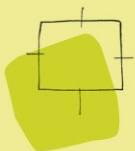


Bestemmingsplan Grote Sloot 455 te Oudesluis

VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Grote Sloot 455 te Oudesluis

V A S T G E S T E L D

Inhoud

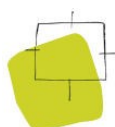
Toelichting + bijlagen

Regels + bijlage

Verbeelding

28 oktober 2014

Projectnummer 300.44.00.62.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Beleid	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	14
4	Beeldkwaliteit	17
4.1	Analyse	17
4.2	Beeldkwaliteitscriteria en uitwerking	19
4.3	Het plan in relatie tot het provinciaal beleid	22
5	Milieuaspecten	23
5.1	Cultuurhistorie	23
5.2	Archeologie	24
5.3	Bodem	25
5.4	Ecologie	26
5.5	Externe veiligheid	30
5.6	Geluidhinder	31
5.7	Luchtkwaliteit	31
5.8	Water	33
5.9	Hinder van bedrijven	35
5.10	Milieueffectrapportage	36
6	Juridische toelichting	37
6.1	Algemeen	37
6.2	Bestemmingsplanprocedure	38
6.3	Bestemmingen	39

7	Uitvoerbaarheid	43
7.1	Economische uitvoerbaarheid	43
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
7.2.1	PWN	44
7.2.2	Veiligheidsregio	45
7.2.3	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	45
7.2.4	Gasunie	46
7.2.5	RUD	46

Bijlagen

Inleiding

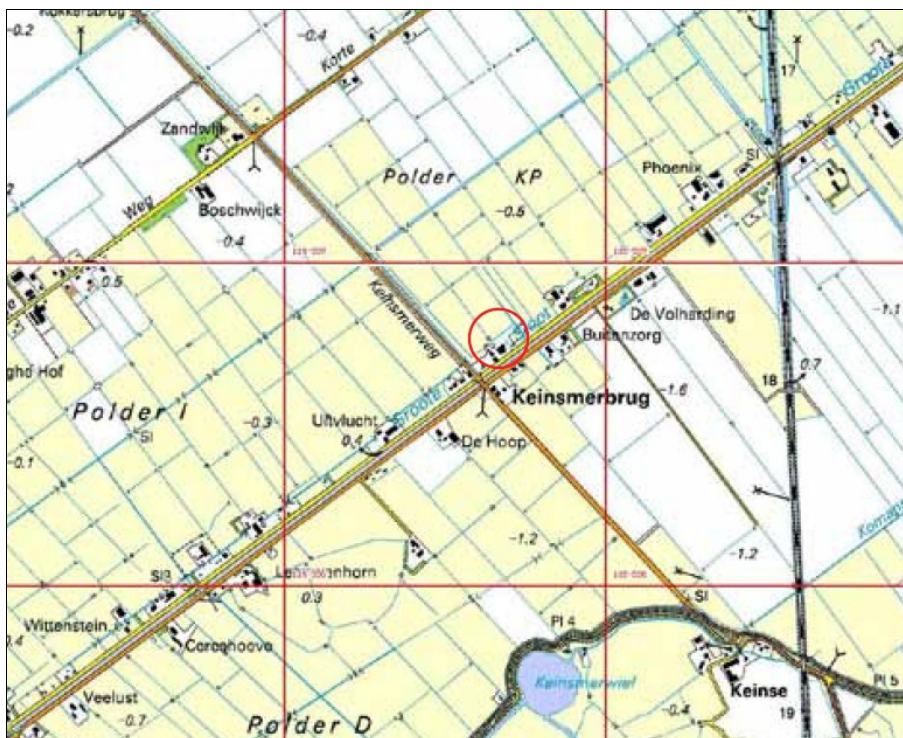
Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Grote Sloop 455 in Oudesluis. De bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf op deze locatie is gestaakt en de eigenaar van het perceel wil het perceel een woonbestemming geven. De bestaande agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en ter compensatie worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de provinciale ruimte-voor-ruimteregeling. De bestaande agrarische bedrijfswoning (stolp) blijft bestaan en krijgt een woonbestemming.

Om het plan mogelijk te maken, moet het vigerende bestemmingsplan voor de betreffende locatie worden gewijzigd: de agrarische bestemming komt te vervallen en daarvoor in de plaats komt een woonbestemming voor drie woningen. Een deel van het perceel krijgt een bestemming als onbebouwde agrarische cultuurgrond. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

Ten behoeve van de onderbouwing van het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat de basis vormt voor het bestemmingsplan.

De situering van het plangebied is weergegeven in figuur 1.

PLANGEBIED



Figuur 1. Situering plangebied (topografische kaart)

LEESWIJZER

In het navolgende hoofdstuk is ingegaan op de huidige en toekomstige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn de relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau besproken. Hoofdstuk 4 is het beeldkwaliteits-hoofdstuk. Hoofdstuk 5 gaat in op de verschillende milieuaspecten van het plan. In hoofdstuk 6 wordt de juridische toelichting op het plan gegeven. Tot slot is in hoofdstuk 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Planbeschrijving



2.1

Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten zuiden van Oudesluis aan de Grote Sloot nabij de kruising met de Keinsmerweg. De Grote Sloot is de belangrijkste afwateringssloot in de Zijpe- en Hazepolder, die vanouds het water afvoert uit de omringende polders. De Zijpe- en Hazepolder is in 1597 na vele pogingen bedijkt en drooggevallen. De polder kent een strakke en rationele verkaveling, waarbij langs de wegen en vaarten bebouwingslinten ontstonden en op de knooppunten van wegen en vaarten dorpskernen. De vaarten en wegen boden goede mogelijkheden voor de afvoer van de agrarische producten, die in de polder werden geteeld.

In de huidige situatie heeft de polder nog steeds voornamelijk een agrarische functie: grondgebonden veehouderij en bollenteelt. De schaalvergroting in de agrarische sector heeft ook in de Zijpe- en Hazepolder geleid tot het verdwijnen van een groot aantal agrarische bedrijven. Veel gebouwen in de bebouwingslinten in de polder hebben een woonfunctie gekregen.

Het perceel Grote Sloot 455 maakt onderdeel uit van het bebouwingslint aan de noordzijde van de Grote Sloot. Hier was tot voor kort een agrarisch bedrijf gevestigd. Om bedrijfseconomische redenen is de agrarische bedrijfsvoering beëindigd. Op het erf bevinden zich:

- een stolpboerderij;
- twee ligboxenstallen met een oppervlakte van circa 700 m²;
- een jongveeststal van 100 m²;
- een bovengrondse mestopslag van 175 m²;
- een kuilvoeropslag van 420 m².

Van het erf is verder circa 1.500 m² verhard.



Figuur 2. Situering plangebied aan de Grote Sloop



Figuur 3. Huidige situatie

Uit het beeldkwaliteitsplan blijkt het volgende:

- De vrijgekomen bedrijfsbebouwing maakt een verouderde indruk; omdat de agrarische functie is beëindigd, dreigt verpaupering.
- De bedrijfsgebouwen hebben geen cultuurhistorische waarde.
- De bedrijfsgebouwen zijn storend in de lintbebouwing; het gaat om lange gebouwen met een lage kap, die in de lengterichting van de weg liggen, terwijl de overige bebouwing in het lint veelal haaks op de weg is gesitueerd.

De stolpboerderij is karakteristiek voor Noord-Holland en draagt bij aan de historische agrarische identiteit van de Zijpe- en Hazepolder. Deze stolpboerderij wordt behouden.

