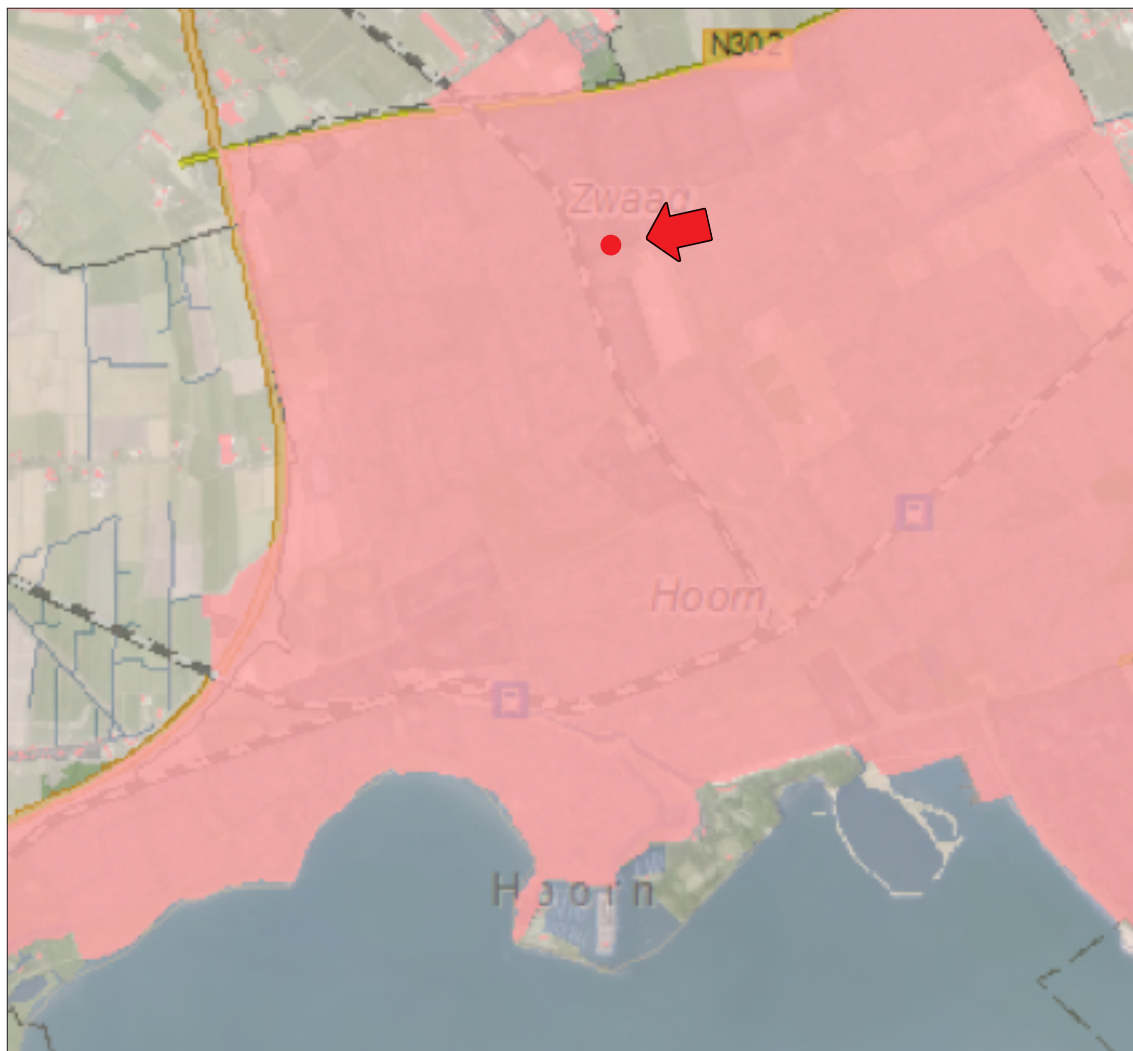
Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Om deze provinciale belangen te waarborgen is door Provinciale Staten de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie' vastgesteld. Deze verordening is op 3 november 2010 in werking getreden. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor het landelijk gebied.

Afhankelijk van de ligging van een plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing. Op de verschillende regels die van belang zijn voor het plangebied van het initiatief wordt in het navolgende ingegaan.

In de verordening is aangegeven wat onder 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BBG) moet worden verstaan. Het gaat met name om feitelijk bestaande bebouwing te behoeve van alle stedelijke functies bijvoorbeeld wonen, werken, verkeer en stedelijk groen.

Het projectgebied valt binnen de grenzen van 'BBG'. Gemeenten zijn verplicht voor het 'BBG' bestemmingsplannen op te stellen en hebben bij het bepalen van beleid in deze gebieden een grote mate van vrijheid. Het toevoegen van twee woningen in bestaand bebouwd gebied voldoet aan de regels van de provinciale verordening. Met het maken van dit plan wordt hieraan invulling gegeven.



Figuur 8: uitsnede Bestaand Bebouwd Gebied met in rood aangegeven het plangebied (Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2040 met eigen bewerking)

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010)

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben in juni 2010 de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld (verder: Leidraad). Met deze Leidraad geeft zij door middel van teksten en kaarten aan waarmee op het gebied van landschap en cultuurhistorie rekening is te houden bij nieuwe ontwikkelingen en wat aangrijpingspunten kunnen zijn voor meer kwaliteit bij de planvorming. De Leidraad sluit aan op de ontwikkelingsgericht benadering die is gekozen in de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland: behoud door ontwikkeling. In de Leidraad zijn de kernkwaliteiten benoemd die als basis gelden voor de ruimtelijke kwaliteit van het landschap van Noord-Holland. Dit zijn de volgende:

Aardkundige waarden

In het 'Aardkundige waarden' beleid is onderscheid gemaakt in 'aardkundige monumenten' en gebieden met 'bijzondere aardkundige waarden'. De 17 aardkundige monumenten worden beschermd via de Provinciale Milieuverordening (PMV). Voor de 63 gebieden met bijzondere aardkundige waarden wordt het beleid ten aanzien van aardkundige waarden in acht genomen conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS).

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een aangewezen 'aardkundig monument' dan wel gebied met aardkundige waarden. In dit bestemmingsplan wordt hier dan ook niet nader op ingegaan.

Archeologische waarden

In het licht van de structuurvisie, waarbij de provincie haar eigen belang formuleert, is een aantal gebieden in Noord-Holland aangewezen die een bovenregionale archeologische waarde vertegenwoordigen. Deze gebieden bevatten waardevolle archeologische vindplaatsen en vertegenwoordigen in het algemeen een of enkele periodes en daarmee de kenmerkende bewoningsgeschiedenis van het gebied. In totaal zijn er 10 gebieden aangewezen die van provinciaal belang zijn waaronder de regio West-Friesland. Gemeenten zijn wettelijk verplicht om bij ruimtelijke plannen voldoende rekening te houden met de te verwachte en bekende archeologische waarden (conform artikel 38a van de Monumentenwet).

Het plangebied maakt onderdeel uit van de regio West-Friesland. Deze regio is aangewezen als een gebied met bovenregionale archeologische waarde. In paragraaf 4.1 van deze toelichting zal dan ook nader worden ingegaan op de archeologische waarde van het plangebied.

Tijdsdiepte

De tijdsdiepte van het landschap wordt bepaald door de mate waarin bewoningssporen in het landschap zichtbaar zijn gebleven. Hoe langer de bewoning heeft geduurd, hoe sterker de gelaagdheid en daarmee de tijdsdiepte. De gelaagdheid komt tot uiting in de kernkwaliteiten die per landschapstype zijn beschreven. De Provincie Noord-Holland gaat uit van een ontwikkelingsgerichte benadering; ook tegenwoordige ruimtelijke ontwikkelingen vormen het landschap. Het gaat erom dat hierbij zorgvuldig wordt omgegaan met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. De provincie Noord-Holland wil dat de gelaagdheid van het landschap wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een gebied waar veel verschillende tijdsperiodes zichtbaar zijn in het landschap. De gemeente Hoorn heeft dit verwerkt in haar beleid ('Beeldkwaliteitsplan de linten' en 'Zicht op de linten'). In paragraaf 3.2 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.

Historische structuurlijnen

Historische structuurlijnen zijn medebepalend voor de identiteit en beleving van het Noord-Hollands landschap. De provincie Noord-Holland richt zich in eerste instantie op de grote structuurlijnen (historische dragers van het landschap zoals het Noord-Hollands Kanaal). Daarnaast heeft ieder landschapstype en ieder landschap karakteristieke kavelstructuren.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met de verkavelingstructuren van het oorspronkelijke landschap. Gemeenten dienen deze historische structuurlijnen bij planontwikkeling op lokale schaal in beeld te brengen en als vertrekpunt te nemen voor de inpassing daarvan.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een grote structuurlijn. Wel is het plangebied gelegen aan een historische karakteristieke kavelstructuur de Dorpsstraat te Zwaag. De gemeente Hoorn heeft dit verwerkt in haar beleid ('Beeldkwaliteitsplan de linten' en 'Zicht op de linten'). In paragraaf 3.2 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.

