

**Bestemmingsplan Grote Sloot 205 te Sint
Maartensbrug**

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Grote Sloot 205 te Sint Maartensbrug

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

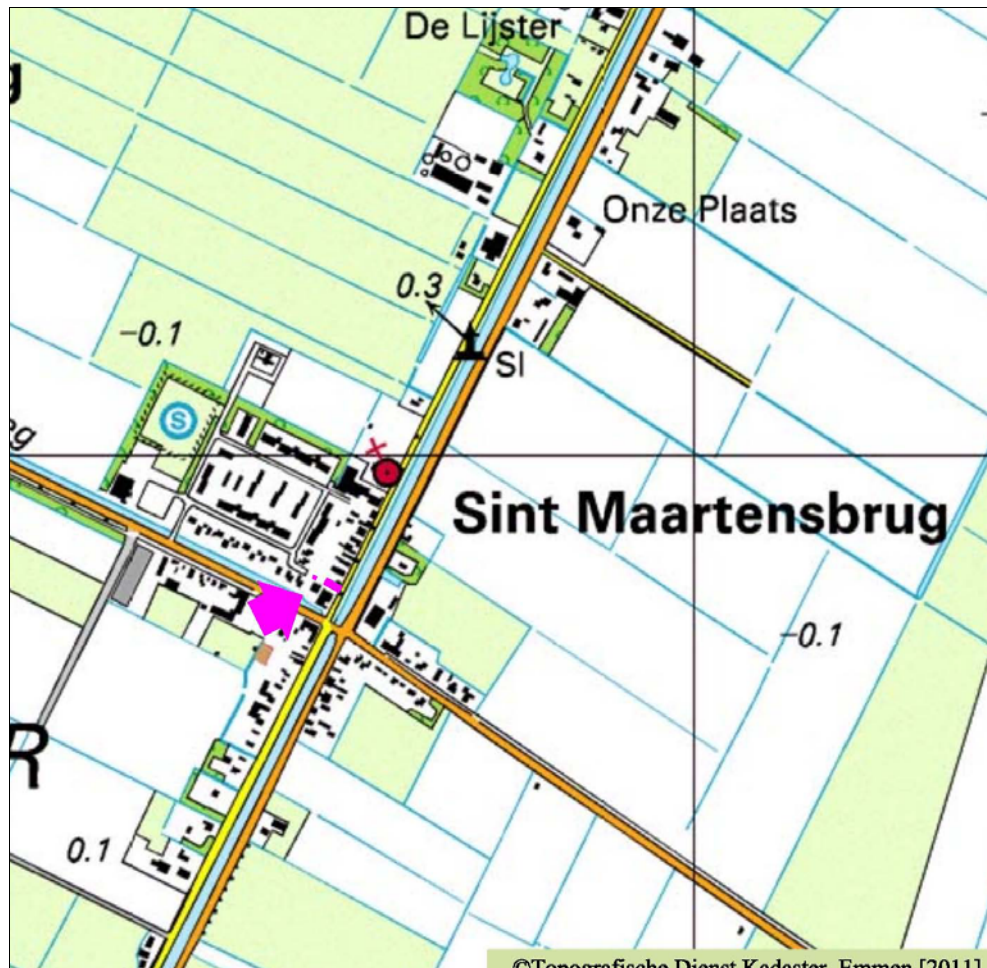
31 januari 2012

Projectnummer 300.28.09.04.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Huidige en toekomstige situatie	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleid	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.1.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	9
3.1.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	10
3.2	Gemeentelijk beleid	11
3.2.1	Toekomstvisie 2005-2015	11
3.2.2	Beeldkwaliteitsplan Dorpen langs de Groote Sloot	11
3.2.3	Welstandsnota 2008	11
3.2.4	Beleidsnota archeologie gemeente Zijpe 2007	12
3.2.5	Klimaatvisie gemeente Zijpe 2010-2020 (ontwerp)	13
3.2.6	Handhaving	13
4	Milieuaspecten	15
4.1	Hinder van bedrijven	15
4.2	Archeologie	16
4.3	Bodem	17
4.4	Ecologie	18
4.5	Externe veiligheid	21
4.6	Geluidhinder	22
4.7	Luchtkwaliteit	23
4.8	Water	24
4.9	Parkeren	24
5	Juridische toelichting	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Juridische vormgeving	27
5.3	Bestemmingen	29
6	Uitvoerbaarheid	31
6.1	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

Bijlagen

Inleiding



Aan de Grote Sloop 205 in Sint Maartensbrug staat een kleine woning. Op deze locatie, kadastraal bekend als gemeente Zijpe, sectie D, nummer 3998, wil de initiatiefnemer een nieuwe zelfstandige huisartsenpraktijk realiseren. In figuur 1 is het plangebied aan de Grote Sloop weergegeven.

AANLEIDING



Figuur 1. Plangebied Grote Sloop 205, Sint Maartensbrug
(Bron: Bingmaps)

Het perceel Grote Sloop 205 te Sint Maartensbrug valt binnen het bestemmingsplan 'Sint Maartensbrug 1991', vastgesteld door de gemeenteraad op 24 maart 1992 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 juli 1992. In het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Woningen met tuinen en erven WDC". Gronden met deze bestemming zijn onder andere bestemd voor woningen en woninguitbreidingen met de daarbij behorende bijgebouwen, carports en hobbykassen.

VIGEREND BESTEMMINGS-
PLAN

Daarnaast geldt dat de maximale breedte van de woningen niet meer mag bedragen dan het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage van de lengte van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak. Voor het perceel Grote Sloop 205 is een percentage opgenomen van 80%.

Daarbij heeft het bouwvlak op de plankaart een diepte van 13 meter en is een maximale goothoogte van 3 meter gesteld.