2.2

Toekomstige situatie

Afgezien van de stolp bevinden zich op het erf van het voormalige agrarische bedrijf meerdere schuren die hun functie hebben verloren en een negatieve invloed op de beeldkwaliteit hebben. Deze schuren zullen worden afgebroken en de erfverharding wordt verwijderd. Op de vrijgekomen locatie zullen, in plaats daarvan, in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling (zie ook hoofdstuk 3), naast de stolpboerderij nog twee woningen worden gerealiseerd. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteit van de voorgenomen ontwikkelingen.

3.1

Provinciaal beleid

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. De laatste versie van de PRVS is op 30 november 2011 in werking getreden, de structuurvisie is op 23 mei 2011 herzien.

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010/2011)

In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord', het voorheen geldende streekplan, overgenomen. Uitgangspunt tot 2040 is 'kwaliteit door veelzijdigheid'. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie Noord-Holland.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaat-bestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 4. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid
(bron: provincie Noord-Holland, 2010)

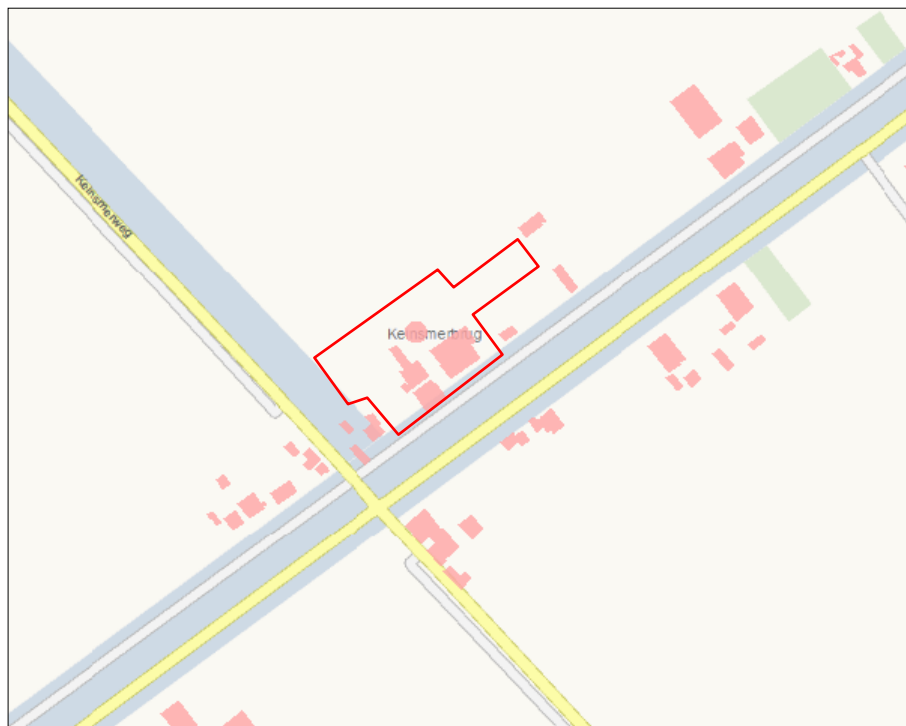
De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de PRVS opgesteld.

Hierin is een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Het gaat hierbij om onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang een rol speelt.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

De in de structuurvisie gedefinieerde provinciale belangen zijn vastgelegd in de PRV. Deze verordening kent een aantal algemene regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Het gaat hierbij om onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Het provinciaal belang moet de inzet van de verordening kunnen rechtvaardigen. Bij het opstellen van de verordening is het beleid uit de structuurvisie opgenomen. De verordening is opgesteld om de uitvoering van de provinciale beleidslijnen te waarborgen.

In de structuurvisie en de PRV wordt een onderscheid gemaakt tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en Landelijk Gebied (LG). Voor het plangebied is het bestaand bebouwd gebied beperkt tot de fysiek aanwezige bebouwing en de bebouwing die op grond van een geldend bestemmingsplan is toegelaten (zie figuur 5). Alles wat daarbuiten valt is aan te merken als Landelijk Gebied. Voor het landelijk gebied is bepaald dat plannen aantoonbaar dienen te voldoen aan eisen van ruimtelijke kwaliteit, afgestemd op de benoemde (kern)kwaliteiten in de 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie'.



Figuur 5. Kaartfragment Bestaand Bebouwd Gebied: Bestaand Bebouwd Gebied in roze, rest Landelijk Gebied (plangebied globaal in rood) (bron: provincie Noord-Holland)

Voor het oprichten van de woningen geldt artikel 13, lid 5, namelijk dat woningbouw in het Landelijk Gebied mogelijk is indien deze tot stand komt onder de toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling als bedoeld in artikel 16. In artikel 16 staat dat een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het BBG onder de volgende voorwaarden:

- Een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing.
- Zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaats heeft.
- Er niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren; de compensatie vanuit het ruimte-voor-ruimtebeleid dient bij voorkeur plaats te vinden in of in aansluiting op bestaand bebouwd gebied.

Tevens dient een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld te worden conform artikel 15 van de verordening.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Er vindt een netto-afname van de bebouwing plaats. Gezamenlijk wordt er circa 1.000 m² bebouwing en 2.000 m² verharding verwijderd; daarvoor in de plaats komt een bebouwd en verhard oppervlak van circa 700 m². Het oppervlak aan verharding neemt dus af met 2300 m².

De nieuwe woningen kunnen uitsluitend worden gebouwd als de situatie gesaneerd is, dus de sloop van de bebouwing is zeker gesteld. Tevens hebben de gemeente en de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afgesloten (zie ook paragraaf 7.1).

De woningen worden grotendeels op de locatie van de bestaande agrarische opstallen gebouwd. Een klein deel van de bebouwing valt buiten 'bestaand bebouwd gebied'.

Hoofdstuk 4 en bijlage 1 voorzien in de genoemde beeldkwaliteitsparagraaf.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010)

Provinciale Staten hebben in juni 2010 de 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie' vastgesteld. In dit beleidskader is door de provincie aangegeven welke landschappelijke en cultuurhistorische elementen overwogen moeten worden bij (ruimtelijke) ontwikkelingen en uitgangspunt kunnen zijn voor plannen. De ontwikkelingsgerichte benadering is het uitgangspunt van het beleid: 'behoud door ontwikkeling'. In de Leidraad wordt ingegaan op de kernkwaliteiten die gelden als basis voor de ruimtelijke kwaliteit van het landschap van Noord-Holland.

De provincie onderscheidt de volgende kernkwaliteiten:

- Aardkundige waarden: deze worden onderverdeeld in ‘aardkundige monumenten’ (beschermd middels de Provinciale Milieuverordening) en ‘aardkundig waardevol gebied’ (beleid opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie).
- Archeologische waarden.
- Tijdsdiepte: er moet zorgvuldig omgegaan worden met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. De provincie Noord-Holland wil dat de gelaagdheid van het landschap wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkeling.
- Historische structuurlijnen: er dient bij nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met verkavelingsstructuren van Cultuurhistorische objecten.
- Openheid: waarbij thema’s zoals verrommeling en verstedelijking een rol spelen, behoud van grootschalige open gebieden.
- Stilte.
- Donkerte.
- Dorps-DNA: de specifieke eigenheid en identiteit van dorpen behouden.

Het plangebied maakt geen deel uit van een gebied met aardkundige waarden. Op archeologische waarden wordt ingegaan in paragraaf 5.2. Op de overige aspecten wordt ingegaan in hoofdstuk 4.