Cultuurhistorische objecten

De historische structuurlijnen zijn op hun beurt weer de dragers van de cultuurhistorische objecten. Cultuurhistorische objecten zijn medebepalend voor de identiteit en beleving van het Noord-Hollandse landschap. Het kan hier gaan om stolpboerderijen en molens, landgoederen en bouwkundige onderdelen van militaire stellingen en railinfrastructuur. Deze objecten maken de historische structuurlijnen herkenbaar en dragen bij aan de kernkwaliteiten van de landschapstypen. De provincie onderscheidt de volgende cultuurhistorische objecten van bovenlokaal belang: stolpboerderijen, molens en molenbiotopen, landgoederen, provinciale monumenten (waaronder kerktorens). De provincie wil deze objecten zichtbaar en bereikbaar houden.

Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische objecten. Tevens wordt er geen (potentieel) cultuurhistorisch object toegevoegd. Buiten het plangebied bevindt zich de Hervormde kerk van Zwaag. Dit is het oudste monument van de gemeente Hoorn. De zichtlijnen tot dit cultuurhistorisch object worden door het plan niet belemmerd. In deze toelichting wordt hier dan ook niet verder op ingegaan.

Openheid

Openheid is karakteristiek voor verschillende Noord-Hollandse landschappen, maar niet overal op dezelfde manier en in dezelfde mate. De provincie Noord-Holland wil de waardevolle (grootschalige) open gebieden beschermen door toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen te beoordelen op de effecten die het karakter van het opengebied aantasten. Deze ontwikkelingen dienen de visueel ruimtelijke kwaliteit van het landschap te behouden of te versterken. De provincie Noord-Holland heeft de openheid van het Noord-Hollandse landschap in kaart gebracht. Er zijn vijf ruimtetypes te onderscheiden: alzijdig begrensde ruimten, tweezijdig begrensde ruimten, gedeelde ruimten, continue ruimten, geen ruimte (massa).

Het plangebied valt binnen het ruimtetype 'geen ruimte, massa'. Voor dit ruimtetype is het visualiseren van de ruimtelijke effecten op het opengebied niet relevant. Wel past het toevoegen van twee woningen binnen dit ruimtetype.

Dorps-DNA

De provincie Noord-Holland wil dat nieuwe ontwikkelingen in en aan de randen van de dorpen plaatsvinden op basis van ruimtelijke kernkwaliteiten, het zogenaamde dorps-DNA. Doel hiervan is het versterken van de identiteit en verscheidenheid van en tussen de dorpen. De provincie verwacht van gemeenten dat zij de individuele kwaliteiten per dorp als uitgangspunt nemen bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten Bestaand Bebouwd Gebied. Het plangebied bevindt zich binnen Bestaand Bebouwd Gebied (zie figuur 9). In deze toelichting wordt in deze paragraaf hier dan ook niet nader op ingegaan.

Landschapstype

Het grondgebied van de provincie Noord-Holland is in de Leidraad ingedeeld in verschillende landschapstypen. Per landschapstype zijn de kernkwaliteiten van het gebied weergegeven. De gemeente Hoorn is als kern aangegeven. De weergegeven kernen zijn vooral de grotere steden en dienen ter oriëntatie. Het ligt als een patroon over de onderliggende landschapstypen (in casu zeeleilandschap). De abiotische ondergrond en de natuurlijke processen zijn aangepast aan het stedelijk grondgebruik en het gebied kent zijn eigen dynamiek.

Provinciale woonvisie 2010 - 2020 Goed Wonen in Noord-Holland

De woonvisie is een verdere uitwerking van de structuurvisie van de provincie Noord-Holland. De woonvisie gaat vooral over het kwalitatieve aspect van wonen. Hiervoor zijn de volgende drie speerpunten benoemd:

1. betere afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten en vooral voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. betere afstemming van voorzieningen in de woonomgeving op de vraag van bewoners;
3. verbetering van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

De woningbouwopgaven voor de provincie zijn vastgelegd in de regionale actieprogramma's (RAP's). De RAP's geven uitvoering aan de provinciale woonvisie en bevatten ook kwalitatieve afspraken. De doelstellingen, uitkomsten en afspraken in deze documenten vormen de basis voor een monitor die jaarlijks wordt opgesteld. In paragraaf 3.2. wordt nader ingegaan op de RAP en de monitor.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2012 gemeente Hoorn 'Ondernemende stad aan het blauwe hart'

Op 10 juli 2012 heeft de gemeenteraad van Hoorn de structuurvisie 'Ondernemende stad aan het blauwe hart' vastgesteld. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de stadsvisie 'Een levendige stad voor iedereen' die in 2005 is vastgesteld door de gemeenteraad van Hoorn.

De structuurvisie vormt het kader voor (ruimtelijke) ontwikkelingen en benoemt de opgaven waar Hoorn de komende jaren voor staat. De focus van de structuurvisie liggen op het vlak van kleinschaligheid, identiteit, wijkgerichtheid, kwaliteiten van de bestaande stad en het stimuleren van bottom-up initiatieven.

Om de toepassing van de structuurvisie te concretiseren heeft de gemeente Hoorn zes wijkprofielen benoemd (centrum historisch, centrum nieuw, stadswijk, levendige wijk, rustige woonwijk, dorpse wijk). Iedere wijk (14) is vervolgens ingedeeld in 1 van deze wijkprofielen.

Zwaag heeft daarbij het wijkprofiel 'dorpse wijk' gekregen vanwege het dorpse milieu en fijnmazige afwisseling en functiemenging. De wijken met een 'dorps' wijkprofiel bieden ruimte aan alle doelgroepen. De ontwikkelstrategie voor deze wijken is consoliderend van aard. Dit betekent dat de gemeente inzet op beheer en dat er geen grote ontwikkelingen zijn te verwachten. De huidige kwaliteit die het dorp nu heeft wil men behouden.

In de visie zet Hoorn daarbij in op het versterken en benutten van twee kernkwaliteiten te weten ondernemersgeest en gemeenschappelijkheid. Om Hoorn gemeenschappelijk en ondernemend te maken dienen interventies en ingrepen in de stad getoetst te worden of ze bijdragen aan een duurzame, historische, leefbare en gemengde stad.

1. *Duurzame stad*

De structuurvisie biedt voorstellen om de stad fysiek te verduurzamen, zowel in de ontwikkelings- als de beheerfase. Daarnaast gaat deze structuurvisie ook in op de economische duurzaamheid en de sociale duurzaamheid. Hiermee wordt aangesloten bij de Klimaatvisie Hoorn 2040. Hier wordt onderstaand nader op ingegaan.

2. *Historische stad*

Hoorn is een historische stad. Op de plekken waar de historie zichtbaar en beleefbaar is, zijn de kwaliteiten van de stad het grootst. De opgave is om bij iedere interventie de onderliggende lagen te betrekken bij de planvorming. Enerzijds zijn dat de cultuurhistorische, landschappelijke lagen, anderzijds zijn dit de 'lagen van de nieuwe historie': de sociale en stedenbouwkundige structuren van de naoorlogse woonwijken.

Het plangebied ligt aan het historische dorpslint van Zwaag. De linten vormen de belangrijkste dragers. Deze worden gekoesterd, er is gericht beleid geformuleerd over de beeldkwaliteit van de linten ('Beeldkwaliteitsplan de linten' en 'Zicht op de linten'). Hier wordt later nader op ingegaan.

3. *Leefbare stad*

Hoorn wil een leefbare stad zijn. De wijken dienen kindvriendelijk, veilig, comfortabel en levensloopbestendig te zijn. Dit wil men bereiken door bijvoorbeeld veilige routes te creëren, het groen goed te onderhouden en in te zetten op grondgebonden woningbouw.

4. *Gemengde stad*

De gemeente Hoorn wil ruimte geven voor de ondernemersgeest die er is in de gemeente en haar omgeving. Dit doet men o.a. door in verschillende delen van de gemeente meer ruimte te bieden aan het combineren van wonen en werken op één en hetzelfde perceel. Voor de wijken met het profiel 'dorpse wijk' betekent dit dat in de centrumzone en de oude linten mogelijkheden worden geboden voor werk aan huis (mits niet hinderlijk). Iets grootschaliger activiteiten (milieucategorie I / II) zoals research & development, horeca, detailhandel, zorg en welzijn, wellness, kleine kantoren en dienstverlening en lichte bedrijvigheid zijn ook mogelijk. De gemeente past maatwerk toe bij de wijze waarop dit wordt vertaald.