De huisartsenpraktijk is een maatschappelijke functie en past daarmee niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Ook wat betreft de afmetingen van de te realiseren praktijk past het plan niet binnen het bestemmingsplan. Door voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van de nieuwe huisartsenpraktijk planologisch mogelijk gemaakt.

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Na deze inleiding volgt een hoofdstuk over de huidige en toekomstige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn de relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau besproken. In hoofdstuk 4 is ingegaan op de verschillende milieuaspecten die relevant zijn bij de realisatie van het plan op de betreffende locatie. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische regeling van het plan en het zesde en laatste hoofdstuk omvat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Huidige en toekomstige situatie

2.1

Huidige situatie

In de huidige situatie staat op het perceel Grote Sloot 205 een kleine woning. Het perceel is gelegen in het Noordwestelijk kwadrant van Sint Maartensbrug. Het perceel ligt in het lint langs de Groote Sloot die door de Zijpe Polder loopt. De huidige huisartsenpraktijk is gevestigd op het naastgelegen perceel Grote Sloot 207. Ten zuiden van perceel 205, op perceel 203 a, is een installatiebedrijf gevestigd. Figuur 2 toont de huidige bebouwing op perceel Grote Sloot 205.



Figuur 2. Huidige situatie op perceel Grote Sloot 205
(Bron: Google Earth)

2.2

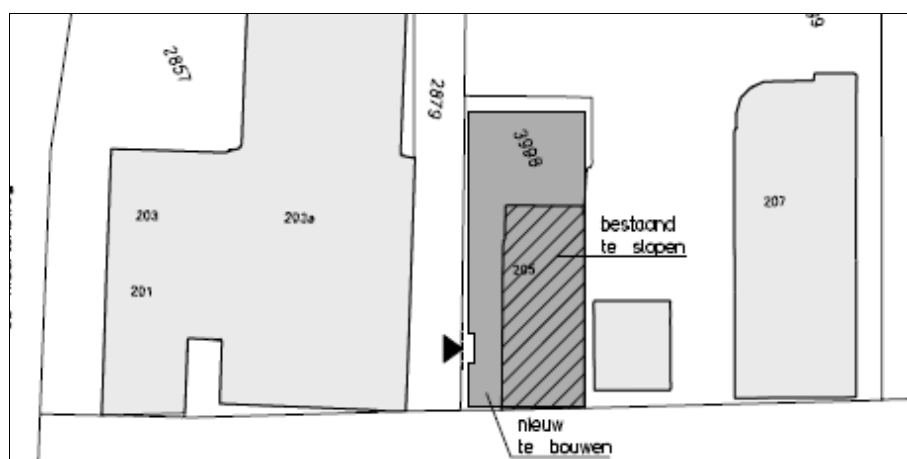
Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing op het perceel Grote Sloot 205 te slopen en een zelfstandige huisartsenpraktijk te realiseren. In figuur 3 worden de oppervlaktes van de geplande sloop en nieuwbouw weergegeven.

De nieuwe huisartsenpraktijk wordt 9 meter breed en ongeveer 23 meter diep. Het voorste deel van het gebouw bestaat uit een laag met kap. Het achterste gedeelte bestaat uit één bouwlaag. De goot- en bouwhoogte bedragen respec-

tievelijk 3,4 en 8,2 meter. De voorgevel en de rechter zijgevel worden in figuur 4 en 5 weergegeven.

De nieuwe huisartsenpraktijk biedt onder meer ruimte aan vier behandelkamers, een balie/receptie, een wachtkamer en een laboratorium. Achter de huisartsenpraktijk zullen twee extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het hemelwater zal ter plaatse worden opgevangen en verwerkt, door gebruik te maken van het gescheiden afvalwatersysteem.



Figuur 3. Sloop en nieuwbouw op perceel Grote Sloot 205
(Bron: Architectenburo Jan Kramer bv)



Figuur 4. Voor- en zijaanzicht huisartsenpraktijk Grote Sloot 205
(Bron: Architectenburo Jan Kramer bv)

3.1

Provinciaal beleid

3.1.1

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie "Noord-Holland 2040" vastgesteld. In de structuurvisie zijn zowel de uitgangspunten als de sturingsfilosofie uit het "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord", het voorheen geldende streekplan, overgenomen.

Uitgangspunt voor 2040 is "kwaliteit door veelzijdigheid". Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. In figuur 5 worden de hoofdbelangen en de daaronder vallende onderwerpen uit de structuurvisie schematisch weergegeven.

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 5. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid
(Bron: Provincie Noord-Holland)

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 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland.

3.1.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De verordening is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. 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 uitsluitend het landelijk gebied. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing.

BESTAAND BEBOUWD GEBIED

De huidige bebouwing in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan valt binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (zie figuur 6). Dit betekent dat er in principe ontwikkelingen mogelijk zijn. Voor Bestaand Bebouwd Gebied geeft de provincie grote vrijheid aan gemeenten.



Figuur 6. Fragment van de kaart Bestaand Bebouwd Gebied uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

REGIONALE WATERKERING

Van de overige aspecten die in de provinciale verordening aan de orde komen, is de ligging van het plangebied nabij een regionale waterkering van belang. Deze regionale waterkering ligt ten weerszijden van de Grote Sloot. De PRVS

stelt dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een regionale waterkering, of betrekking heeft op een aanliggend gebied bij een regionale waterkering, moet voorzien in vrijwaringzone aan weersijden van de waterkering. Dit onderwerp wordt uitvoeriger behandeld in § 4.2.

3 . 2

G e m e e n t e l i j k b e l e i d

3 . 2 . 1

T o e k o m s t v i s i e 2 0 0 5 - 2 0 1 5

Op 28 september 2004 is door de gemeenteraad de "Toekomstvisie 2005-2015" vastgesteld. De toekomstvisie is opgesteld om in de ontwikkelingen, uiteenlopend van veranderend beleid van het Rijk en de provincie tot een veranderende samenstelling van de inwoners van de dorpen in de gemeente, samenhang te brengen. In de toekomstvisie zet de gemeente haar visie op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van de gemeente in de periode van 2005 tot 2015 uiteen. De toekomstvisie gaat niet specifiek in op de locatie van het voorliggend plan.