3.2

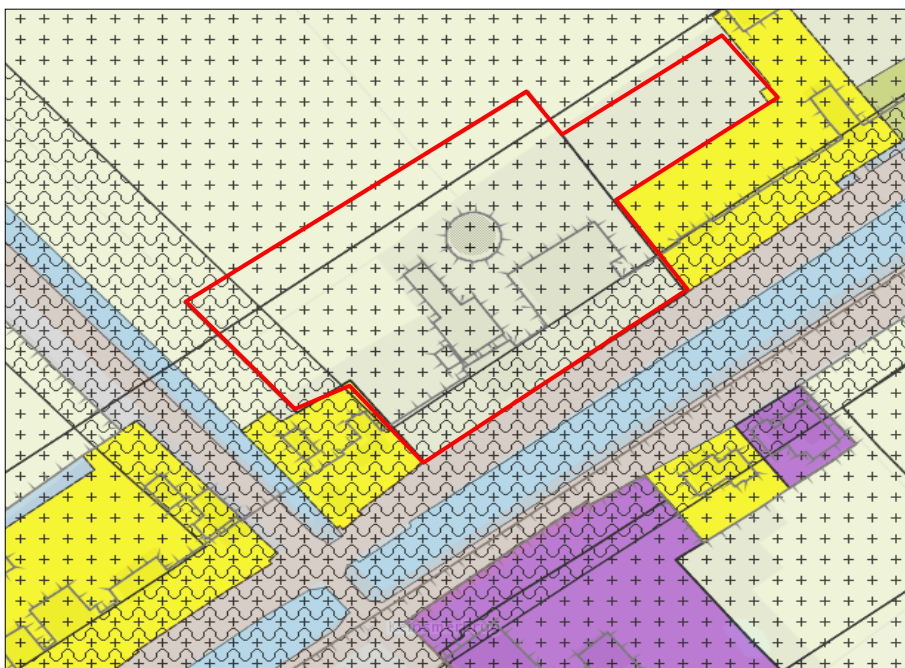
Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Zijpe

Het plangebied maakt deel uit van bestemmingsplan Buitengebied Zijpe, dat op 22 april 2014 is vastgesteld. In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarisch’ met een bijpassend bouwvlak (zie figuur 6) Deze bestemming is bedoeld voor agrarische bedrijven met bijbehorende bedrijven en dienstwoningen. Het gebruik van de gronden ten behoeve van wonen (anders dan voor het bedrijfswonen) past niet binnen de agrarische bestemming. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische regeling om:

- het gebruik van de gronden ten behoeve van wonen mogelijk te maken;
- de bouw van twee extra woningen mogelijk te maken;
- het agrarisch perceel deels een groene invulling te geven;
- het agrarisch bouwvlak, zoals aangegeven in het bestemmingsplan Buitengebied Zijpe van de verbeelding te verwijderen.

Op de gronden in het plangebied rusten verder twee archeologische dubbelbestemming en een dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterkering’. Op deze aspecten wordt nader ingegaan in paragraaf 5.2 en 5.8.



Figuur 6. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Zijpe (plangebied voorliggend plan rood omlijnd)

Welstandsnota 2013

Het welstandsbeleid is erop gericht om bij te dragen aan een goede ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in gemeente. Ontwikkelingen die hiermee in strijd zijn, kunnen op basis van het welstandsbeleid in de hand worden gehouden. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie

Voor het plan is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk, waar met voorliggend plan in wordt voorzien.

4.1

Analyse

Voor het landelijk gebied is in de structuurvisie bepaald dat plannen aantoonbaar dienen te voldoen aan eisen van ruimtelijke kwaliteit, afgestemd op de benoemde (kern)kwaliteiten in de 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie'. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun (kern)kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Van de Leidraad is af te lezen dat het plangebied behoort tot het 'Aandijkingenlandschap'. Relevant zijn de volgende, in de Leidraad genoemde, kernkwaliteiten:

Historische structuurlijnen (landschaps-DNA)

Zijpe (Zijpe- en Hazepolder) met een hoofdstructuur van evenwijdig aan het oude land lopende land en waterwegen met haaks daarop verbindingen tussen oud land en jonge duinen. De Grote Sloot vormt hierbinnen de belangrijkste lijn. Binnen deze structuur vallen kavelpatroon, wegen, waterlopen en nederzettingen als gevolg van een totaalontwerp.

Cultuurhistorische objecten

- Monumentale stolpboerderijen langs de Grote Sloot in Zijpe.
- Stolpboerderijen langs wegen en vaarten zijn kenmerkende elementen.

Openheid

- Grootschalige zeeleipolders en jonge droogmakerijen (Zijpe, Wieringermeerpolder). Open en vlak, bouwland. Getij-afzettingsvlakte, kalkarme zandgrond, lichte en zware oude klei en terpen.
- Mate van openheid: zeer open.

Het plan moet erop zijn gericht deze kernkwaliteiten te behouden en/of te versterken.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt van het provinciaal beleid 'behoud door ontwikkeling'. Nieuwe ruimtelijke plannen houden rekening met de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes, de bebouwingskarakteristiek, de inpassing in de ruimere omgeving en het voorkomen van mogelijke negatieve effecten. Hierop wordt in het navolgende ingegaan.

Ontstaansgeschiedenis

Noord-Holland Noord was voor onze jaartelling een groot waddengebied, dat gedeeltelijk werd afgesloten door een strandwallenzone. De zee brak echter regelmatig door de strandwallenzone heen, waardoor zich een veenlaag vorm-

de door het groeien en afsterven van waterplanten. Door inbraken van de zee werd deze veenlaag ter hoogte van de huidige Zijpe- en Hazepolder weggeslagen en werden zand en klei afgezet. Daarna brak weer een periode van verlanding aan, maar de zee wist toch nog regelmatig tot het achterland door te dringen. Na verschillende pogingen tot bedijking lukte het uiteindelijk in 1597 de kwelders definitief te bedijken. De nieuw ontstane polder werd strak ingedeeld, waarbij de Grote Sloot een functie kreeg als hoofdontwatering van de polder. De polder kreeg een agrarische functie met boerderijen en buitenplaatsen. Langs wegen en waterwegen ontstond lintbebouwing. Aanvankelijk werd een groot deel van de landerijen verpacht door Amsterdamse kooplieden. Later ging het eigendom over op Alkmaarders en plaatselijke agrariërs.

Een uitgebreide beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van het gebied is opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan, dat is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

Orderingsprincipes in het landschap

Het plangebied is gesitueerd in Zijpepolder. Deze polder heeft een zeer open karakter, met een strakke, rechthoekige verkaveling. De kavels zijn in de afgelopen decennia steeds verder vergroot, maar de oorspronkelijke verkaveling is plaatselijk nog steeds zichtbaar.

Rond het plangebied is sprake van een open lintbebouwing, met ter plaatse van de kruising met de Keinsmerweg een kleine bebouwingsverdichting. De structuren van de opgaande beplanting zijn overwegend gekoppeld aan de (boeren)erven. In enkele gevallen is de opgaande beplanting gekoppeld aan de weg (lijnvormige structuur). Ter hoogte van het plangebied bevindt zich tussen de schuren achter het bedrijf en de weg opgaande beplanting.

In de waterstructuur is de Grote Sloot een belangrijke structuurlijn.

Bebouwingskarakteristiek

De boerderij aan de Grote Sloot 455 is onderdeel van de open lintbebouwing langs de Grote Sloot ten zuiden van het dorp Oudesluis. De Grote Sloot strekt zich over circa 14 kilometer uit, met plaatselijk bebouwingsverdichtingen bij de dorpen.