De ontwikkeling om twee woningen toe te voegen aan de Dorpsstraat in Zwaag past binnen het toepassen van maatwerk voor de dorpse linten. Per aanvraag wordt door de gemeente afgewogen in hoeverre de nieuwe ontwikkeling passend is in de bestaande structuur en opzet. Voor de woningen die door middel van dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, is geconcludeerd dat deze passend zijn in de bestaande structuur van de dorpse linten. Dit komt doordat de bestaande stedenbouwkundige structuur van ruime kavels met individuele bebouwing wordt doorgezet.

Regionaal actie Programma Wonen Noord-Holland Noord 2011-2015 regio West-Friesland
De woningbouwopgaven voor de provincie Noord-Holland zijn vastgelegd in de regionale actieprogramma's (RAP's). De RAP's geven uitvoering aan de provinciale woonvisie en bevatten ook kwalitatieve afspraken. In onderstaand schema zijn de doelen van de regio West-Friesland weergegeven.

Kwantiteit
Gemiddelde jaarproductie van 800-960 woningen in 2011-2015
Betaalbaarheid
60% van de nieuwbouwwoningen in de betaalbare voorraad (koop tot € 250.00).
De kernvoorraad huurwoningen bedraagt tenminste 25% van de totale woningvoorraad (huur tot liberalisatiegrens).
Nultredenwoningen
Vanaf 2012 realisatie van 1/3 deel van de nieuwbouw in de vorm van nultredenwoningen, dan wel woningen die in de toekomst op relatief eenvoudige wijze als zodanig geschikt te maken zijn. Opplussen van 1/3 deel van de bestaande voorraad huurwoningen die daar qua plattegrond en situering geschikt voor zijn, naar woningen die geschikt zijn voor bewoning door senioren.
Opplussen van 1/3 deel van de bestaande voorraad huurwoningen die daar qua plattegrond en situering geschikt voor zijn, naar woningen die geschikt zijn voor bewoning door senioren.

Monitor Woningbouw 2013

De doelstellingen, uitkomsten en afspraken in de RAP vormen de basis voor een monitor die jaarlijks wordt opgesteld. De monitor laat zien dat de regio West-Friesland kwantitatief gezien redelijk op schema ligt gezien de gemiddelde jaarproductie in de regio. Het aantal bouwvergunningen dat is uitgegeven is aanzienlijk gedaald in 2012 waardoor de voortgang in gevaar komt. De daling van de verleende vergunningen zit vooral bij de marktpartijen. De kwantitatieve doelstelling is in lijn met de provinciale prognose.

Woonvisie Hoorn 2013 - 2020

De gemeente Hoorn heeft haar visie ten aanzien van wonen vastgelegd in de Woonvisie Hoorn 2013-2020 'wonen en leven'. Ook in Hoorn is de ontwikkeling op de woningmarkt sterk beïnvloed door de financiële en economische crisis van 2008 en de daaruit voortgekomen crisis op de woningmarkt. De verwachting is dat de komende jaren in Hoorn zo'n 100 woningen te weinig worden gebouwd. Op termijn zal hierdoor het woningtekort gaan oplopen. Via het beschikbaar stellen van startersleningen, het vragen van marktconforme prijzen en meer richten op de vraag van de consument wil de gemeente positieve impulsen geven.

De belangrijkste speerpunten voor de komende jaren zijn o.a.:

- het op gang houden van de woningbouwproductie door het de vraag van de consument centraal te stellen door o.a. meer consumentgericht te bouwen en het realiseren van aantrekkelijke en bereikbare nieuwbouwwoningen;

- het bevorderen van een passende en prettige woning door mogelijkheden te bieden voor het aanpassen van de bestaande woning en de introductie van nieuwe levensloopbestendige plannen.
- het beschikbaar stellen van voldoende betaalbare woningen;
- het kwalitatief op orde houden en brengen van de woonomgeving door o.a. functiemenging mogelijk te maken waarbij wonen en kleinschalig werken worden gecombineerd;
- duurzaam wonen en leven door o.a. het stimuleren van extra energiezuinigheid bij nieuwbouwwoningen en daarvoor het meetinstrument GPR-Gebouw gebruiken.

Klimaatvisie Hoorn 2040

De gemeente Hoorn wil meehelpen aan een beter (leef)klimaat. Daarom heeft de gemeente Hoorn de Klimaatvisie opgesteld. Het belangrijkste doel in de Klimaatvisie is het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen (CO₂) door de overgang naar meer klimaatvriendelijke (duurzame) vormen van energie (zoals wind- en zonne-energie) en producten (zoals recyclede of biologische producten). Daarnaast wil de gemeente ook maatregelen nemen om met de gevolgen van klimaatverandering om te gaan.

De gemeente Hoorn wil in 2040 een klimaatneutrale gemeente zijn. Om daar te komen heeft de gemeente een onderzoek gedaan naar wat zij moet doen om dat te bereiken. Dit heeft zij omschreven in het 'Puur Hoorn Programma'. Hierin staat welke projecten de gemeente Hoorn de komende twee jaar gaat inzetten op het gebied van duurzaamheid.

Puur Hoorn

In het programma Puur Hoorn, gericht op klimaatneutraliteit in 2040, zijn concrete doelstellingen voor 2015 geformuleerd. De gemeente besteedt via Puur Hoorn regelmatig aandacht aan energiebesparing in bestaande woningen en aan eventueel daarvoor in te zetten subsidies. Sinds januari 2013 kunnen inwoners via www.duurzaamheidbouwloket.nl niet alleen kennis nemen van informatie over maatregelen in en aan hun woning en de invloed van gedrag op het energiegebruik maar kunnen er ook digitaal vragen worden gesteld. Verder geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld door bij stichting en renovatie van openbare gebouwen duurzaamheid als uitgangspunt te nemen. Ten aanzien van nieuwbouw wordt primair ingezet op het stimuleren van het behalen van een lagere EPC dan wettelijk voorschreven door optimalisatie van o.a. het isolatieniveau, gebruik van duurzame materialen en het aanwenden van alternatieve energiebronnen voor stroom of warmte. Voor het bepalen van de duurzaamheidsprestatie wordt het instrument GPR-Gebouw ingezet.

Beeldkwaliteitsplan de linten 25 juni 2002 en Zicht op de linten mei 2004

Op 25 juni 2002 heeft de gemeente Hoorn het 'Beeldkwaliteitsplan De Linten' vastgesteld. Hierin is opgenomen dat het aanwezige ruimtelijke karakter van de linten en aanliggende bebouwing dient te worden behouden, en waar mogelijk te worden versterkt. Uitgangspunt is dat de linten vanuit de huidige en de gewenste context vragen om ontwikkeling van nieuwe kenmerken gerelateerd en/of beargumenteerd vanuit de bestaande waarden en eigenschappen.

Om doorvertaling van dit kwaliteitsplan in bestemmingsplannen mogelijk te maken, is de stedenbouwkundige visie 'Zicht op de Linten, Deel I - Dorpsstraat - Zwaag' (mei 2004) opgesteld. Hierin zijn de volgende centrale stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen, zoals:

- behoud van continuïteit van het lint in de lengterichting (qua bebouwingsbeeld, maar ook functioneel);
- bij nieuwbouw dient het primaat te liggen bij de karakteristiek van het lint;
- de sfeer van de landelijke linten dient behouden te blijven en het contrast met de landelijke linten dien te worden benadrukt.

Voor het plangebied is in deze visie het volgende opgenomen.

Gebruik

Het betreft een kavel nabij de kerk van Zwaag, in een verstedelijkt deel van het lint. De betreffende gronden zijn geëgaliseerd en ingeplant met gras. In de bebouwingsritmiek ter plekke past prima de bouw van een tweetal woningen. De bouw van woningen versterkt de lintstructuur te plekke (verstedelijkt lint). Nummer 106 is weliswaar een kleine stolp, maar is geen monumentale stolpboerderij op grond waarvan op het naastgelegen perceel geen woningen gebouwd zouden mogen worden.

Bouwregels

Het karakter van de linten wordt in grote mate bepaald door de bestaande bebouwingsritmiek en de verhouding open - gesloten. Om grip te krijgen op deze aspecten is in eerste instantie een analyse gemaakt van de frontbreedte van de hoofdgebouwen en de totale frontbreedte van de gebouwen langs het lint. Daarvan afgeleid is de situatie van het betreffende perceel beoordeeld. De totale breedte van de kavel bedraagt circa 40 meter. Deze breedte leent zich voor twee kavels van ieder 20 meter breed. Op grond van tabel 2 van de 'Leidraad bebouwingsmogelijkheden' in Zicht op de Linten is voor een kavel met een dergelijke breedte een frontbreedte van het hoofdgebouw van maximaal 10,00 meter en een totale frontbreedte van de gebouwen van maximaal 14 meter toegestaan. In de praktijk is gebleken dat iets minder bebouwing moet worden toegestaan dan in voornoemde tabel is aangegeven. Dit betekent dat een hoofdgebouw van maximaal 8,00 meter en een totale frontbreedte van de gebouwen van maximaal 12,00 meter kan worden toegestaan. De goot- en nokhoogte mogen respectievelijk 3,50 en 9,00 meter bedragen. De hoofdgebouwen dienen binnen deze bouwkvelds gesitueerd te worden.