3 . 2 . 2

B e e l d k w a l i t e i t s p l a n D o r p e n l a n g s d e G r o o t e S l o o t

Het beeldkwaliteitsplan "Dorpen langs de Groote Sloot" vormt een toetsingskader en inspiratiebron voor de ontwikkelingen van de dorpen langs de Groote Sloot. Het kan hierbij zowel gaan om herstructurering binnen stedelijk gebied, als om uitbreiding van de dorpen.

In de visie op de ontwikkeling is er een aantal overeenkomsten tussen de dorpen. In het merendeel van de dorpen wordt aandacht besteed aan het versterken van het lint, dit geldt ook voor Sint Maartensbrug. Dit gebeurt door middel van versterking van de lintbebouwing, herstructurering van voormalige bedrijfslocaties in het lint en het aanleggen van laanbeplanting langs de Groote Sloot.

3 . 2 . 3

W e l s t a n d s n o t a 2 0 0 8

De gemeenteraad heeft op 27 mei 2008 de "Welstandsnota 2008" vastgesteld. Daarmee is het welstandsbeleid zoals dat is opgenomen in de Welstandsnota 2003 bijgewerkt. Het welstandsbeleid is er op gericht om bij te dragen aan een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Ontwikkelingen die hiermee in strijd zijn, kunnen op basis van het welstandsbeleid in de hand worden gehouden.

In de welstandsnota worden gebiedsgerichte welstandscriteria onderscheiden. Deze welstandscriteria zijn gericht op 'hoe een bouwwerk zich moet gedragen' in een bepaald (welstands)gebied. De bestaande situatie is daarbij het uit-

gangspunt voor een eigentijdse vormgeving. In de welstandsnota zijn verschillende welstandsgebieden onderscheiden. Voor het plangebied geldt welstandsgebied 8 'De Polderdorpen (oude linten)'. Over dergelijke gebieden vermeldt de welstandsnota dat de betekenis van de agrarische sector duidelijk naar voren komt door de aanwezigheid van boerderijen (stolpen). Tussen deze soms karakteristieke boerderijen is een verdichting ontstaan met vooral woningen. Daarnaast komt andersoortige bebouwing voor zoals overheidsgebouwen, kerken, scholen, winkels en bedrijven. Vrijwel overal is sprake van half open bebouwing.

Het beleid in deze gebieden is vooral gericht op beheer van het bestaande. De beeldkwaliteit van de bebouwing verdient extra aandacht. Er geldt een regulier welstandsregime. De criteria zijn gericht op het beheer en versterking van de beeldkwaliteit.

Onder andere de volgende criteria gelden voor dit type gebied:

- de gebouwen/woningen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat en/of op het water;
- het halfopen bebouwingsbeeld wordt gehandhaafd;
- de nokrichting is haaks of evenwijdig aan de weg;
- (vervangende) nieuwbouw dient geënt te zijn op het bestaande;
- bijgebouwen en bedrijfsgebouwen zijn door situering ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- hoofdgebouwen zijn individueel maar verwant (bijvoorbeeld 1 bouwlaag met zadeldak of 1 bouwlaag met mansardekap);
- 1 tot maximaal 2 bouwlagen met kap.

Het plan voldoet hieraan. De criteria zoals deze zijn opgenomen in de welstandsnota van de gemeente zijn toepasbaar.

3 . 2 . 4

Beleidsnota archeologie gemeente Zijpe 2007

Op 29 mei 2007 heeft de gemeenteraad de "Beleidsnota archeologie gemeente Zijpe 2007" vastgesteld. Hierin zet de gemeente haar archeologiebeleid uiteen. De nota is opgesteld naar aanleiding van de herziening van de Monumentenwet 1988. In de nota zijn beleidsregels opgenomen om bij ruimtelijke ontwikkelingen archeologische waarden wanneer mogelijk te behouden.

Het archeologiebeleid van de gemeente is gericht op het behouden van archeologische waarden. Hiervoor zijn bestemmingsplannen van belang. In bestemmingsplannen moeten (mogelijke) archeologische waarden in het plangebied uitdrukkelijk overwogen worden. Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet daarom onderzoek naar (mogelijke) archeologische (en cultuurhistorische) waarden in het plangebied worden uitgevoerd (dit is opgenomen en nader uiteengezet in paragraaf 4.2).

3 . 2 . 5

K l i m a a t v i s i e g e m e e n t e Z i j p e 2 0 1 0 - 2 0 2 0 (o n t w e r p)

Momenteel wordt door de gemeente Zijpe de klimaatvisie “Klaar voor verandering” opgesteld. De klimaatvisie kent twee doelstellingen:

1. Voorkomen van verergering van het klimaatprobleem (mitigatie).
2. Tegelijkertijd aanpassen aan de gevolgen daarvan (adaptie).

De reductie van CO₂-uitstoot is de primaire doelstelling van het klimaatbeleid. Voor wat betreft de verduurzaming van de energievoorziening is het doel van de gemeente Zijpe om in 2020 42 % van het energieverbruik op te wekken uit duurzame bronnen. Samen met een extra inzet op energiebesparing wordt dan ten opzichte van het referentiejaar 2008 bijna 40% CO₂-reductie bereikt.

Naast het voorkomen van energieschaarste en hoge CO₂-concentraties in de atmosfeer door verduurzaming van de energievoorziening, is het ook nodig aanpassingen te doen vanwege het veranderende klimaat. Voor het aanpassen aan klimaatverandering (adaptie) is de ambitie van Zijpe dat in de toekomst bij alle activiteiten expliciet aandacht wordt besteed aan en gestreefd wordt naar de klimaatbestendigheid daarvan.