Kenmerkend voor de polder is dat op veel plaatsen stolpboerderijen voorkomen. Dat geldt ook voor het perceel Grote Sloot 455. Daarnaast komt in de lintbebouwing individuele vrijstaande woonbebouwing voor en is in veel gevallen sprake van bijgebouwde schuren en/of loodsen. De bebouwing kent een rechthoekige massaopbouw en bestaat overwegend uit één bouwlaag met kap. De stolpen en woningen staan relatief dicht op de weg. De hoofdgebouwen zijn overwegend met de voorzijde georiënteerd op de wegen, maar staan soms ook evenwijdig langs de weg. Dit komt tot uitdrukking in de nokrichting. Vooral de oudere hoofdgebouwen staan meestal iets hoger dan de achterliggende landerijen.

De stallen van de boerderij aan de Grote Sloot 455 hebben een nokrichting evenwijdig aan de weg Grote Sloot.

Inpassing in de ruimere omgeving

Bij de inpassing van deze ontwikkeling in het landschap is het belangrijk om respectvol om te gaan met de hierna volgende landschappelijke kwaliteiten en cultuurhistorische waardevolle elementen:

- De openheid van het landschap.
- De visuele relatie met het omliggende open landschap.
- De opgaande erfbeplanting.
- De rafelige randen van de erven.
- De verkavelingsrichting.

Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten

Nieuw gebouwde woningen en schuren zijn vaak niet ingepast in de omgeving. De bebouwing staat veelal 'koud' in het landschap. Het gevolg hiervan is dat het zeer open landschap steeds meer wordt gedomineerd door een veelheid aan bouwvormen en kleur. Dit levert een zeer onrustig beeld op. Bij nieuwe ontwikkelingen is een goede landschappelijke inpassing van bebouwing en erven dan ook van groot belang.

Ook aan dit criterium wordt voldaan: de stallen evenwijdig aan de weg zijn momenteel matig ingepast in hun omgeving en vormen een stedenbouwkundige en landschappelijke dissonant. Omdat de agrarische functie is beëindigd, dreigt een geleidelijke verpaupering van deze gebouwen. De nieuwe bebouwing krijgt een vormgeving die past in de structuur. Ook qua materiaal - en kleurgebruik sluit de nieuwe bebouwing aan op die in de omgeving (zie het vervolg paragraaf 4.2).

4.2

Beeldkwaliteitscriteria en uitwerking

Uitgangspunten

Voor herinrichting van het terrein worden conform de provinciale eisen de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Handhaving van de structuur van de lintbebouwing.
- Zorgvuldige inpassing van bebouwing en beplanting.
- Behoud van bestaande cultuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristieken.

In het voorliggende plan wordt uitgegaan van het realiseren van twee woonpercelen met een gelijke breedte en diepte. De achterzijde van het perceel is nu nog onderdeel van het agrarisch bouwvlak. Dit deel krijgt tot aan de bestaande sloot aan de noordzijde van het perceel een bestemming 'Groen'. Dit gebied wordt onderdeel van de tuin bij de stolp. Het meest noordwestelijke

deel van het perceel maakt onderdeel uit van het agrarische bouwvlak, maar is in gebruik als agrarische cultuurgrond. Dit deel krijgt de bestemming 'Agrarisch'. De voortuinen krijgen de bestemming 'Tuin'.

Criteria bebouwing

Voor de criteria voor de bebouwing wordt aangesloten bij de welstandscriteria van de voormalige gemeente Zijpe voor het deelgebied 'Buitengebied Polders':

- De hoofdgebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de weg.
- Op de voorerven vindt tuinaanleg plaats, deels met aan de zijkanten opgaande beplanting.
- De hoofdgebouwen hebben individuele massaopbouw en zijn georiënteerd op de weg.
- Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt of maken onderdeel uit van het ontwerp.
- De detaillering is sober en kent een duidelijke maatvoering.
- De detaillering van bijgebouwen, aan- en uitbouwen is afgestemd op hoofdgebouw.
- Het kleurgebruik is in overeenstemming met omgeving (gedekte kleuren).

Wat betreft de stolpen in de gemeente zijn specifieke criteria van toepassing, die zijn gericht op behoud van de historische kenmerken van stolpen en de bijbehorende erven.

Principe-uitwerking

Figuur 7 geeft een beeld van de uitwerking van het plan.



Figuur 7. Principe-uitwerking (ontwerp Studio Groenburg)

Voor de twee nieuwe woningen is uitgegaan van twee rechthoekige kavels met een gelijke breedte en diepte. De twee vrijstaande woningen staan in een verspringende rooilijn en zijn georiënteerd op de weg Grote Sloop. De situering ervan is zodanig dat zij de structuur van het landschap en de lintbebouwing versterken. De nieuw te bouwen woningen liggen terug ten opzichte van de bestaande stolp. De vormgeving van de woningen refereert aan die van een kapberg en daarmee aan de kenmerken van het boerenerf. De architectuur en het kleur- en materiaalgebruik van de woningen zijn traditioneel, aansluitend op die van de bebouwing in de directe omgeving. De bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de bestaande bebouwing. Blikvanger blijft de karakteristieke stolpboerderij op het perceel.

Langs de weg is uitgegaan van een erfafscheiding in de vorm van een haag, een laag transparant hekwerk of alleen een sloot. Het erf biedt ruimte voor opgaand groen. Deels kan het bestaande opgaande groen worden gehandhaafd. Voor bomen, struiken en heesters wordt uitgegaan van een gebiedseigen sortiment. Voor de twee woningen wordt één ontsluiting aangelegd. De oppervlakte verharding wordt beperkt.

Voor een meer uitgebreide beschrijving van de kenmerken van het plan wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan, dat is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

4.3

Het plan in relatie tot het provinciaal beleid

In paragraaf 3.1 is al aangegeven dat het plan voldoet aan de criteria voor de toepassing van de ruimte voor ruimteregeling: het oppervlak verharding neemt af, de sloop van de bestaande gebouwen is veilig gesteld en met de bouw van twee woningen resulteert een economisch haalbaar plan. Ook voldoet het plan aan de overige criteria uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

1. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. Het plan heeft tot gevolg dat bestaande storende bebouwing in de vorm van oude stallen wordt gesloopt.
2. De nieuwe woningen sluiten aan op de bebouwingsstructuur van de bestaande bebouwing. De nieuwe bebouwing richt zich naar de bestaande verkaveling - in tegenstelling tot de te slopen gebouwen.
3. De bestaande waardevolle bebouwing in de vorm van een stolpboerderij wordt gespaard; dit element blijft de blikvanger in het gebied, ook omdat de nieuwe woningen worden teruggedrooid ten opzichte van de stolp.
4. Het zicht op het open landschap wordt verbeterd, doordat een meer open bebouwingsstructuur ontstaat. De bestaande beplanting zal deels worden gehandhaafd of vervangen door nieuw opgaand groen. De nieuwe bebouwing past binnen de bestaande bebouwingsstructuur en verkavelingsrichting.
5. De twee woningen op deze plek hebben geen sterk negatieve gevolgen voor stilte en donkerte: als de bestaande boerderij opnieuw in bedrijf zou komen, zou dat waarschijnlijk aanzienlijk negatiever effecten hebben.

M i l i e u a s p e c t e n

5

Om het plan voor de woningbouw in het plangebied te realiseren dient aan een aantal randvoorwaarden te worden voldaan. In het navolgende wordt achter-eenvolgens ingegaan op:

- cultuurhistorie;
- archeologie;
- bodem;
- ecologie;
- externe veiligheid;
- wegverkeerslawaaï;
- luchtkwaliteit;
- water;
- hinder van en voor bedrijven.

Ten slotte zal worden onderbouwd waarom een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is.

5.1

Cultuurhistorie

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging geleid van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ieder bestemmingsplan dient dan tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (steden)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze worden geborgd in het bestemmingsplan.