Notitie Verblijfsruimten voor toeristen

Op 9 april 2013 heeft de raad van de gemeente Hoorn de notitie Verblijfsruimten voor toeristen vastgesteld. De uitgangspunten van het beleid zijn:

- het verblijf van toeristen in Hoorn stimuleren;
- tegemoet komen aan de vraag van inwoners van Hoorn om verblijfsruimten aan toeristen aan te kunnen bieden.

In het beleid is onderscheid gemaakt tussen het aanbieden van bed and breakfast en pensions. Voor pensions geldt dat er per initiatief maatwerk wordt geleverd gezien de ruimtelijke impact deze voorziening op de omgeving kan hebben.

Het aanbieden van bed and breakfast daarentegen is aanvaardbaar binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Woondoeleinden', omdat de impact van een bed and breakfast relatief gering en ondergeschikt is aan het wonen. Er zijn diverse voorwaarden verbonden aan het exploiteren van een bed and breakfast, zoals de maximale oppervlakte, de verblijfsduur, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en het parkeren. De voorwaarden die van toepassing zijn op het plangebied zijn in de regels verwerkt.

3.3 Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling is passend binnen het geldende provinciaal en gemeentelijk beleid. Het plan is in lijn met de hiervoor omschreven beleidsstukken. Voor het plan is evenwel een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk, waar met voorliggend plan in wordt voorzien.

4. OMGEVINGSTOETS

4.1 Archeologie

Wet- en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2007 zijn beslag heeft gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz), stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijke beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Bepaald is dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving moet worden gegeven op welke wijze de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het Rijk heeft dit vertaald in de Woningwet, Wet Milieubheer, de Ontgrondingswet en Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.6 lid 2 Bro). De provincie Noord-Holland heeft haar beleid ten aanzien van o.a. cultuurhistorie en archeologie vastgelegd in haar structuurvisie en bijbehorende verordening. De visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (zie paragraaf 3.1 van deze toelichting).

Archeologische Beleidskaart

Omdat de gemeente veel waarde hecht aan de archeologische waarden in haar gebied heeft de gemeente Hoorn in 2007 een eerste archeologische beleidskaart opgesteld. Om ook te blijven voldoen aan de hiervoor genoemde wet- en regelgeving heeft zij zeer recentelijk de beleidskaart herzien met de nieuwste gegevens (12 maart 2013).

In figuur 9 is een uitsnede van deze beleidskaart opgenomen. De kaart is ingedeeld met verschillende zones die elk een eigen beschermingsregime hebben. Wanneer er een nieuwe ontwikkeling plaatsvindt in de gemeente, kan met de archeologische beleidskaart nagegaan worden wat de archeologische verwachtingswaarde van het gebied is en of er noodzaak is tot het verrichten van een archeologisch onderzoek voor de specifieke locatie. Voor het plangebied geldt het donkerblauwe regime categorie 2. Bij een voorgenomen bodemverstoring op een terrein van deze categorie geldt dat er nader archeologisch onderzoek dient plaats te vinden bij plannen van 100 m² en groter waarbij de grondroerende werkzaamheden dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld zullen reiken.



Figuur 9: uitsnede Archeologische beleidskaart (gemeente Hoorn, vastgesteld 12 maart 2013)

Archeologisch onderzoek

Gezien de kenmerken van het initiatief en de bovenstaande verwachtingen heeft er een archeologisch vooronderzoek¹ plaatsgevonden door middel van boringen. In het plangebied zijn acht boringen uitgezet tot en maximale diepte van 3 m - mv (beneden maaiveld). In de hiernavolgende tekst zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek overgenomen. De gehele rapportage is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat in de ondergrond kwelderafzettingen aanwezig zijn die geïnterpreteerd kunnen worden als het Laagpakket van Wormer. In tegenstelling tot de verwachting is er aan de top van dit pakket geen zwarte laag aanwezig. Mogelijk is deze zwarte laag door ontginning of landgebruik omgezet en opgenomen in het bovenliggende ophogingspakket. Hierdoor is niet alleen de oorspronkelijke top van de kwelderafzettingen, maar zijn ook de daarin aanwezige ondiepe bronstijdsporen verdwenen. De kans is echter aanwezig dat de diepere archeologische sporen nog wel bewaard gebleven zijn. Hierbij moet gedacht worden aan diepe paalkuilen, greppels, waterputten en afvalkuilen. De verwachting ten aanzien van sporen uit de Bronstijd is dus wel iets afgenomen, maar hoeft niet te worden bijgesteld.

Op de kwelderafzettingen ligt een ophogingspakket dat in verband gebracht kan worden met de aanwezigheid van het plangebied binnen het bewoningslint van Zwaag. Gezien het ontstaan hiervan in de 12e eeuw kunnen de hierin mogelijk aanwezig archeologische sporen vanaf die periode dateren. Deze kunnen bestaan uit bewoningssporen in de vorm van eventueel houtbouw en latere steenbouw. Op basis van de kadastrale kaart uit 1832 heeft in ieder geval in de noordoost hoek van het plangebied bebouwing gestaan. Verder kunnen greppel/sloten, afvalkuilen, waterputten en andere aan bewoning gerelateerde sporen op de locatie aanwezig zijn. De verwachting die in de Archeologische Beleidskaart zijn geuit behoeven dan ook niet te worden bijgesteld.



*Figuur 10: Boorpuntenkaart
(ADC ArcheoProjecten, 2013)*

¹ Dorpsstraat tussen nrs. 106 en 112, Zwaag, gemeente Hoorn; een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, ADC ArcheoProjecten, Amersfoort, 15 oktober 2013

Gezien de mogelijke aanwezigheid van zowel bronstijdsporen als sporen vanaf de Late Middeleeuwen dient er een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd te worden op de locatie waar de ondergrond dieper dan 30 cm - mv verstoord wordt. De diepte van 30 cm is gebaseerd op de minimale dikte van de huidige bouwvoor. In de bouwvoor worden geen archeologische resten verwacht anders dan losse vondsten. Bij een verstoring van minder dan 30 cm is dan ook geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Bij een verstoring van meer dan 30 cm - mv, dient er een nader onderzoek op de bouwlocatie te worden uitgevoerd.

Conclusie

Voor de mogelijke archeologische waarden in het plangebied dient een beschermend regime te worden opgenomen. Door middel van een dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' zal dit worden gewaarborgd op de verbeelding en in de regels conform de categorisering in de Archeologische beleidskaart (2013). Voor het bouwen van bebouwing bij plannen van 100 m² en groter waarbij de grondroerende werkzaamheden dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld zullen reiken dient er een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd te worden.

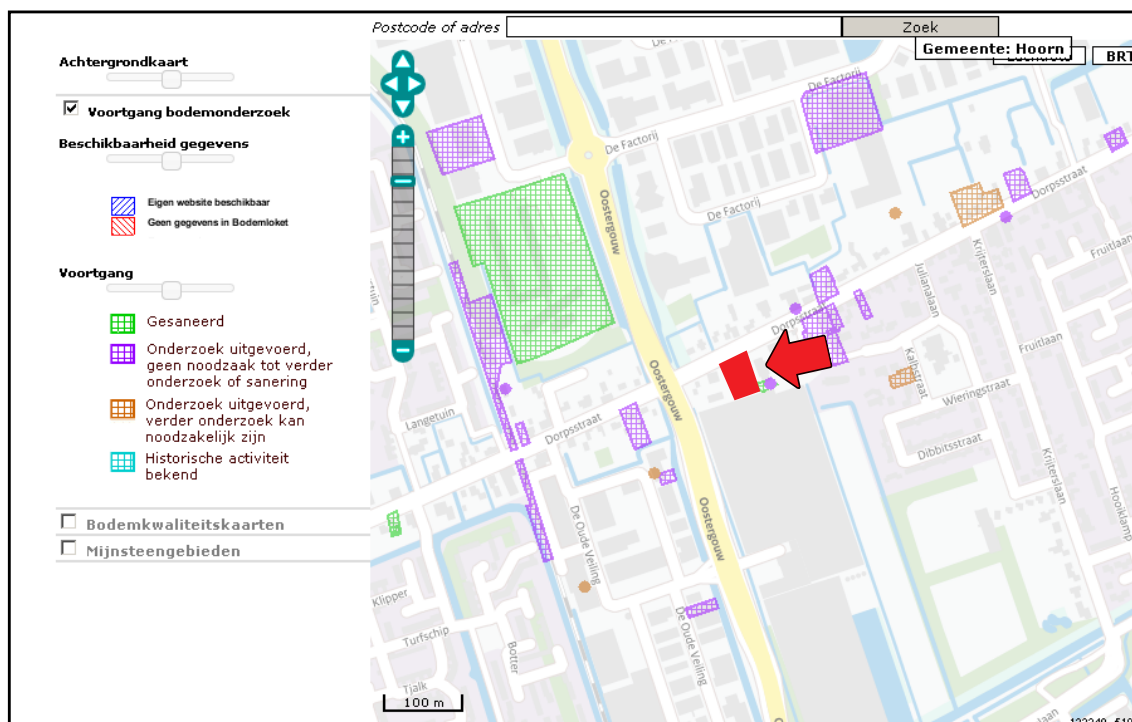
4.2 Bodem

Wet- en regelgeving

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de kwaliteit van de bodem voor functies waarbij langdurig verblijf van personen aan de orde is. Tevens is het noodzakelijk om een eventuele financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering in beeld te krijgen in relatie tot de financiële haalbaarheid van het project. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan worden vastgesteld of inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen moeten worden getroffen. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

Bodemkaart

De provincie Noord-Holland heeft geparticipeerd in het ontwikkelen van het zogenoemde bodemloket. Het bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. In figuur 13 is het voor het plangebied betreffende fragment van de bodemkaart opgenomen. Uit de informatie van het bodemloket blijkt dat er in het plangebied geen bodemonderzoeken en/of bodemsaneringen bekend zijn. Ook zijn voor het plangebied geen bedrijven of terreinen bekend waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden.