Bij nieuwbouwontwikkeling van woningen wordt de komende jaren actief geënticeerd op de wettelijke aanscherping van de EPC-eis (Energie Prestatie Coëfficiënt; de maat voor de energiezuinigheid van gebouwen). Parallel daaraan worden deze normen door bouw- en woningtoezicht gehandhaafd. Bij groot-schalige ontwikkelingen, zowel voor woningen als bedrijvigheid, zal de gemeente door inzet van specifieke deskundigheid werken aan een zo duurzaam mogelijke invulling daarvan.

3 . 2 . 6

H a n d h a v i n g

Met handhaving wil de gemeente bereiken dat het bestemmingsplan wordt nageleefd. Een belangrijke voorwaarde voor een adequaat handhavingsbeleid is dat de bedoeling van de regelgeving duidelijk uit het bestemmingsplan blijkt. Dit vraagt om heldere, leesbare en eenduidig te interpreteren regels. Ook moet het plan actueel zijn en gebaseerd op een goed gedocumenteerde uitgangssituatie. Alleen dan kunnen eventuele strijdige bebouwings- en gebruiksvormen worden geconstateerd en effectief worden bestreden.

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

4

4 . 1

H i n d e r v a n b e d r i j v e n

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning 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, 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 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.

Een huisartsenpraktijk valt volgens in de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering (2009) in milieucategorie 1. Daarbij hoort een richtafstand van 10 meter. De afstand tussen de nieuwe praktijk en de woning op Grote Sloot 207 bedraagt ruim 10 meter.

ONDERZOEK

Op het andere naastliggende perceel, Grote Sloot 203a is een Installatiebedrijf gevestigd. Een dergelijk bedrijf is geen hindergevoelig object en valt zelf in milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. De afstand tot de huisartsenpraktijk is ongeveer 5 meter. Een huisartsenpraktijk is geen hindergevoelig object.

De uitvoering van voorliggend bestemmingsplan wordt dan ook niet belemmerd door milieuhinder van bedrijven.

CONCLUSIE

4.2

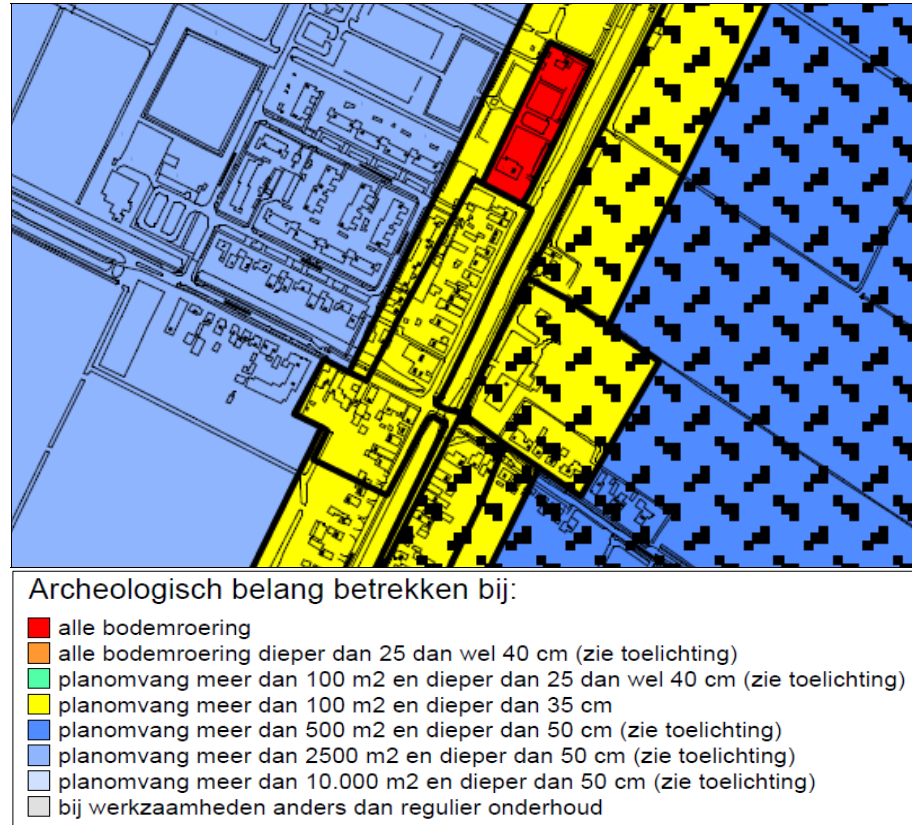
Archeologie

WET- EN REGELGEVING

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominenter 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. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de WAMZ aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen. De regeling in dit bestemmingsplan is hiervan afgeleid.

ONDERZOEK

De gemeente Zijpe heeft in de “Beleidsnota Archeologie gemeente Zijpe” haar beleid uiteen gezet. Uit de kaart bij deze nota blijkt dat het plangebied in een zone valt waar bij het archeologisch belang in het bestemmingsplan moet worden betrokken wanneer de oppervlakte van de planomvang meer dan 100 m² bedraagt en de diepte meer dan 35 cm. Dit is in figuur 7 weergegeven.



Figuur 7. Fragment uit de kaart archeologie gemeente Zijpe

In deze situatie (Grote Sloop 205) gaat het om een totale oppervlakte voor nieuwbouw van 207 m².

Op grond van verkennend archeologisch booronderzoek uitgevoerd door archeologisch adviesbureau RAAP¹, zijn archeologische sporen aangetroffen op basis waarvan nader onderzoek nodig is. Dit onderzoek kan plaatsvinden na sloop van de huidige opstallen. Het slopen heeft zin als op voorhand duidelijk is dat het project uitvoerbaar geacht mag worden. Dit laatste is het geval waarbij de kanttekening geplaatst wordt dat de realisering van het project op grond van nadere onderzoekresultaten mogelijk in aangepaste zin wordt uitgevoerd. De uitvoering van vervolgwerkzaamheden zal onder archeologische begeleiding en in onderlinge afstemming met initiatiefnemer en bevoegd gezag worden gedaan.

Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

4 . 3

B o d e m

In het kader van het landelijke project "Landsdekkend Beeld Bodemverontreiniging" is een inventarisatie uitgevoerd naar bodemlocaties waarvan op grond van historische gegevens het vermoeden bestond dat er sprake van bodemverontreiniging zou kunnen zijn, de zogenaamde "verdachte" locaties. Al deze gevonden locaties zijn in een database verzameld. Tevens zijn bodemonderzoeksrapporten, die bij de gemeenten en de provincie aanwezig zijn, ingevoerd in de gemeentelijke bodeminformatiesystemen. De meeste locaties leveren geen onaanvaardbaar risico op en kunnen worden aangepakt wanneer er nieuwbouw, wegaanleg of eigendomsoverdracht plaatsvindt.

WET- EN REGELGEVING

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan vastgesteld worden of er 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 getroffen moeten worden. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

¹ Boshoven, E.H., Plangebied Grote Sloop 205 te Sint Maartensbrug, gemeente Zijpe: archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek), RAAP notitie 3935, september 2011.

De gemeente Zijpe geeft in haar brief (d.d. 2 november 2010, kenmerk R&W\DH 10.003324) aan dat uit historische onderzoek blijkt dat op de locatie Grote Sloot 205 in het verleden een potentieel vervuilende inrichting heeft bestaan, in de vorm van benzineafleveringsinstallatie. Een bodemonderzoek moet uitwijzen of er mogelijk van verontreiniging sprake is. Voor het ontwikkelen van de locatie is een bodemonderzoek dan ook vereist.

Voor het uitvoeren van het bodemonderzoek moet echter eerst de bestaande woning op perceel Grote Sloot 205 worden gesloopt. De resultaten van het bodemonderzoek kunnen daarmee niet worden opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Dit aspect zal worden betrokken bij het al of niet kunnen verlenen van de omgevingsvergunning.

4 . 4

E c o l o g i e

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 3 februari 2011 bezocht door een ecooloog van Bügel-Hajema Adviseurs. Gezien de aard van de locatie en de beschikbare gegevens kan met dit veldbezoek worden volstaan.



Figuur 8. Situatie plangebied op 02-02-2011

Soortbescherming

Flora- en faunawet

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 (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd).

Het projectgebied bestaat uit een woning met tuin. De muren van de woning zijn halfsteens en hebben geen spouw. Het dak is gedekt met vlakke Friese dakpannen. Ten tijde van het veldbezoek was het opgaand groen in de tuin geheel verwijderd.

INVENTARISATIE

Uit de informatie van Het Natuurloket¹ (kilometerhok 110-532, d.d. 27-01-2011) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied naast enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde diersoorten, ook een (middel)zwaar beschermde diersoort voorkomt.

Op basis van het veldbezoek blijkt echter dat het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde kent. Wanneer de vegetatie hoger wordt en daarmee enige dekking biedt, kunnen enkele algemene licht beschermde soorten (zoals spitsmuizen) in het plangebied worden verwacht. Tijdens het veldbezoek werd in de omgeving houtduif, ekster en kauw waargenomen. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd. De vlakke dakpannen bieden geen geschikte nestlocatie aan de jaarrond beschermde huismus. Ook het dak van de aanbouw is niet geschikt voor de huismus. Onder de golfplaten van de aanbouw kunnen wel soorten als de spreeuw een nestplaats hebben. De volgens Het Natuurloket waargenomen beschermde zoogdiersoort betreft zeer waarschijnlijk een vleermuis. In de bebouwing worden, gezien de bouwconstructie en de gebruikte bouwmaterialen, geen verblijfplaatsen van vleermuizen verwacht. Door de ontwikkelingen zullen er geen negatieve effecten op vleermuizen optreden.

De (eventueel) aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

EFFECTEN

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

Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 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.

WET- EN REGELGEVING

Onder de Natuurbeschermingswet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermd Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte en de Provinciale Ruimtelijk Verordening Structuurvisie en de Structuurvisie Noord Holland 2040.

INVENTARISATIE Het projectgebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied Zwanenwater & Pettemerduinen, dat is gelegen op een afstand van drie kilometer. Op ongeveer twee kilometer ten noordwesten van het projectgebied ligt het meest nabijgelegen gebied uit de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft hier een bosgebied.

EFFECTEN Deze beschermde gebieden liggen, gezien de aard van de ingrepen, op voldoende afstand van het projectgebied. 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 Nota Ruimte en de uitwerking daarvan in de Provinciale Ruimtelijk Verordening Structuurvisie en de Structuurvisie Noord Holland 2040 voor de Ecologische Hoofdstructuur. Deze inventarisatie geeft geen aanleiding voor verder onderzoek.

CONCLUSIES Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat, wanneer er bij de planning en werkzaamheden voldoende rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, er geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. Het plan is wat betreft de Flora- en faunawet uitvoerbaar.