WET- EN REGELGEVING

De aanwezige stolp in het plangebied staat als zodanig aangemerkt op de kaart die behoort tot de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland. De beleidslijn die de provincie Noord-Holland hiervoor ingezet heeft, is dat er gestreefd moet worden naar het behoud van de 4600 bewaard gebleven niet-beschermde stolpboerderijen als identiteitsbepalend bouwtype in het Noord-Hollandse landschap. De bestaande stolp wordt behouden, waarmee wordt voldaan aan de provinciale beleidslijn. De stolp heeft overigens geen monumentale status.

ONDERZOEK

Het plangebied maakt geen deel uit van een gebied met aardkundige waarde.

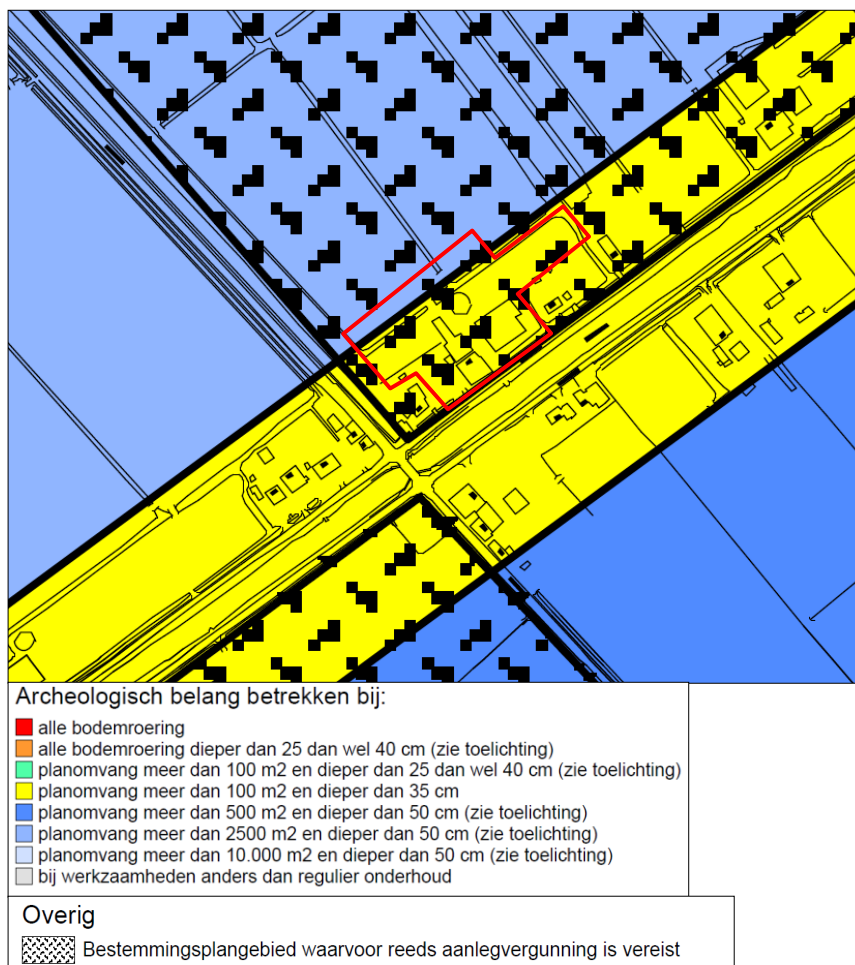
CONCLUSIE Het bestemmingsplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische of aardkundige waarden. Het plan mag op dit punt uitvoerbaar worden geacht.

5.2

Archeologie

WET- EN REGELGEVING

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. De Europese regels zijn opgenomen in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in planologische procedures.



Figuur 8. Kaartfragment archeologische beleidskaart voormalige gemeente Zijpe (plangebied globaal rood begrensd)

In figuur 8 is een kaartfragment van de archeologische beleidskaart van de voormalige gemeente Zijpe opgenomen. De kaart is ingedeeld in 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. Het plangebied ligt grotendeels in een gebied waar archeologisch onderzoek is vereist bij plannen die groter zijn dan 100 m² en dieper reiken dan 35 cm.

ONDERZOEK

De oppervlakte van het gebied waar woningbouw plaatsvindt omvat meer dan 100 m². Op een groot deel van de gronden is echter bestaande bebouwing aanwezig die in de tijd van de bouw tot grondroerende werkzaamheden heeft geleid. De nieuw te bouwen woningen komen grotendeels op dezelfde plaats waar in de huidige situatie ook al gebouwen staan. De oppervlakte waar nieuwe grondroerende activiteiten met een diepte van 35 cm of meer zullen plaatsvinden komt niet boven de gestelde drempelwaarde van 100 m². Het verrichten van archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Het achterste deel van het terrein valt onder het gebied waar bij ingrepen van meer dan 2.500 m² en activiteiten van meer dan 50 cm diep archeologisch onderzoek plaats moet vinden. Deze zone valt geheel binnen de bestemming 'Agrarisch'. Hier mag niet worden gebouwd. Ook hier is dus geen nader onderzoek noodzakelijk.

Het planvoornemen mag op grond van bovenstaande ten aanzien van het aspect archeologie uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

5.3

B o d e m

In de Woningwet is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van Burgemeester en Wethouders (B en W) een beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

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 noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. 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.

ONDERZOEK

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet voorkomen worden dat gronden waarvan bekend is dat de milieuhygiënische kwaliteit onvoldoende is, worden bestemd met een bestemming die daarvoor gevoelig is. Om na te gaan in hoeverre de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied geschikt is voor bewoning, is het 'Bodemloket' (www.bodemloket.nl) geraadpleegd. Hierop staan geen verdenkingen van bodemverontreiniging vermeld. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt een bodemonderzoek verricht. Zodra dit onderzoek is afgerond, worden de resultaten van het onderzoek toegevoegd aan deze paragraaf.



Figuur 9. Uitsnede www.bodemloket.nl (plangebied globaal rood begrensd)

CONCLUSIE

Naar verwachting zal de kwaliteit van de bodem niet leiden tot belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

5.4

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het projectgebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het

projectgebied is daartoe op 12 juni 2013 bezocht door een ecooloog van Bügel-Hajema Adviseurs.

Terreinomstandigheden

Het projectgebied betreft een deel van een erf, met schuren, een mestsilo en een sloot.



Figuur 10. Projectgebied vanuit het zuidoosten gezien

Soortbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, namelijk: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

Uit de informatie van de NDFF (geraadpleegd 20 juni 2013) blijkt dat in de directe omgeving van het projectgebied naast enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde diersoorten, ook enkele streng beschermde soorten zijn waargenomen. Het betreft enkele waarnemingen van vleermuissoorten. De sloot langs het projectgebied is tijdens het veldbezoek bemonsterd met een fijnmazig schepnet. Hierbij zijn alleen exemplaren tiendoornige steekelaars aangetroffen. Gezien de dikke sliklaag, het ontbreken van een onderwatervegetatie en het feit dat een septic tank loost op deze watergang, worden zwaardere beschermde soorten in deze sloot ook niet verwacht. De grotendeels lege schuren staan leeg, hebben geen spouw, zijn deels al vervallen en

WETGEVING: FLORA- EN
FAUNAWET

INVENTARISATIE

het dak bestaat uit golfplaat zonder betimmering aan de binnenzijde. De bebouwing is hierdoor niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen of nestplaats voor huismus. Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Er staan soorten als grote brandnetel, fluitekruid, gewone es, riet en opslag van vlier. Gezien de inrichting en het gebruik van het projectgebied worden verder enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals spitsmuizen) en zwaarder beschermde vogels in en direct rond het projectgebied verwacht. In bomen langs de sloot kunnen vogels als vink, houtduif en winterkoning tot broeden komen. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd.