Figuur 11: Kaart Bodemloket provincie Noord-Holland met eigen bewerking projectgebied

Bodeminformatiesysteem

In de directe omgeving zijn de volgende documenten in het bodeminformatiesysteem aangetroffen:

- Basisdocument opgesteld door Landview B.V., ref. 95462;
- Verkennend milieukundig bodemonderzoek CBB, ref. 50021886;
- Aanvullend onderzoek Tukkers Milieu-onderzoek, ref. GOR/CD2000/348/2055540;
- Nader bodemonderzoek Tukkers Milieu-onderzoek, ref. ASS/CD2001/162/2046821;
- Saneringsplan Tukkers Milieu-onderzoek, ref. ASS/CD2001/169/2046822;
- Evaluatierapport Tukkers Milieu-onderzoek, ref. ASS/CD2001/501/2146823.

In maart 1996 is door Landview B.V. een basis document opgesteld (referentie: 95462). Voor wat betreft het te onderzoeken terreindeel zijn geen aandachtspunten geformuleerd. In 1999 is door CBB in opdracht van Agro Adviesburo Bram Marrewijk B.V. een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht (rapport 50021886, d.d. februari 1999). Bij dit onderzoek is ter plaatse van de bovengrondse tank op het aangrenzend terreindeel een bodemverontreiniging met minerale olie aangetoond.

Tijdens aanvullend- en nader bodemonderzoek uitgevoerd door Tukkers Milieu-onderzoek (TMO) is de omvang van de minerale olieverontreiniging vastgesteld. De minerale olieverontreiniging is in 2001 volgens het saneringsplan met referentie ASS/CD2001/169/2046822 op gesteld door TMO verwijderd door middel van ontgraving. Uit het evaluatierapport (TMO, ref. ASS/CD2001/501/214823, d.d. oktober 2001) blijkt dat de minerale olieverontreiniging uitgezonderd een restverontreiniging onder de bebouwing volledig verwijderd is.

Onderzoek

In juli 2011 is er door Soilution BV een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 voor het onderhavige plangebied. Op het algemene gedeelte van de onderzoekslocatie is de grond en het grondwater niet tot slechts licht verontreinigd met de onderzochte stoffen. In het as- en puinhoudend dempingsmateriaal zijn heterogeen, licht tot sterke verhogingen met zware metalen en PAK aangetroffen. Op het overige terrein is in de bovengrond zwak puinhoudend materiaal aangetroffen. Dit is analytisch niet onderzocht op asbesthoudendheid. De gehele rapportage is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

In verband met deze aangetoonde lichte tot sterke verontreinigingen met zware metalen en PAK, de puinhoudende bovengrond en het dempingsmateriaal is op 14 januari 2013 door Bodem Belang BV nader onderzoek conform NTA 5755 uitgevoerd.

De puinhoudende bovengrond en het dempingsmateriaal is onderzocht op asbesthoudendheid. Zowel visueel als na analyse is geen asbesthoudendheid aangetoond.

In de grondmonsters welke apart zijn geanalyseerd op zware metalen en PAK zijn over het algemeen geen matig tot ernstige verontreinigingen aangetoond. Twee uitschieters zijn de matige verhoging met zink in monster 101 (30-80) en de sterke verhoging met barium in monster 101 (0-30). De oorzaak van de sterke verhoging met barium heeft vermoedelijk een natuurlijke oorzaak. Gezien de overige waarden is er sprake van een plaatselijke uitschieter en is er geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De gehele rapportage is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is het voorliggende bestemmingsplan planologisch uitvoerbaar.

4.3 Ecologie

Wet- en regelgeving

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingszones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

Onderzoek

In november 2013 is door Els & Linde BV een quick scan Ecologie uitgevoerd voor het onderhavige plangebied. Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied. Uit de gegevens van derden (literatuur) blijkt dat er enkele vleermuissoorten in de omgeving bekend zijn. Deze dieren hebben met zekerheid geen vaste verblijfplaats binnen het plangebied. De ontwikkeling zal geen effect veroorzaken op beschermde soorten. Er is geen ontheffing van de Flora en Faunawet noodzakelijk. De beschermde natuurgebieden liggen op vrij grote afstand. Tussen het plangebied en de beschermde gebieden ligt een woonwijk. De aard, omvang en ligging maakt dat er met zekerheid geen effect is op de beschermde natuurgebieden of de ecologische hoofdstructuur. Er is geen vergunning van de Natuurbeschermingswet of een ontheffing van de provinciale ruimtelijke verordening noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van ecologie is het voorliggende bestemmingsplan planologisch uitvoerbaar.

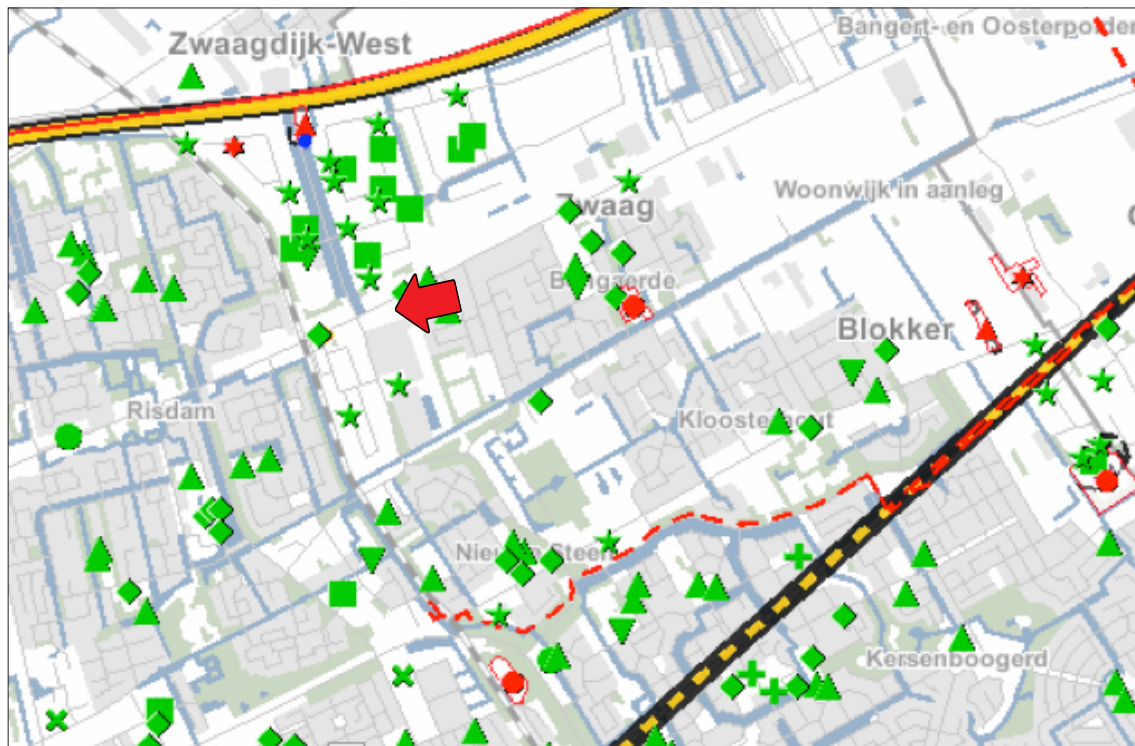
4.4 Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

Deze aspecten zijn vastgelegd door de Provincie Noord-Holland in een zogenaamde risicokaart. In onderstaand figuur 12 is een uitsnede opgenomen van de Risicokaart van het projectgebied en haar omgeving.