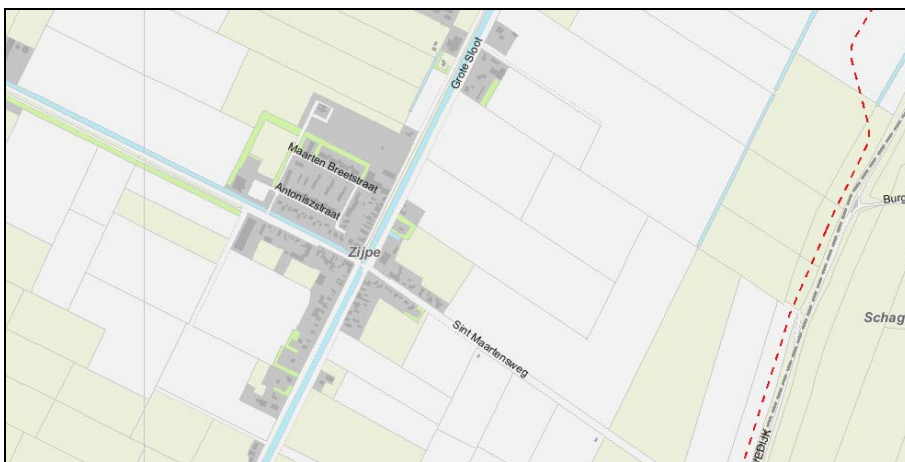
Voorts is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur uit te voeren.

Met betrekking tot de gebiedsbescherming zijn er geen negatieve effecten te verwachten.

Externe veiligheid

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

WET- EN REGELGEVING



Figuur 9. Fragment risicokaart (Bron: Provincie Noord-Holland)

Om na te gaan of er in of in de directe omgeving van het plangebied risico-bronnen zijn, is de Risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risico-bronnen bevinden die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Op ongeveer 1 kilometer ten oosten van het plangebied ligt een buisleiding van de gasunie. Deze buisleiding heeft een risicocontour van 0 meter en is daarmee niet van invloed op het plangebied.

RISICOKAART

De gemeente Zijpe beschikt over een Beleidsvisie externe veiligheid Gemeenten Anna Paulowna, Schagen en Zijpe, Termijn 2008-2011. In deze visie is een beeld geschetst hoe de gemeente Zijpe wil omgaan met externe veiligheid. Met dit document is het beleid vastgelegd. Er zijn drie primaire doelen gesteld, namelijk:

BELEIDSVISIE EXTERNE
VEILIGHEID

- voldoen aan wettelijke bepalingen;
- de kans op incidenten beperken tot een algemeen aanvaard niveau; en
- het ontstaan van nieuwe conflicterende situaties voorkomen.

Door het realiseren van een huisartsenpraktijk op perceel Grote Sloot 205 ontstaan er geen nieuwe conflicten op het gebied van externe veiligheid.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door risico's vanwege het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4 . 6

G e l u i d h i n d e r

WET- EN REGELGEVING In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaai te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd.

In de Wgh is in artikel 74 bepaald dat bij elke weg in beginsel een (geluids-) zone aanwezig is. Dit met uitzondering van:

- wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarop een snelheid van ten hoogste 30 km per uur is toegestaan.

In de Wgh is bepaald dat de ten hoogste toegestane geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaai op een gevel van een woning binnen een geluidszone 48 dB is.

Op grond van de Wgh kan het college van burgemeester en wethouders (B en W) voor woningen in stedelijk gebied een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vaststellen. De ten hoogste toelaatbare hogere waarde is 63 dB.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals (bedrijfs-)woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

ONDERZOEK Op het deel van de Grote Sloot ter hoogte van het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Rond deze weg ligt volgens de Wet geluidhinder geen geluidszone en is onderzoek naar de geluidsbelasting aan de gevels van de nieuwbouw niet verplicht.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van voorliggend plan wordt niet belemmerd vanwege wegverkeerslawaaai.

L u c h t k w a l i t e i t

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, 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.

NSL/NIBM

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.

Voorliggend plan voorziet in de bouw van een huisartsenpraktijk. De realisatie van de praktijk zal waarschijnlijk een verkeersaantrekkende werking hebben, maar pas bij een gemiddelde toename van ruim 1500 personenauto's per weekdag is sprake van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van meer dan 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}). Er mag van uit worden gegaan dat de verkeersaantrekkende werking als gevolg van voorliggend plan aanzienlijk minder zal zijn. Het plan kan daarmee worden beschouwd als NIBM-project.

ONDERZOEK

Voor de gemeente Zijpe is een onderzoek naar de luchtkwaliteit (fijn stof en stikstofdioxide) uitgevoerd. Over de uitkomsten hiervan is gerapporteerd in 'Onderzoek luchtkwaliteit, Gemeente Zijpe' (april 2009). In de rapportage is in beeld gebracht of er binnen de gemeentegrenzen knelpunten zijn ten aanzien van luchtkwaliteit. Het onderzoek beperkt zich tot de door het wegverkeer veroorzaakte invloed op de luchtkwaliteit. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er binnen de grenzen van de gemeente geen knelpunten met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn.

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbare verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan voldoet aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

CONCLUSIE

4 . 8

W a t e r

WET- EN REGELGEVING

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'.

WATERTOETS

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK heeft per brief (d.d. 4 maart 2011) haar reactie gegeven.

Het HHNK stelt dat er sprake is van een zeer beperkte toename van het verhard oppervlak, waarbij onder de grenswaarde van 800 m² wordt gebleven. Omdat dit nauwelijks gevolgen heeft voor de waterhuishoudkundige situatie vraagt het HHNK niet om compenserende maatregelen.

Wel merkt het HHNK op dat de planlocatie is gelegen binnen het waterstaatswerk van de naast de Grote Sloot gelegen regionale waterkering. Voor werkzaamheden binnen het waterstaatswerk gelden bepalingen die zijn opgenomen in de 'Keur 2009'. Omdat voor de uitvoering van het plan werkzaamheden zullen plaatsvinden binnen het waterstaatswerk is een watervergunning noodzakelijk.

Daarnaast merkt het Hoogheemraadschap op dat in het plangebied en omgeving een gemengd rioolstelsel ligt. In de toekomst zal dit mogelijk een gescheiden stelsel worden. Vooruitlopend op de toekomstige situatie, geeft het Hoogheemraadschap aan dat het de voorkeur heeft de riolering alvast gescheiden aan te leggen tot aan de erfgrans. Het Hoogheemraadschap adviseert de hemelwaterafvoer van daken en schone bestratingen, in overleg met het Hoogheemraadschap, zoveel mogelijk af te koppelen en aan te sluiten op de hemelwaterriolering. Tevens dient met het oog op de waterkwaliteit terughoudend te worden omgegaan met de toepassing van uitloogbare materialen zoals lood, koper en zink.

Het advies van het HHNK is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

4 . 9

P a r k e r e n

Het bouwplan betreft de realisatie van een huisartsenpraktijk met vier behandelkamers en een apotheek met een oppervlakte van 25 m². De bestaande

huisartsenpraktijk in het naastgelegen woning zal naar de nieuwe huisartsenpraktijk worden verplaatst.

Voor de bepaling van de parkeernorm wordt gebruikt gemaakt van de ASVV 2004, aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom van het CROW en de concept parkeernota Zijpe d.d. 22 juni 2010.

Per behandelkamer zijn 2 parkeerplaatsen nodig. Voor een apotheek zijn 2,7 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo) nodig.

Nieuwe situatie:

Behandelkamer:	$4 \times 2 = 8$ parkeerplaatsen
Apotheek:	$0,3 \times 2,7 = 0,8$ parkeerplaats
Totaal benodigd:	8,8 parkeerplaatsen

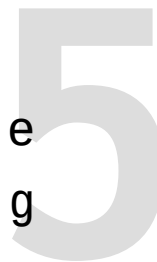
Voor de bestaande situatie waarin de huisartsenpraktijk nog in de woning aan Grote Sloot 207 zijn er al parkeerplaatsen aanwezig.

Huidige situatie:

Behandelkamer:	$3 \times 2 = 6$ parkeerplaatsen
Apotheek:	$0,3 \times 2,7 = 0,8$ parkeerplaats
Totaal aanwezig:	6,8 parkeerplaatsen

Door de nieuwbouw van de huisartsenpraktijk en het verdwijnen van de huisartsenpraktijk uit het naastgelegen pand dienen er $8,8 - 6,8 = 2$ extra parkeerplaatsen op het eigen terrein te worden aangelegd. Deze worden gerealiseerd achter de nieuwe huisartsenpraktijk en worden ontsloten via de Antoniszstraat.

Juridische toelichting



5.1

Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van de bouw van een huisartsenpraktijk op de plaats van een te slopen woning. De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze procedure wordt gevolgd.

5.2

Juridische vormgeving

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings- en wijzigingsregels en afwijkingen bij een omgevingsvergunning.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

De invoering van de nieuwe Wro en het nieuwe (Bro) heeft op 1 juli 2008 plaatsgevonden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de nieuwe wet- en regelgeving toegepast.

In het Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn opgenomen in de regels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het bestemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke indeling.

Het digitale bestemmingsplan

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een Geographic Markup Language (GML). De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan. Voor het digitale bestemmingsplan gelden de RO-standaarden. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STRI2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

Het bestemmingsplan is zodanig vorm gegeven dat er sprake is van een digitaal uitwisselbaar plan, dat wil zeggen dat:

- aan alle verschillende kaartobjecten IMRO2008-coderingen zijn toegekend;
- de regels conform de SVBP2008 zijn opgesteld;
- de digitale kaart is vertaald naar de standaardtechniek van uitwisseling GML;
- de toelichting en regels in digitale vorm aan de kaart zijn gekoppeld.

Gebruik van de IMRO2008-coderingen zorgt er voor dat de bestemmingen op de kaart eenduidig worden geclassificeerd en dat, met behulp van een conversieprogramma, de kaart met regels ook door de ontvanger kan worden gelezen.

De SVBP2008 is op 1 januari 2010 verplicht gesteld en onderdeel van de RO-standaarden. De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd en hebben op deze wijze rechtstreeks gevolg voor de inhoud van de regels van het bestemmingsplan. Voor de regels betekent dit ondermeer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens is er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel 'Begrippen'. De SVBP2008 schrijft voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de 'wijze van meten'. De artikelgewijze opbouw is dwingend voorgeschreven door de SVBP2008. Dit geldt tevens voor de hoofdgroepen van de bestemmingen, eventuele dubbelbestemmingen en de gebruikte aanduidingen.

Vormgeving kaart

Bij de vormgeving van de kaart is aangesloten bij het standaardrendvooi zoals dat is opgenomen in de SVBP2008. Het kleurgebruik in de verbeelding is gelijk aan de analoge kaart en gebaseerd op de SVBP2008.

Vormgeving regels

Bij de vormgeving van de regels is aangesloten bij de systematiek die is voorgeschreven door de SVBP2008. Dit heeft tot gevolg dat er meer uniformiteit in bestemmingsplannen ontstaat.

Het bestemmingsplan is daarmee voorbereid op digitale raadpleegbaarheid.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering van de Wabo en het Bor heeft grote gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo.

Door de komst van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen uit de Wro vervallen. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. Begrippen als ontheffing en aanlegvergunning worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

In de Wro waren de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling neergelegd, zodat deze niet meer opgenomen hoefde te worden in de regels. Na 1 oktober 2010 zijn deze regels neergelegd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen. Deze bepaling wordt niet meer opgenomen in de regels.

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake is van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook voor de (voorheen) ontheffingen (afwijkingen van het bestemmingsplan) die in een bestemmingsplan zijn geregeld, is na 1 oktober 2010 een omgevingsvergunning op grond van de Wabo vereist. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat was opgenomen in artikel 7.10 Wro is vervallen en vervangen door het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

5 . 3

B e s t e m m i n g e n

In het plan is één bestemming opgenomen, de bestemming 'Maatschappelijk'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2b' in het plan opgenomen. Wat betreft beide bestemmingen is aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Dorpen langs de Groote Sloot'.

MAATSCHAPPELIJK	De bestemming 'Maatschappelijk' ziet op maatschappelijke voorzieningen, waarbinnen de huisartsenpraktijk ook valt. Daarnaast is binnen de bestemming de aanduiding "parkeerterrein" opgenomen ten behoeve van 2 te realiseren parkeerplekken voor bezoekers.
WAARDE – ARCHEOLOGIE 2B	Op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid is de bestemming 'Waarde – Archeologie 2b' opgesteld. Dit is een dubbelbestemming. In de bestemming mogen onder voorwaarden bouwwerken worden gebouwd. Voor werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist. De vergunning is niet vereist voor het normale onderhoud, gebruik en beheer. Onder voorwaarden kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden verleend.
OVERIGE	In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels van het plan opgenomen. Hierin staat de anti-dubbelregel vermeld. De anti-dubbelregel voorziet in het tegengaan van oneigenlijk gebruik van de bestemmingsregels. Ook de 'Algemene afwijkingsregels' zijn in dit hoofdstuk ondergebracht. De algemene afwijkingsregels hebben betrekking op alle in het plan opgenomen bestemmingen. In hoofdstuk 4 van de regels is het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze zijn opgenomen in overeenstemming met de in het Bro voorgeschreven tekst.

U i t v o e r b a a r h e i d



6 . 1

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voor-nemen om de op het perceel aan de Grote sloot 205 te Sint Maartensbrug ge-vestigde woning te slopen en te vervangen door nieuwbouw in de vorm van een huisartsenpraktijk. De kosten voor de sloop en bouw alsook de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding.

Door de voor de betreffende gronden geldende bestemming te wijzigen is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Hiervoor is tussen de gemeente Zijpe en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

Op basis van deze overweging moet het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6 . 2

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d

Nadat inspraak en overleg ex artikel 3.1.1. Bro heeft plaatsgevonden zullen de binnengekomen reacties hier worden opgenomen en beantwoord.

Provincie Noord-Holland

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening is de beoordeling beperkt tot de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2030 en verankerd in de provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Het plan betreft een juridisch-planologische regeling om de realisatie van een zelfstandige huisartsenpraktijk mogelijk te maken.

Het plangebied van het voorontwerp van het bestemmingsplan Grote Sloot 205 te Sint Maartensbrug is ingevolge kaart 2 behorende bij de verordening aangegeven als bestaand bebouwd gebied. Het voorontwerp geeft, gelet op de provinciale belangen, geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

De gemeente neemt, met instemming, de reactie van de provincie Noord-Holland voor kennisgeving aan.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het bestemmingsplan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK heeft per brief van 4 maart 2011 haar reactie gegeven. Deze reactie is overgenomen in paragraaf 4.8 van de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan.

In het kader van het vooroverleg van artikel 3.11 Bro heeft het Hoogheemraadschap aangegeven in de waterparagraaf graag de opmerkingen over de rioleering en de uitloogbare materialen terug te zien komen.

Reactie gemeente

De opmerkingen ten aanzien van de waterkwaliteit en afvalwater is toegevoegd aan de waterparagraaf onder 4.8.

Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Het plangebied valt buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Er is daarom geen sprake van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid.

Bereikbaarheid

Voor de bereikbaarheid is van belang dat een woning tot op 40 meter afstand van de voordeur door een blusvoertuig bereikt moet kunnen worden. Daarnaast is het ontstaan van doodlopende wegen onwenselijk. Het perceel is van twee zijden bereikbaar en de schetsen voldoen daarmee aan de eisen.

Bluswatervoorziening

Met betrekking tot de bluswatervoorziening dient er binnen een afstand van 40 meter van de toegang van een woning een primaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn met een capaciteit van tenminste 30 m³/uur. Geadviseerd wordt om in overleg met de lokale brandweer en het drinkwaterbedrijf (PWN) aan de bluswatervoorziening invulling te geven.

Opkomsttijden brandweer

In het Besluit veiligheidsregio's worden normen gesteld aan de opkomsttijden van de brandweer. De veiligheidsregio's mogen alleen gemotiveerd afwijken van de normtijden. Indien in een gebied niet aan de normtijden voldaan kan worden, moeten maatregelen genomen worden op het gebied van preventie,

ruimtelijke ordening of brandweezorg. Aan de opkomsttijden van het Besluit veiligheidsregio's wordt niet voldaan.

Reactie gemeente

Er is afstemming gezocht met de lokale brandweer. In haar reactie van 8 juni 2011 adviseert het Veiligheidsbureau ten aanzien van de opkomsttijden van de brandweer aanvullende brandpreventie voorzieningen te treffen. Dit zal worden meegenomen zodra een bouw aanvraag wordt ingediend.

Een primaire bluswatervoorziening in de vorm van brandkranen zijn aanwezig in de St. Maartensweg. De dichtsbijzijnde brandkraan is gelegen bij huisnummer 86 en ligt op een afstand van circa 130 meter. In de handleiding wordt een toegestane afstand van 40 meter aangegeven. Hieraan wordt niet en hoeft niet te worden voldaan omreden dat er voor het perceel een geschikte secundaire bluswatervoorziening in de vorm van open water aanwezig is.

Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Het voorontwerpbestemmingsplan Grote Sloot 205 geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Reactie gemeente

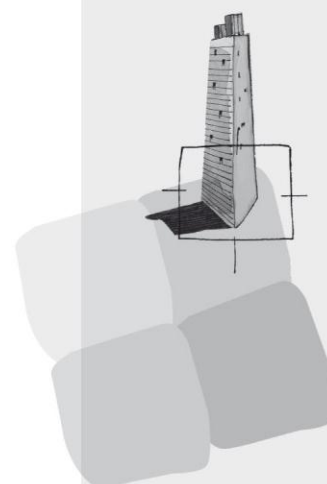
De gemeente neemt, met instemming, de reactie van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu voor kennisgeving aan.

Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
300.28.09.04.00



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