EFFECTEN

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. Licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Gebiedsbescherming

NATUURBESCHERMINGS-WET 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1989 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.

ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is voor de provincie Noord-Holland uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

WEIDEVOGELLEEFGEBIED

Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt buiten de EHS bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van weidevogelleefgebieden. Voor weidevogels is openheid en rust van belang. Rond opgaande beplanting en bebouwing ligt een verstoringszone.

INVENTARISATIE

Het plangebied ligt midden in aangewezen weidevogelleefgebied. In artikel 25 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening staat dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op weidevogelleefgebieden niet voorziet in de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uit-

breiding daarvan. Een uitzondering hierop is onder andere woningbouw waarbij sprake is van de toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte (artikel 26) waarbij de natuurdoelen leidend zijn.

De ruimte-voor-ruimteregeling wordt toegepast waarbij de nieuwe bebouwing binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd. Tevens wordt een kleine schuur achter het woonhuis verwijderd. Bij de inrichting van het projectgebied wordt achter de woningen een strook grond groen ingericht. Deze strook is nu grotendeels verhard met langs de noordzijde een bomenrij.

Het projectgebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Zwanenwater & Pettemerduinen op ongeveer 5 kilometer afstand ten westen van het projectgebied. Het meest nabijgelegen beschermde gebied in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur ligt op ruim 1 kilometer afstand ten noorden van het projectgebied. Het betreft een bosperceel met waterplas.

De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd in de lintbebouwing langs de Grote Sloot op de locatie van de huidige schuren. Ten noorden van deze nieuwe bebouwing worden bomen aangeplant. Ook in de huidige situatie is opgaande beplanting aanwezig langs de noordzijde van het projectgebied. Het effect van de nieuwe inrichting is derhalve vergelijkbaar verstorend voor weidevogels als de huidige situatie. Hierbij is uitgegaan van een verstoringzone van 250 meter rond bebouwing of boerderijen en 100 meter rond een gemeentelijke lijnvormige beplanting. Er treden door de ontwikkelingen geen negatieve effecten op, op het weidevogelleefgebied. Aanbevolen wordt wel om bij de inrichting van de groenstrook ten noorden van de bebouwing te kiezen voor een inrichting zonder hoge opgaande beplanting. Voor weidevogels geldt dat hoe hoger de verstorende factor is, hoe groter de verstoringzone is.

EFFECTEN

De overige beschermde gebieden liggen, gezien de aard van de ingrepen en de ligging van het projectgebied op een voldoende afstand. Er zijn geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkelingen te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De voorgenomen activiteit is ook niet in strijd met het 'nee, tenzij'-beleid uit de SVIR en de uitwerking daarvan in het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid (Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening) voor de Ecologische Hoofdstructuur. Deze inventarisatie geeft geen aanleiding voor verder onderzoek.

Gezien de terreinomstandigheden, de ligging van het onderzoeksgebied en de aard van het plan, is op basis van de ecologische inventarisatie een voldoende beeld ontstaan.

CONCLUSIE

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. Wanneer bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt ge-

houden met het broedseizoen van vogels is voor deze activiteit geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig.

Voorts is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van natuurwaarden in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid uit te voeren. Voor deze activiteit is geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Het plan is wat betreft de natuurwet en -regelgeving uitvoerbaar.

5.5

Externe veiligheid

WET- EN REGELGEVING

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico en een groepsrisico. De normen voor het plaatsgebonden en het groepsrisico hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.

ONDERZOEK

Om na te gaan of bij het planvoornemen ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn, is de risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen bevinden die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Ook bevinden zich in of in de omgeving van het plangebied geen ondergrondse of bovengrondse transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

De gemeente Schagen heeft een Beleidsvisie externe veiligheid 2012-2015 opgesteld. In de beleidsvisie is informatie wat betreft alle knelpunten op het gebied van externe veiligheid in de gemeente opgenomen. Binnen de gemeente Schagen is momenteel geen sprake van knelpuntsituaties. Er is wel geconstateerd dat in een aantal gevallen knelpunten kunnen ontstaan als bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen niet worden aangepast. Hiervan is echter geen sprake in de omgeving van het plangebied.

CONCLUSIE

Voorliggend bestemmingsplan wordt uit oogpunt van externe veiligheid niet belemmerd. Deze conclusie wordt nog voorgelegd aan de Veiligheidsregio/brandweer.

5.6

Geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies plaats moet vinden. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

WET- EN REGELGEVING

Voor het plangebied is de weg Grote Sloot van belang. De maximumsnelheid op deze weg is aan de zijde van de planontwikkeling (westzijde) 30 km/uur en aan de oostzijde van de Grote Sloot 60 km/uur. Voor de westzijde van de Grote Sloot is derhalve op basis van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. De weg heeft voor gemotoriseerd verkeer bovendien voornamelijk een ontsluitende functie voor aanliggende bebouwing. De verkeersintensiteit ligt naar verwachting niet boven de 1000 motorvoertuigen per etmaal. Bij een dergelijke lage intensiteit is, mede gezien de afstand van de nieuw te bouwen woningen tot de wegas (circa 20 meter), geen aantasting van het woon- en leefklimaat te verwachten. Er wordt dus voldaan aan het vereiste van een 'goede ruimtelijke ordening'.

ONDERZOEK

Wel moet uiteraard worden voldaan aan de vereisten van het Bouwbesluit wat betreft het maximale geluidniveau in de woning (33 dB).

De afstand tussen de as van de weg aan de oostzijde van de Grote Sloot en de voorgevel van de nieuw te bouwen woningen is minimaal circa 52 meter. In bijlage 2 is berekend dat het wettelijk maximum wat betreft het geluidniveau aan de gevel van de nieuw te bouwen woningen (48 dB) wordt bereikt als de verkeersintensiteit 6100 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Een dergelijke hoge verkeersintensiteit is niet te verwachten: ook de weg Grote Sloot - oostzijde heeft voornamelijk een functie voor plaatselijk verkeer.

Vanuit het oogpunt van geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï zijn er geen belemmeringen voor de bouw van woningen.

CONCLUSIE

5.7

Luchtkwaliteit

Het plan dient te voldoen aan regels voor luchtkwaliteit. Aangetoond moet worden dat er geen normen worden overschreden. Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

WET- EN REGELGEVING

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

ONDERZOEK

Op basis van de CROW-publicatie nr. 317 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (december 2012) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 8,4 ritten per woning per etmaal. Met het planvoornemen worden twee nieuwe woningen in het plangebied gerealiseerd. Dit betekent dat het aantal motorvoertuigen per etmaal op de omliggende wegen, als gevolg van het plan, met gemiddeld 16,8 voertuigbewegingen per etmaal zal toenemen. In de praktijk zal dit aantal verkeersbewegingen nog geringer zijn, omdat geen rekening is gehouden met de afname van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de beëindiging van de agrarische functie van de voormalige boerderij.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de 'nibm-tool' (mei 2013) 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 NO_2 en PM_{10} bepaald.

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)		16.8
Aandeel vrachtverkeer		5.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0.03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0.01
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 11. Worst-caseberekening 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. De uitvoerbaarheid van voorliggend plan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

CONCLUSIE

5.8

Water

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

WET- EN REGELGEVING

Voor elk plan wordt in het kader van de watertoets bepaald wat het effect is op de waterhuishouding. Als verantwoordelijke instantie voor het waterbeheer in en in de directe omgeving van het plangebied hanteert Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) als uitgangspunt dat het bebouwen van landelijk gebied geen verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie mag betekenen. Daarom adviseert het Hoogheemraadschap bij uitbreiding van ver-

hard oppervlak compenserende maatregelen te nemen. Het hoogheemraadschap denkt daarbij aan vergroting van de bergingscapaciteit door bestaande waterlopen te verbreden of door nieuw oppervlaktewater aan te leggen. Tijdelijke berging van water door uitbreiding van het wateroppervlak creëert een grotere buffer in het systeem en daardoor een geringere peilstijging bij hevige regenval. De initiatiefnemer van het bouwplan is verantwoordelijk voor deze compenserende waterberging. Dat geldt zowel voor de financiering als voor de daadwerkelijke aanleg.