Figuur 12: uitsnede Risicokaart provincie Noord-Holland (www.risicokaart.nl, november 2013)

Onderzoek

Uit de risicokaart blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen bevinden die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De risicobronnen die aanwezig zijn bevinden zich op voldoende afstand. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen verkeers, spoor- en vaarwegen aanwezig waar (relevant) transport van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt. Ook transportleidingen liggen op voldoende afstand. Bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, verwerkt of geproduceerd zijn ook gelegen op voldoende afstand (o.a. LPG station, vuurwerkopslag en zwembad). Het bouwplan ligt niet in het invloedsveld van een risicovol bedrijf.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan.

4.5 Geluidhinder

Wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader van het Nederlandse geluidsbeleid en is sinds 1 januari 2007 gewijzigd van kracht. Deze wet stelt eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting ten gevolge van de aanleg van een nieuwe weg en de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen. De wet bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

Binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met wegverkeerslawaai. Voor wegverkeerslawaai geldt bij geluidgevoelige functies een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor het realiseren van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg kan een hogere waarde voor de geluidbelasting worden vastgesteld tot maximaal 63 dB voor binnenstedelijke situaties en 53 dB voor buitenstedelijke situaties.

Bij de ontwikkeling van geluidgevoelige functies moet gekeken worden of de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Indien wel overschrijding plaatsvindt dan moeten hogere waarden voor de ontwikkeling worden aangevraagd.

Onderzoek moet plaatsvinden in geval de nieuwe ontwikkeling zich bevindt binnen een bepaalde zone van een weg waar 50 km/h of meer gereden mag worden. In onderstaand tabel is de omvang van de geluidzones aangegeven, gemeten vanuit de as van de weg.

Aantal rijstroken	Buitenstedelijk gebied	Binnenstedelijk gebied
Of meer	600 meter	350 meter
3 of 4	400 meter	350 meter
Of 2	250 meter	200 meter

Onderzoek

Het plan bestaat uit de realisatie van twee woningen tussen de percelen aan de Dorpsstraat 108 - 110 in Zwaag. De nieuw te realiseren woningen zijn gelegen binnen de zone van de volgende wegen, te weten Dorpsstraat en Oostergouw. Beide wegen liggen binnen de bebouwde kom van Hoorn en aldus in binnenstedelijk gebied waar een snelheidsregime van 50 km/uur geldt. Beide wegen kennen aldus een geluidszone waaruit de verplichting tot het uitvoeren van akoestisch onderzoek voortvloeit.

Om te toetsen of het plan voldoet aan de Wet geluidhinder heeft er een onderzoek plaatsgevonden². In de hiernavolgende tekst zijn de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek opgenomen. De gehele rapportage is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Uit de rekenresultaten volgt dat voor wat betreft de Oostergouw op de gevels van de nieuw te realiseren woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens wordt overschreden. Dit in tegenstelling tot de Dorpsstraat waar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de nieuw te realiseren woningen wel wordt overschreden.

De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 57 dB ter plaatse van de noordgevel van de te realiseren woning aan de Dorpsstraat 110. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt aldus nergens overschreden. Voor de nieuw te realiseren woningen met betrekking tot de Dorpsstraat is dan ook een verzoek om een hogere voorkeursgrenswaarde ingediend tot maximaal 57 dB.

² Akoestisch onderzoek V1.1 naar de geluidsbelasting op gevels van de nieuw te realiseren woningen op het perceel aan de Dorpsstraat 108-110 1689 EX Zwaag, Het Geluidburo, Haarlem, 16 oktober 2013

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan.

Nota bene

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen dient te worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels, waarbij uitgegaan dient te worden van de cumulatieve geluidsbelasting exclusief aftrek ex artikel 3.4. RMV 2012.

De grenswaarde van het geluidniveau binnen in de woningen bedraagt 33 dB (voor verblijfsgebieden en/of -ruimten).

4.6 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening, is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt er gebruik gemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats op grond van de Wet milieubeheer (bedrijven dienen te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben) en aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) zoals opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, editie 2009.

Uit deze publicatie wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is maatgevend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

In een intensief gebruikt gebied met veel functies en 'bedrijvigheid' wordt vaak minder hinder ervaren van een milieubelastende activiteit dan in een rustige woonwijk. Dit heeft (onder andere) te maken met acceptatie, gewenning en achtergrondbelasting. Er wordt door de VNG-handreiking daarom twee omgevingstypes gehanteerd: rustige woonwijk en rustig buitengebied (a) en 'gemengd gebied' (b). Bij het bepalen van de van toepassing zijnde omgevingstype moet gekeken worden naar het (soort) gebied waarin de locatie ligt.

Onderzoek

Het plangebied ligt aan het oude lint van de Dorpsstraat te Zwaag binnen de bebouwde kom waar enige mate verstoring van verkeer is. De Dorpsstraat te Zwaag bestaat hoofdzakelijk uit historische lintbebouwing waar incidenteel maatschappelijke (zoals kinderdagverblijf en kerk) en bedrijfsmatige functies aanwezig zijn zoals een horecabedrijf en diverse bedrijven die zich bevinden op de bedrijventerreinen De Oude Veiling en Westfrisia.

Het gemeentelijke beleid is er op gericht in deze oude linten meer ruimte te geven voor de ondernemersgeest. Dit betekent dat er meer mogelijkheden worden geboden om werk aan huis te hebben en dat in sommige gevallen meegewerkt wordt aan grootschaligere activiteiten waar maatwerk voor wordt geleverd³.

³ Structuurvisie 'Ondernemende stad aan het blauwe hart', BVR en gemeente Hoorn, 2012

In de VNG-uitgave worden dorpslinten aangewezen als “gemengd gebied”. Het plangebied wordt om die reden getypeerd als ‘gemengd gebied’. De VNG-uitgave stelt dat in “gemengde gebieden” de richtafstanden met een stap mogen worden teruggebracht.

In onderstaande tabel zijn de bedrijfsbestemmingen inclusief bestemming, milieucategorie en richtafstanden aangegeven die zich in de nabijheid van het plangebied bevinden.

Adres	Bestemmingsplan	Bestemming	Maximale milieucategorie	Richtafstand omgevingstype “rustige woonwijk en rustig buitengebied”	Richtafstand tot omgevings-type “gemengd gebied”
Bedrijventerrein Westfrisia	Bedrijventerrein Westfrisia voorontwerp 19 juni 2013	Bedrijf	3.1	50 meter	30 meter
Dorpsstraat 113	Blokker, Zwaag, Nieuwe Steen	Horeca	1	10 meter	0 meter
Bedrijventerrein De Oude Veiling	De Oude Veiling vastgesteld 11 juni 2013, onherroepelijk 3 oktober 2013	Bedrijf	3.2	100 meter	50 meter

Conclusie

Op grond van voorgaande moet worden geconcludeerd dat, het realiseren van hindergevoelige objecten, zoals met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, geen belemmeringen verzorgt ten aanzien van de ligging ten opzichte van bestaande bedrijvigheid. Andersom leiden bestaande bedrijven niet tot beperkingen voor de realisatie van twee woningen in het plangebied.

4.7 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De Wet milieubeheer bepaald dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen het aspect luchtkwaliteit dient te worden beoordeeld. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet Luchtkwaliteit dat op 15 november 2007 in werking is getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die ‘niet in betekenende mate’ (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als ‘niet in betekenende mate’ wordt beschouwd.

Daarnaast is in de ministeriele regeling nibm een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hieronder vallen ook specifiek gekwalificeerde woningbouwlocaties. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden van luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Het betreft hier woningbouwlocaties van maximaal 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De realisatie

van twee woningen zal op basis van de ministeriële regeling dan ook geen verslechtering van de luchtkwaliteit veroorzaken die niet in betekenende mate is. Voor de volledigheid is toch een berekening uitgevoerd. Het resultaat hiervan is hieronder opgenomen.

Onderzoek NIBM-tool

Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 7 ritten per woning per etmaal. Met het planvoornemen worden 2 nieuwe woningen in het plangebied gerealiseerd. Dit betekent dat het aantal motorvoertuigen per etmaal op de omliggende wegen, als gevolg van het plan, met maximaal 14 voertuigbewegingen per etmaal zal toenemen.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de 'nibm-tool' ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald. De resultaten zijn in onderstaande tabel opgenomen. Gebruik is gemaakt van de NIBM-tool mei 2013.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		14
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 13: worstcase berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Uit de berekening met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Door het geringe aantal te realiseren woningen op deze locatie moet het planvoornemen derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven. In de omgeving van het plangebied is er geen indicatie dat grenswaarden van het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer worden overschreden. Het plan voldoet derhalve aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

Onderzoek gemeentelijke luchtkwaliteit

In 2013 is voor het jaar 2012 door de gemeente Hoorn onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit in de gemeente Hoorn (Rapport luchtkwaliteit 2012 gemeente Hoorn, 2 september 2013). Uit dit onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteitsnormen nergens in de gemeente worden overschreden. Ten opzichte van het jaar 2011 is er geen significante wijziging van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan.

4.8 Water

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. Weergegeven dient te worden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Voor elk plan wordt in het kader van de watertoets bepaald wat het effect is op de waterhuishouding.

Onderzoek

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de gemeente Hoorn hanteren het uitgangspunt dat door toekomstige realisatie de waterhuishouding niet mag verslechteren. Er wordt onderscheidt gemaakt in afvoer van vuilwater via riolering en afvoer van regenwater. Zowel gemeente als hoogheemraadschap streven ernaar om afvoer van regenwater dat terecht komt op verharde oppervlakten, rechtstreeks op het oppervlakte water af te laten wateren⁴.

In de bestaande situatie is er geen verhard oppervlak aanwezig. In de toekomstige situatie zal het verhard oppervlakte met ongeveer 150 m² per kavel toenemen. Dit zijn de gebouwen + eventuele erfverharding ten behoeve van de bereikbaarheid van de kavel (denk hierbij aan parkeerplaats(en) en paden). Vanwege de beperkte toename van verharding is compensatie in open water niet noodzakelijk. Er is geen oppervlakte water aanwezig op of in de nabijheid van het perceel. Er vinden dan ook geen dempingen plaats van open water. Vanwege de afwezigheid van open water is het niet mogelijk regenwater rechtstreeks op het oppervlaktewater af te laten wateren. Zowel oppervlakte water als vuilwater zullen via de riolering moeten worden afgevoerd.

Ten behoeve van dit plan is via www.dewatertoets.nl een advies aangevraagd. Met de gegevens die zijn opgegeven is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. De watertoets is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Gezien de kleinschalige toename, worden geen compenserende maatregelen geëist. Riolering en regenwater zullen worden aangesloten op het rioolstelsel. Het gemeentelijk stelsel heeft voldoende capaciteit om deze geringe toename te kunnen transporteren en verwerken.

Conclusie

De waterbelangen vormen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan.

4.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Wet- en regelgeving

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd, is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld moet worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen dient een toets te worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r. beoordeling gehanteerd. Deze paragraaf voorziet in deze beoordeling.

⁴ 'Beslisboom Afkoppelen' van de Werkgroep Riolering West-Nederland Hoogheemraadschap Noordhollands Noorderkwartier

Onderzoek

Het onderhavige bestemmingsplan behelst de realisatie van twee woningen. In activiteit D11.2 van het Besluit m.e.r. staat ten aanzien van woningbouw aangegeven dat er voor een bestemmingsplan een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen indien het de aanleg, wijziging of uitbreiding betreft van een stedelijk gebied met een oppervlakte van 100 hectare of meer of de (aaneengesloten) bouw van 2.000 woningen of meer.

De voorgenomen activiteit is kleiner dan de in het Besluit m.e.r. opgenomen drempelwaarde van 100 hectare en genoemde aantal woningen (het plan behelst de realisatie van 2 woningen). Voor een dergelijke activiteit moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd, ook wel een m.e.r.-scan genoemd. Deze m.e.r. scan beantwoordt de vraag of, ondanks het feit dat er onder de drempelwaarde van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. wordt gebleven, er 'belangrijke nadelige milieugevolgen' kunnen optreden.

In onderstaande tabel zijn de relevante kenmerken van het plan weergegeven alsmede de belangrijkste effecten die dit plan op de omgeving zal veroorzaken. Daarnaast zijn in het kader van voorliggende bestemmingsplan diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd voor alle, voor dit plan, relevante milieuaspecten. Uit deze onderzoeken, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan, blijkt dat het plan geen specifieke significante milieueffecten veroorzaakt die in de ogen van de initiatiefnemer het doorlopen van een m.e.r. (beoordelings)procedure rechtvaardigt.

Kenmerken van het plan	
Omvang van het project (relatie met drempel D-lijst)	D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van bouw van winkelcentra of parkeerterrein
Cumulatie met andere projecten	Niet aan de orde. De realisatie van de twee woningen is een zelfstandige ontwikkeling
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Niet van toepassing
Productie afvalstoffen	Geen specifieke effecten verwacht
Verontreiniging en hinder	Niet van toepassing
Risico voor ongevallen	Niet van toepassing
Plaats van projecten	
Bestaand grondgebruik	Tuin
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Niet van toepassing
Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang	Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de planrealisatie geen negatieve effecten heeft op bodem, water, flora en fauna, archeologie, luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid. Dit blijkt uit de onderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd en zijn opgenomen in voorliggende toelichting van het bestemmingsplan

Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Niet van toepassing
Grensoverschrijdend karakter	Niet van toepassing
Orde van grootte en complexiteit effect	Niet van toepassing
Waarschijnlijk effect	Niet van toepassing
Duur, frequentie en omkeerbaar effect	Niet van toepassing

Conclusie

De functiewijziging in het bestemmingsplan leidt niet tot relevante milieueffecten.

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r. beoordeling.

4.10 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologisch- juridische bescherming verdienen.

4.11 Duurzaamheidsaspecten

Het gemeentebestuur van Hoorn heeft zich in haar klimaatvisie uitgesproken voor een energiezuinig en duurzame gebouwde omgeving. In 2040 wil de gemeente klimaatneutraal zijn. Daarom dient hieraan aandacht te worden besteed.

Voor belangstellenden voor deze bouwkeizers/potentiële kopers/daadwerkelijke kopers wordt voor de officiële uitgifte van de kavels een informatiebijeenkomst/workshop gegeven. Ontwerpen en bouwen van een eigen woning is een complex proces. Daarom zal een deskundige de kopers begeleiden voor het verkrijgen van het gewenste resultaat. In de bijeenkomst zal informatie worden gegeven over de aandachtspunten waar op gelet kan worden bij de selectie van een architect en bij het opstellen van een programma van eisen en het ontwerp. Daarbij zal ook informatie worden gegeven over de methode waarmee de uiteindelijke kwaliteit en duurzaamheid van de woning beoordeeld kan worden.

GPR Gebouw is een praktisch en gebruiksvriendelijk softwarepakket om plankwaliteit en milieubelasting van het ontwerp van een woning in samenhang te optimaliseren. De prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers. Hierbij behaal je een 6,8 als je bouwt volgens de in Nederland geldende bouwregels. GPR Gebouw hanteert een integrale benadering van duurzaamheid. Het programma is opgebouwd uit vijf verschillende modules te weten energiegebruik, milieubelasting, gezondheid, gebruikskwaliteit (conform toegankelijkheid, flexibiliteit en sociale veiligheid) en toekomstwaarde. Deze worden allemaal meegenomen in de beoordeling.

De Milieudienst Westfriesland heeft een licentie voor het gebruik van GPR Gebouw. Aan de architect kan een sublicentie voor het gebruik van GPR Gebouw beschikbaar worden gesteld. Het voorlopig ontwerp kan ingevoerd worden door de architect en vervolgens kunnen de resultaten besproken worden tussen architect en opdrachtgever.

Een score van minimaal 8 op de modules Energie, Milieu en Gezondheid wordt binnen de GPR-systematiek als innovatief/een hoge mate van duurzaamheid beoordeeld.

5 JURIDISCHE TOELICHTING

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen.

Artikel 3 Wonen - Lintbebouwing

Deze bestemming heeft betrekking op “gewone” woningen in de gebieden die in Hoorn worden aangeduid als “linten”. De veelal vrijstaande (burger)woningen langs de Dorpsstraat zijn in een vast patroon langs de weg gesitueerd. Het gaat om gebieden die in het Beeldkwaliteitsplan De Linten en de Welstandsnota Hoorn een hoge waarde hebben gekregen en waarvoor een consoliderend beleid gevoerd wordt.

Voor het bestemmingsplan is de regeling van de toegestane kavel- en front- breedte van belang, de situering van de woning en de bebouwingsmogelijkheid met bijgebouwen, aan- en uitbouwen in de aanwezige open ruimte.

Op grond van de waardering van het beeld is in het plan vastgelegd dat de hoofdgebouwen in een strak aangegeven bouwvlak moeten worden gebouwd.

Het behoud van open ruimte tussen de woningen en een doorkijk naar het achterliggende gebied is van belang om de historische uitstraling van de lint- bebouwing aan de Dorpsstraat te behouden. Het behoud van de open ruimten tussen de woningen is gegarandeerd door het regelen van een maximale frontbreedte van 8 meter (breedte van de voorgevel) van de woning en de totale frontbreedte van de gebouwen van maximaal 12 meter op een bouwperceel. De totale frontbreedte betreft de breedte van zowel de voorgevel van de woning (het hoofdgebouw) als de bijbehorende erfbebouwing die visueel gezien een eenheid vormen. Niet alleen de aan- en uitbouwen aan de zijgevels van het hoofdgebouw worden tot de totale frontbreedte gerekend, maar ook de bijgebouwen die visueel gezien direct naast of vlak achter de woning gesitueerd zijn. Vrijstaande bijgebouwen die ver achter op het perceel liggen en geen directe ruimtelijk-visuele relatie hebben met het hoofdgebouw, worden niet meegeteld.

De maximale frontbreedte van een woning en de totale frontbreedte van de gebouwen op een bouwperceel zijn in het bouwvlak aangegeven.

De toegestane hoogte van de van een kap voorziene gebouwen is verdeeld in een maximale goothoogte (maximaal 3,5 meter) en maximale bouwhoogte (9 meter). De dakhelling dient tussen de 30 en 60 graden te liggen. In de regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen is dit vastgelegd. Overkappingen mogen een plat dak hebben.

Er zijn mogelijkheden in de regels opgenomen om de woning te gebruiken in combinatie met een bedrijfsfunctie zoals ambachtelijke bedrijvigheid en dienstverlening. Tevens zijn er regels opgenomen voor het aanbieden van Bed & Breakfast conform de “Notitie Verblijfsruimten voor toeristen”.

Omdat juist de woonbebouwing in de linten door de vrijstaande bebouwing, erf grootte en aanwezigheid van andere aangrenzende functies in het lint geschikt kan zijn voor andere bedrijvigheid bij huis is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor ambachtelijke bedrijvigheid, ateliers, dienstverlenende bedrijven en/of instellingen en logiesverstrekking. Net als bij andere woningen zijn kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en aan-huis-verbonden beroep toegestaan.

Conform de regeling “Huisvesting woonvormen in woningen 2012” is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het gebruik van de woning anders dan de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de gronden waarvan uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er mogelijke archeologische resten aanwezig zijn. Uit het onderzoek is

gebleken dat er geen bescherming noodzakelijk is voor bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m² en een diepte van 0,3 m. In de regels is dan ook vastgelegd dat binnen deze criteria bebouwing mogelijk is. Verder zijn er bouwregels opgenomen evenals een omgevingsvergunningstelsel om de mogelijke archeologische resten te beschermen tegen werken en werkzaamheden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Alvorens het plan formeel is ingediend bij de gemeente is het plan tijdens een avond op 24 september 2014 aan de omwonenden gepresenteerd. Namens de gemeente was een medewerker van de afdeling Stadsontwikkeling daarbij aanwezig. Het plan werd positief ontvangen.

Vervolgens is het plan in het kader van het overleg (artikel 3.8, lid 1 sub b Wro) aan de volgende instanties gezonden:

- VROM inspectie;
- Provincie Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap HollandsNoorderkwartier.

Er zijn geen reacties ingediend door deze instanties.

Conform de gemeentelijke inspraakverordening is aan een ieder de gelegenheid geboden tot het indienen van een inspraakreactie. Het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd in het weekblad "Westfriesland op Zondag" van 9 november en in de Staatscourant van 10 november 2014. Het plan heeft aansluitend 6 weken ter inzage, dus tot en met 22 december 2014 ter inzage gelegen. De omwonenden zijn daarnaast op 30 oktober 2014 door de initiatiefnemer per mail op de hoogte gesteld van de terinzageligging van het ontwerp bestemmingsplan. Van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze is geen gebruik gemaakt.

Conclusie

Het plan is maatschappelijk uitvoerbaar.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat onuitvoerbaar blijkt te zijn.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De gemeenteraad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro).

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal wordt ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12, lid 1, Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12, lid 4, Wro is de gemeenteraad verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit waarop het exploitatieplan betrekking heeft.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden is een anterieure overeenkomst gesloten (zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro) voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt.

In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken over het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd. Ondanks het sluiten van een overeenkomst zal de gemeenteraad, voor vaststelling van het bestemmingsplan moeten besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

In het kader van het opstellen van de anterieure overeenkomst is door de gemeente onderzoek gedaan naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Gebleken is dat de initiatiefnemer over voldoende middelen beschikt om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Uit het onderzoek is verder gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

Conclusie

De uitvoerbaarheid van het project is in voldoende mate aangetoond.

6.3 Handhaving

Het beleid en de doelstellingen van het bestemmingsplan kunnen alleen worden gerealiseerd wanneer het bestemmingsplan ook daadwerkelijk gehandhaafd wordt. Dit houdt in ieder geval in dat het plangebied regelmatig wordt gecontroleerd op illegale bouwwerken en gebruiksvormen en er tijdens de bouwwerkzaamheden gecontroleerd wordt dat er gebouwd wordt overeenkomstig de verleende vergunning(en).

De gemeente zal hiervoor zorgdragen. Deze werkzaamheden passen binnen het handhavingsbeleid van de gemeente en kunnen binnen de bestaande structuren worden uitgevoerd.

De handhaving is gediend met een goed en duidelijk bestemmingsplan. Dit voorkomt immers misverstanden en interpretatiekwesties. Om deze reden is in het onderhavige plan gekozen voor gerichte bestemmingen en een duidelijke formulering van de voorschriften. Bovendien bevat de toelichting een heldere beschrijving van het plan en van de voorschriften. De regelingen in het bestemmingsplan zijn mede met het oog op een goede handhaving gemaakt. De regelingen sluiten aan op andere nieuwe bestemmingsplannen in de gemeente.

Gemeente, bouwbedrijven en opdrachtgevers hebben in het kader van de handhaving ieder hun eigen verantwoordelijkheid.

Zo heeft de gemeente naast de toezichthoudende taak eveneens de taak om alle betrokken partijen van de juiste bestemmingsplaninformatie te zien en om een ieder aan te sporen het bestemmingsplan op een juiste manier uit te voeren.

Particulieren en bouwbedrijven dienen de gemaakte afspraken en omgevingsvergunningen na te komen en ook de opdrachtgevers dienen zich aan de spelregels te houden.

Vanuit handhavingsoptiek vraagt dit bestemmingsplan speciale aandacht voor de lintbebouwing. Bij de controles dient met name gekeken te worden naar de specifieke eisen die aan de bebouwing wordt gesteld met het oog op de in het bestemmingsplan beschreven stedenbouwkundige structuur. Bij een eventuele prioritering van de handhavingswerkzaamheden dient het lint een hoge prioriteit te krijgen.

Wat betreft het toezicht en de controle op de regelingen en vergunningen in relatie tot waterstaatkundige zaken, zoals de schouw op sloten, geldt dat hier de verantwoordelijkheid primair bij het Hoogheemraadschap ligt.

BIJLAGE

datum 20-1-2014
dossiercode 20140120-12-8259

Project: BP tussen Dorpsstraat 106 - 112
Gemeente: Hoorn
Aanvrager: P. Laan
Organisatie: OLY advies

Geachte heer/mevrouw P. Laan,

Voor het plan *BP tussen Dorpsstraat 106 - 112* heeft u advies aangevraagd in het kader van de watertoets op <http://www.dewatertoets.nl>. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald 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 opgevangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen vindt u in het onderstaande wateradvies dat u in de ruimtelijke onderbouwing van het plan kunt verwerken. U hoeft dan verder geen contact met ons op te nemen met betrekking tot de watertoets. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 - 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Wij hebben uw aanvraag als een melding ontvangen en zullen deze archiveren. Tijdens de formele overlegprocedures (art 3.1.1 of art 5.1.1) van uw plan zal het waterschap een controle doen of de conclusies ten aanzien van de wateraspecten kloppen. Indien u tijdens de ter inzage termijn van uw plan niets van ons hoort, gaan wij akkoord met het plan en kunt u deze email beschouwen als ons formele wateradvies. Indien wij wel willen/moeten reageren, zullen wij contact met u opnemen.

LET OP: Dit formulier en het watertoetsproces is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de planvormingfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het waterschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te maken in het kader van vergunningverlening. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op http://www.hhnk.nl/digitale_balie/formulieren/formulieren/vergunningen.

Met vriendelijke groet,

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG HEERHUGOWAARD

T 072 582 8282
F 072 582 7010
E info@hhnk.nl
W www.hhnk.nl

Wateradvies korte procedure

Via de Digitale Watertoets (<http://www.dewatertoets.nl/>) is aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan *BP tussen Dorpsstraat 106 - 112* in het kader van de watertoets. In dit advies staan de maatregelen die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de door de aanvrager/initiatiefnemeringevoerde gegevens heeft het hoogheemraadschap een aantal opmerkingen. Daarnaast is er een aantal aspecten die wij graag in de uitwerking van het plan verwerkt willen zien.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het

waterbeleid binnen ons beheersgebied. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit uw gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

Dit komt overeen met de ambitie van het hoogheemraadschap om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

U heeft aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheidenstelsel aan te leggen.

Wij adviseren om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloegbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Tot Slot

De initiatiefnemer van het plan is zelf verantwoordelijk voor de regeling, financiering en derealisatie van alle maatregelen die voortvloeien uit het plan. Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoeken wij u vriendelijk ons een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangen wij graag een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 - 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

De WaterToets 2012