ONDERZOEK

Wanneer er sprake is van een toename van verhard oppervlakte is het nodig om nieuw oppervlaktewater te compenseren. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, verwijdering van verharding en vervangende woningbouw. De oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing en te verwijderen verharding is groter dan de oppervlakte van de nieuw te bouwen woningen. Netto is er sprake van een afname van verhard oppervlak met circa 2.300 m², wat gunstig is voor de waterhuishouding. Compensatie als gevolg van dit bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk.

Bij de toepassing van de digitale watertoets (bijlage 3) is wel gebleken dat de werkzaamheden in de nabijheid van een regionale waterkering (de kaden langs de Grote Sloot) en een primaire waterloop (de Grote Sloot) plaatsvinden. Hierover heeft contact plaatsgevonden met het HHNK op 2 en 3 juli 2013. Omdat de nieuwe woningen buiten de teen van de regionale waterkering worden gebouwd (zie figuur 12) en het plan niet voorziet in de bouw van kelders, heeft het HHNK geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Omdat de bouwactiviteiten plaatsvinden binnen het waterstaatswerk geeft het HHNK aan dat nog wel een watervergunning vereist is. Voor de aanvraag daarvan zal tijdig contact worden gezocht met de afdeling Vergunningen van het HHNK.

Conform de eisen van het HHNK wordt hemelwater vanaf de percelen van de nieuw te bouwen woningen afgevoerd naar het oppervlaktewater. Voor het vuilwater wordt gebruik gemaakt van het bestaande rioolstelsel.



Figuur 12. Teen van de waterkering ter plaatse van Grote Sloot 455 (rode lijn; bron: HHNK)

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen negatieve effecten voor de waterhuishouding. In verband met het verkrijgen van een watervergunning zal voortgaand aan de realisatie contact worden gezocht met het HHNK.

CONCLUSIE

5.9

Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

WET- EN REGELGEVING

Uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. 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 hindergevoelige objecten, zoals woningen, om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. 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.

ONDERZOEK	Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen. Een woning is een gevoelige functie. In de directe omgeving van het plangebied komen vooral woningen voor. De dichtstbijzijnde boerderij is gesitueerd ten oosten van het plangebied op minimaal 180 meter. In de VNG-nota wordt een afstand van 100 meter als richtafstand genoemd. Het dichtstbijzijnde bedrijf is Loonbedrijf Wester aan de Keinsmerweg 103. Dit bedrijf bevindt zich op minimaal circa 70 meter van de woningen. Volgens de VNG-nota is de wenselijke afstand tussen woningen en een loonbedrijf minimaal 50 meter. Ook aan deze eis wordt voldaan.
CONCLUSIE	Naar aanleiding van bovenstaande zijn er geen belemmeringen in het kader van hinder van bedrijven te verwachten. Het bestemmingsplan mag op dit punt uitvoerbaar worden geacht.

5.10

Milieueffectrapportage

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 kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat 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 een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Het onderhavige bestemmingsplan kent een beperkt aantal ontwikkelingsmogelijkheden. De milieueffecten van deze ontwikkelingen zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (grote afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken. Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

Juridische toelichting



6.1

Algemeen

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wro en het Bro.

Op grond van artikel 3.1.3 van het Bro moet een bestemmingsplan worden uitgewerkt in:

- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Ook moet op grond van artikel 3.1.6 van het Bro een bestemmingsplan samengaan met een toelichting waarin ten minste zijn opgenomen:

- een onderbouwing van de in het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
- de resultaten van de (noodzakelijke) voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken;
- de resultaten van het overleg en de inspraak op grond van artikel 3.1.1 van het Bro.

Op grond van artikel 1.2.1 van het Bro (in werking getreden op 1 januari 2010) moet het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld worden. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden uitgewerkt in een zogenoemde GML. In de GML is er een koppeling tussen de kaart, regels en toelichting (het bestemmingsplan) gemaakt. Deze koppeling van de kaart, regels en toelichting is de zogenoemde verbeelding van het bestemmingsplan. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden:

- Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012);
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRi2012);
- Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

Het voorliggende bestemmingsplan is zo opgesteld dat het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld kan worden. Dit betekent dat:

- alle verschillende onderdelen van de kaart een zogenoemde IMRO-2012-code hebben;
- de digitale kaart is opgesteld volgens de standaardtechniek voor uitwisseling GML;
- de regels overeenkomstig de SVBP2012 zijn opgesteld;
- de toelichting en regels digitaal aan de kaart zijn gekoppeld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo is een deel van de Wro opgenomen in de Wabo.

Op grond van de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning ingevoerd. In de omgevingsvergunning worden verschillende vergunningstrajecten (zoals bouwvergunning, milieuvergunning etc.) gebundeld. In artikel 2.1 van de Wabo is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Op grond hiervan is voor een gebruik dat op grond van een bestemmingsplan niet is toegestaan een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Door de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen op grond van de Wro vervallen. Deze begrippen worden ook in de SVBP2012 gebruikt.

6.2

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Vorbereidingsfase

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro haar voornemen (vaak in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook biedt de gemeente eventueel de mogelijkheid om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. De gemeente geeft een reactie op de overleg- en inspraakreacties. De uitkomsten hiervan worden vermeld in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en voor zover noodzakelijk verwerkt in regels en verbeelding.

Terinzageleggingsfase

Na de aankondiging in de Staatscourant, in ten minste één plaatselijk dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad en op de internetpagina van de gemeente wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie Leefomgeving en Transport een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie Leefomgeving en Transport wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

6.3

Bestemmingen

In deze paragraaf is een korte toelichting op de juridische regels behorende bij het plan gegeven. Het bestemmingsplan sluit zoveel mogelijk aan bij het bestemmingsplan Buitengebied van de (voormalige) gemeente Zijpe, dat ter visie heeft gelegen. Aan de hand van de bestemmingsregels kan het planvoornemen worden gerealiseerd. In de toekomst kan de gerealiseerde situatie vervolgens worden gehandhaafd.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden waar nodig de in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Een deel van deze begrippen is voorgeschreven in de SVBP2012.

Wijze van meten

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is voor een belangrijk deel voorgeschreven in de SVBP2012. Deze regels zijn overgenomen in artikel 2 van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het bestemmingsplan komen vier bestemmingen voor: 'Agrarisch met waarden', 'Groen', 'Tuin' en 'Wonen'.

Agrarisch

In het bestemmingsplan Buitengebied Zijpe rust op het achterste deel van het perceel een agrarische bestemming met een bouwvlak. Het gedeelte van dit agrarische bouwvlak, dat in de nieuwe situatie geen deel uit zal maken van het woonperceel, is bestemd als 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. De keuze voor de bestemming 'Agrarisch' en bijvoorbeeld niet de bestemming 'Tuin' of 'Wonen' is gelegen in het huidige en toekomstige agrarische gebruik van de gronden.

Tuin

Vanuit een oogpunt van beeldkwaliteit is het wenselijk dat de ruimte voor de woningen onbebouwd blijft. Deze gronden hebben daarom de bestemming 'Tuin' gekregen. Iets vergelijkbaars geldt voor de gronden achterop het voormalige agrarische perceel.

Wonen

Het voor de woonfunctie bedoelde deel van het plangebied is bestemd als 'Wonen', al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden en bed & breakfast. De regeling hiervoor is, voor zover relevant, grotendeels overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied Zijpe.

In deze bestemming mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan. De toegestane maatvoering van de nieuwe woningen is aangegeven op basis van de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan. De maximale goot- en bouwhoogte zijn bepaald op 6 en 9 meter. Voor de bestaande stolp geldt de bestaande maatvoering als norm.

Ook voor de omvang en situering van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen is aansluiting gezocht bij de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied Zijpe. Bij afwijking kan de stolp eventueel worden gesplitst in twee woningen.

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 3

Conform het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Zijpe krijgt het grootste deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' (zie paragraaf 5.2).

Waarde - Archeologie 5

Conform het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Zijpe krijgt een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. De betekenis hiervan is overigens beperkt, omdat deze dubbelbestemming alleen geldt voor de bestemming 'Agrarisch', waar verder niet mag worden gebouwd.

Waterstaat - Waterkering

Eveneens conform het bestemmingsplan Buitengebied krijgt de zone langs de Grote Sloot de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Zoals aangegeven in paragraaf 5.8, gaan hiervan geen beperkingen van uit op het voorliggende plan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel ziet er op toe dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden ten tijde van het geldende bestemmingsplan.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik in ieder geval strijdig is met de in de regels gegeven bestemmingsomschrijvingen en zijn regels vastgelegd voor een beroep of bedrijf aan huis.

Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten en bieden ruimte om bepaalde voorzieningen te kunnen realiseren. Bij afwijking kunnen onder voorwaarden voorzieningen voor mantelzorg worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht is opgenomen in deze regels.

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, bermen, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

ONDERGESCHIKTE
VOORZIENINGEN

Uitvoerbaarheid



7.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling opgesteld om in het plangebied compenserende woningbouw te realiseren.

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Het plan, bestaande uit de realisatie van twee woningen ter vervanging van agrarische bedrijfsbebouwing met een bedrijfswoning in het plangebied, is een bouwplan op grond van artikel 6.2.1, lid b, Bro.

Het doel van een grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

De gemeente en de initiatiefnemer hebben op grond van bovenstaande en op grond van het geldende beleid in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling (zie paragraaf 3.1) derhalve gezamenlijk een exploitatieopzet opgesteld. De kosten worden via een exploitatieovereenkomst op de initiatiefnemer verhaald.

EXPLOITATIEOPZET

Voorliggend bestemmingsplan mag economisch uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

7.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro aan de diverse overleginstanties. Van vijf instanties is een reactie ontvangen. De overlegreacties zijn als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

7.2.1

PWN

PWN maakt de volgende opmerkingen:

1. Ter veiligstelling van onze in het plan te leggen c.q. aanwezige leidingen verzoeken wij u vooral ook die voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven nu eenmaal moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Een zeer belangrijke voorwaarde is die van het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting, terwijl de overige beplanting van dien aard dient te zijn dat ons leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft. Ingeval de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding 'open' te zijn. Tevens dient het leidingtracé vrij te blijven van opslag e.d. In dit kader willen wij u wellicht ten overvloede wijzen op de Nederlandse norm NEN 7171-1 en de praktijkrichtlijn NPR 7171-2. Onderdeel hiervan vormt een standaard dwarsprofiel voor een standaard dwarsprofiel voor een woonstraat en een industriegebied. Wij zullen het op prijs stellen als u, alvorens tot effectuering van het plan wordt overgegaan, in overleg treedt met ons bedrijf onder telefoonnummer 06-53978378.
2. Tevens vragen wij uw aandacht voor het volgende. Het PWN-distributienet ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer (gemeente) bestudeerd of het verzoek om bluswater (op diverse locaties in het plan) in het ontwerp kan worden ingepast. In de gevallen dat dit niet kan worden gehonoreerd, dient de brandweer (gemeente) naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien. Wij attenderen u erop dat alternatieven, naar onze inschatting, in een zeer vroeg stadium ontwikkeld dienen te worden zodat er voldoende financiële middelen voor vrijgemaakt kunnen worden.
3. Wij vragen u eveneens aandacht voor het standaarddocument VANN. Dit document is door de nutsbedrijven in Noord-Holland opgesteld ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwgebieden. Dit document is op te vragen bij ons bedrijf.
4. In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen. Zonder uw tegenbericht nemen wij aan dat in het onderhavige plan geen vervuilde gronden aanwezig zijn.

Reactie

1. De verplichting tot het realiseren van een bluswatervoorziening wordt bij realisatieovereenkomst verplicht gesteld c.q. afgedwongen.

2. Initiatiefnemer wordt hierop gewezen.
3. Het document zal bij initiatiefnemer onder de aandacht worden gebracht zodat die hiermee bij (de voorbereiding van) de uitvoering rekening kan houden.
4. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid ter plaatse.

7.2.2

Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio maakt de volgende opmerkingen:

1. Onze conclusie is dat er geen sprake is van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid. Wij maken daarom geen gebruik van ons adviesrecht, als bedoeld in artikel 13 van het Bevi en artikel 12 van het Bevb.
2. Ten aanzien van de bluswatervoorziening adviseren wij u om na te gaan of er een primaire bluswatervoorziening of een gelijkwaardige voorziening aanwezig is, nog moet worden gerealiseerd of moet worden gewijzigd naar aanleiding van de voorgenomen realisatie van de bestemmingsplanwijziging. Het plangebied is verder goed bereikbaar voor hulpdiensten.

Reactie

1. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. De verplichting tot het realiseren van een bluswatervoorziening wordt bij realisatieovereenkomst verplicht gesteld c.q. afgedwongen.

7.2.3

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap maakt de volgende opmerkingen:

1. Zoals in de waterparagraaf aangegeven is in juli 2013 reeds een wateradvies gegeven op dit ruimtelijk plan. In het concept-ontwerpbestemmingsplan is dit wateradvies op de juiste wijze verwerkt. Wij kunnen derhalve instemmen met het concept-ontwerpbestemmingsplan.
2. Wellicht ten overvloede maak ik u erop attent dat voor de (bouw)werkzaamheden, aanvullend op de planologische procedure, een watervergunning noodzakelijk is voor de volgende onderdelen:
 - Verrichten van (bouw)werkzaamheden binnen het waterstaatswerk (waterkering);

- Realisatie dam en duiker in een bestaande waterloop (t.b.v. inrit);
- Realisatie van een extra inrit op een weg in beheer zijnde bij HHNK.

Reactie

1. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. Initiatiefnemer wordt verzocht de watervergunning aan te vragen via het OLO.

7.2.4

Gasunie

Het plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

7.2.5

RUD

Prima onderbouwing voor zowel paragraaf 5.6 Geluidhinder als voor paragraaf 5.7 Luchtkwaliteit. Berekeningen en gedachtegang zijn goed te volgen en (dus) in orde.

Reactie

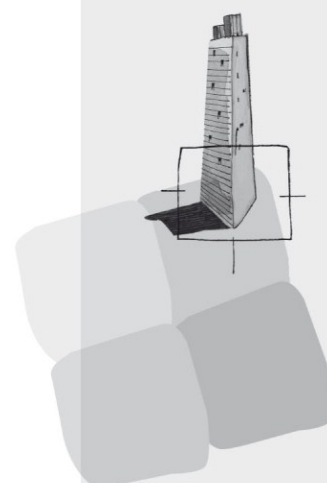
Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Colofon

Opdrachtgever
De heer J. Marees

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
300.44.00.62.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort