

Gemeente Drechterland

Bestemmingsplan “St. Laurentiusstraat 1”

Hoogkarspel

t.b.v. woongebouw met 27 appartementen

NL.IMRO.0498.BPStLaurentiusstraat1-vg01



ir. H. van Brederode bi bnSP

Tigris 12

1186 JA Amstelveen

SBA-reg.nr. 1.950290.005

26 augustus 2021

TOELICHTING

1.	Inleiding	1.
2.	Beschrijving nieuwe ontwikkeling	2.
3.	Ruimtelijk beleidskader	5.
3.1	Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5.
3.2	Provinciaal beleid	7.
3.2.1	Relatie met de Wro	7
3.2.2	Omgevingsvisie NH 2050	7
3.2.3	Omgevingsverordening NH 2020	8.
3.3.	Regionaal beleid	9.
3.4	Gemeentelijk beleid	12.
3.4.1	Toekomstvisie Drechterland	12.
3.4.2	Bestemmingsplan	12.
4.	Beeldkwaliteit	13.
4.1	Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid	13.
4.2.	De gemeentelijke welstandsnota	13.
5.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	14.
5.1	Milieu	14.
5.1.0	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	14.
5.1.1	Bodem en grondwater	16.
5.1.2	Watertoets	16.
5.1.3	Bedrijven en milieuzonering	16.
5.1.4	Wegverkeerslawaaï	17.
5.2	Verkeersaspecten	17.
5.3	Luchtkwaliteit	18.
5.4	Externe veiligheid	18.
5.5	Leidingen	19
5.6	Cultuurhistorie / Archeologie	19.
5.7	Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna	19.
5.8	Duurzaamheidsaspecten	20
6.	Toelichting op de wijze van bestemmen	21.
7.	Uitvoerbaarheid	22.

Naast deze **Toelichting**, bestaat het bestemmingsplan '**St. Laurentiusstraat 1**'

uit de **Planregels**, **Verbeelding** en **3 bijlagen**:

- Verkennend en nader bodemonderzoek,
- Quick-scan Flora en Fauna
- Aeries-berekening

1. Inleiding

Initiatief

Water en Vuurhuis C.V., Westrak 80-A, 1771 ST Wieringerwerf, is voornemens een woongebouw met 27 appartementen te realiseren op de locatie St. Laurentiusstraat 1 te Hoogkarspel.

De locatie is kadastraal bekend onder Drechterland, sectie I, nr. 1401.



afb. 1 De ligging van de planlocatie in groter verband (Google Earth).

Bestaande situatie

De planlocatie ligt aan de St. Laurentiusstraat 1 in Hoogkarspel. Het huidige gebruik is een Verenigingsgebouw met de naam 'Water en Vuurhuis'. De bestemming is "Horeca".



afb. 2 De planlocatie

Huidige bestemming en gewenste bestemming

De gronden zijn geregeld in het bestemmingsplan “**Hoogkarspel 2014**”, vastgesteld 22 september 2014. Op de gronden liggen de bestemmingen “Horeca” (artikel 10). en “Waarde - Archeologie 4” (artikel 31). Op het perceel staat een verenigingsgebouw en een dienstwoning; daarnaast is een gedeelte van het terrein een gazon met een enkele boom. Naast het verenigingsgebouw ligt een parkeerterrein met 30 plaatsen.



afb. 3 en 3a Het verenigingsgebouw en het naastgelegen parkeerterrein

Het voorgenomen woongebouw met 27 appartementen is in strijd met de bestemming ‘Horeca’.

In de bestemming “Horeca” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 16, lid 1 sub 1) waarbij de bestemming kan worden gewijzigd in een **woonbestemming**. Echter voor een woongebouw is deze wijzigingsbevoegdheid niet bedoeld.

Gezien de aard en omvang van de afwijking van het vigerende bestemmingsplan kan het realiseren van de 27 appartementen niet middels genoemde wijzigingsbevoegdheid, maar is een nieuw bestemmingsplan voor deze ontwikkeling noodzakelijk.

De gewenste bestemming is “Wonen-Woongebouw”, conform artikel 27 van het vigerende bestemmingsplan.

Planologische regeling

De bepalingen omtrent de procedure van wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan zijn geregeld in art. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het onderhavige document betreft de toelichting, planregels en verbeelding op het bestemmingsplan “**St. Laurentiusstraat 1**”.



afb. 4 en 4a Woningen in de directe omgeving van de planlocatie

2. Beschrijving nieuwe ontwikkeling

De structuur van de directe omgeving kenmerkt zich door een min of meer rechthoekig stelsel van ontsluitingsstraten, waaraan overwegend vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen zijn gesitueerd, alsmede hier en daar enkele aantal rijenhuisen.

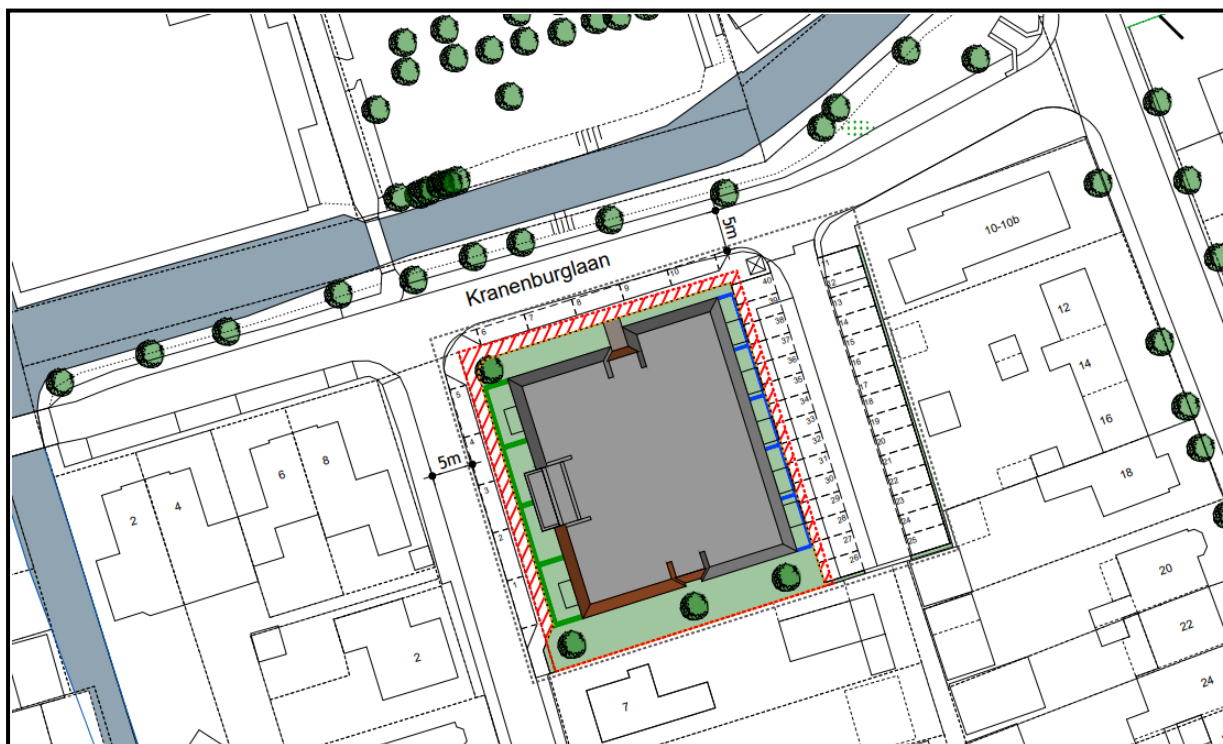
De bebouwingskarakteristiek is gevarieerd, maar in de directe omgeving van de planlocatie is overwegend sprake van 2 bouwlagen met een kap en meer zuidelijk veel woningen met 1 bouwlaag en een kap.

Het bouwplan

Het bouwplan betreft weliswaar een gestapelde bouwvorm met appartementen, maar beperkt zich ook tot 2 bouwlagen met een kap-verdieping. Hierdoor bestaat qua massa en schaal een verantwoorde aansluiting met de omgeving, waarbij tevens kan worden aangetekend, dat direct aangrenzend zich het centrumgebied van Hoogkarspel bevindt, waar behalve de gebruikelijke voorzieningen ook gestapelde bebouwing met appartementen aanwezig is.

Voor het nieuwbouwplan wordt het gehele perceel benut, inclusief het huidige grasveld.

Het huidige parkeerterrein wordt weer als zodanig gebruikt en aangevuld met langspaarkeerstroken aan de St. Laurentiusstraat en Kranenburglaan. De hoofdentree bevindt zich aan de Kranenburglaan.



Afb. 5 Nieuwe situatie



Afb. 6 Het aanzicht vanaf de Kranenburglaan



Afb. 7 Het aanzicht vanaf de St. Laurentiusstraat



Afb. 8 De indeling van de beganeground

De bergingen van de woningen komen in een kelder onder het gedeelte van het gebouw, grenzend aan de Kranenburglaan.



Afb. 9 De bergingen in de kelder

Met de geleding van de bouwmassa en de indeling van de gevels wordt een redelijke kleinschaligheid bereikt. Samen met de traditionele materiaal- en kleurtoepassing (zie schema hieronder) wordt de affiniteit met de omgeving versterkt.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) - opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu - is qua sturingsfilosofie een logisch vervolg op c.q. een nadere uitwerking van de Nota Ruimte en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk neemt verantwoordelijkheid voor kernopgaven en kerngebieden waar investeringen met rijksmiddelen op nationale schaal in beginsel het meest renderen.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Alleen in de stedelijke regio's rondom de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder').

De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Het wordt van belang geacht dat provincies en gemeenten de benutting van ruimte motiveren in alle categorieën ruimtelijke besluiten. Daartoe was in artikel 3.1.6. van het Bro een artikel ingevoegd op grond waarvan overheden nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen standaard dienen te motiveren met behulp van een drietal opeenvolgende stappen.

Per 1 juli 2017 is een besluit tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De aangebrachte wijzigingen hebben als doel de ladder te vereenvoudigen, zodanig dat de in de praktijk ervaren knelpunten worden opgelost, de onderzoekslasten verminderen, maar de effectiviteit van het instrument behouden blijft. Met deze wijzigingen is niet beoogd het doel van de regeling te wijzigen.

De nieuwe regeling is:

- De bestaande definities worden niet gewijzigd;
- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt;
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt;
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht;
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen; de Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan

Relevant voor ontwikkeling 'St. Laurentiusstraat 1':

- ☐ De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied

Ligt een plangebied in bestaand stedelijk gebied en voorziet de stedelijke ontwikkeling in een behoefte, dan wordt voldaan aan de Ladder.

- ☐ Is sprake van een stedelijke ontwikkeling ?

Ja, Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

- ☐ De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

- ☐ Is sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling ?

Ja, Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Het onderhavige plan St. Laurentiusstraat 1 omvat 27 appartementen.

- ☐ Beschrijving van de behoefte

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.

Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken.

Voor de onderhavige ontwikkeling is het schaalniveau van de gemeente, of wellicht zelfs het schaalniveau van de buurt, het ruimtelijk verzorgingsgebied waarbinnen de behoefte inzichtelijk moet worden gemaakt.

De doelgroep voor de 27 appartementen is één- en tweepersoons huishoudens. De categorie is het middensegment (70-100 m²), waarbij door de goede ligging ten opzichte van openbaar vervoer en winkelvoorzieningen vooral gedacht wordt aan starters, 'young professionals' en 55plussers (een lift is in het gebouw aanwezig).

In deze categorie is veel vraag blijkt bij inventarisatie bij diverse (lokale) makelaars en blijkt ook uit andere in de omgeving gerealiseerde projecten.

Veel bewoners van de eerste nieuwbouwwijken in deze regio zijn momenteel tussen de 55-70 jaar. Deze groep overweegt steeds vaker hun eigen woning te verkopen en te gaan wonen in een huurwoning (minder onderhoud, geld vrijkomend uit oude woning gebruikten voor oude dag, gemeenschappelijk wonen).

De goede ligging ten opzichte van winkels, openbare functies en het treinstation zullen bijdragen aan de wens van extra woningen in het onderhavige gebied.

De behoefte aan het realiseren van het voorliggende project is verder gebaseerd op de 'Regionale woonvisie', zoals deze 19 juni 2017 ook door de gemeente Drechterland is vastgesteld. Het onderhavige plan ligt in bestaand stedelijk gebied en is in feite een 'inbreidingsplan', waarbij de bestaande schaal en bebouwingskarakteristiek van de stedenbouwkundige samenhang wordt aangehouden en de leefbaarheid van de omgeving wordt versterkt.

Conclusie

Een en ander overziende kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van strijdigheid met Rijksbeleid. Verder blijkt uit het voorgaande dat het beoordelings- en afwegingsproces inzake initiatieven / projecten van de onderhavige aard en omvang volledig behoort tot het beleidsniveau van de provincie en de gemeente.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Relatie met de Wro

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is de bevoegdheid voor de provincie inzake beleidsvorming en uitvoering in de huidige vorm geregeld. Dit houdt in dat de provincie haar visie op het ruimtelijke beleid neerlegt in een zelfbindend beleidsdocument (Omgevingsvisie – zie **paragraaf 3.2.2**) om vervolgens de beschreven provinciale intenties en belangen juridisch te borgen in een *ruimtelijke verordening* (Omgevingsverordening NH 2040 - zie **paragraaf 3.2.3**).

De ruimtelijke verordening richt zich op bestemmingsplannen, beheersverordening, wijzigings- en uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3 of lid 2 Wabo). Hierbij gaat het om algemene regels omtrent de inhoud.

3.2.2 Omgevingsvisie NH 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten (PS) de **Omgevingsvisie NH 2050** vastgesteld.

De beleidsnota vervangt de Structuurvisie 2040 en loopt vooruit op de **Omgevingswet**, waarvan het voornemen is dat deze in **2022** in werking zal treden.

Gedeputeerde Staten hebben de Omgevingsverordening op 27 november 2020 vastgesteld.

Als hoofddambitie heeft de provincie in de Omgevingsvisie NH 2050 aangegeven te willen streven naar een evenwichtige '**balans tussen economische groei en leefbaarheid**'.

De provincie draagt bij aan het welzijn én aan de economische vitaliteit, gericht op een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier en inde overtuiging dat dit tevens een goed economisch vestigingsklimaat bevordert.

Bij de concretisering van de ambities geldt het principe '*lokaal wat kan, regionaal wat moet*'

De *samenhangende* - ambities betreffen de volgende aspecten:

- gezonde en veilige leefomgeving in de hele provincie
- natuur- en biodiversiteit / natuurinclusief ontwikkelen
- duurzame en vernieuwende economie
- toekomstbestendige landbouw
- klimaat-adaptatie
- energietransitie
- ontwikkelen van stad en land
- metropoolregio Amsterdam
- ontwikkeling unieke kracht en kwaliteit Noord-Holland-Noord

De ambities zijn uitgewerkt in samenhangende 'bewegingen naar de toekomst', waarin meerdere ontwikkelprincipes worden gehanteerd. Voor heel Noord-Holland zijn de ontwikkelprincipes in kaart gebracht (**afb. 10**).



afb. 10 De omgevingsvisiekaart Noord-Holland 2050 met de planlocatie

In Noord-Holland-Noord worden vooral de kwalitatieve eigenschappen, zoals *rust en ruimte*, *groen en natuur* en bovenal de *gezonde lucht* als specifieke, behoudenswaardige kenmerken beschouwd.

Om die reden wordt bij de noodzakelijke verdergaande verstedelijking vooral prioriteit gegeven aan ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied met de aanwezigheid van voorzieningen en een goede bereikbaarheid van openbaar vervoer.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op een locatie centraal in de kern van Hoogkarspel en in de directe nabijheid van het winkelapparaat en diverse andere relevante voorzieningen.

Het openbaar vervoer betreft een regionale buslijn (412) met de halte Julianastraat (ca. 150 m') en de halte Station (400m'), waar tevens de verbinding is met het nationale spoorwegennet.

3.2.3 Omgevingsverordening NH 2020

De verordening gaat over de *fysieke leefomgeving* en de activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving.

Met het oog op duurzame ontwikkeling, de woonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu gericht op het bereiken en in standhouden van een veilige en *gezonde fysieke leefomgeving* en een *goede omgevingskwaliteit* in samenhang met het *doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving* ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In de Omgevingsverordening gaat het om de sturingsfilosofie van de Omgevingsvisie NH 2050: 'lokaal wat kan, regionaal wat moet' en ruimte bieden voor maatwerk, gelet op de diversiteit van de regio's.

Daarbij moeten enkele inhoudelijke ambities en ontwikkelingsprincipes uit de Omgevingsvisie NH2050 in concrete juridische regels worden omgezet.

Zowel voor stedelijke als landelijke gebieden zijn een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op gemeentelijke (bestemmings-) plannen over onderwerpen waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Gemeenten zijn verplicht om voor het bestaand stedelijk gebied bestemmingsplannen vast te stellen, maar hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid.

Voor de onderhavige ontwikkeling is van belang hetgeen is verwoord in Afdeling 6 'Instructieregels'. In artikel 6.4 sub 2 en 3 wordt gesteld dat: *“een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als dit in overeenstemming is met binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken over locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten”*.

Hier wordt op ingegaan in **paragraaf 3.3**.

De planlocatie ligt centraal in de bebouwde kom van Hoogkarspel en derhalve in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie:

Er worden in de Omgevingsverordening met betrekking tot de voorliggende ingreep verder geen richtinggevende of belemmerende uitgangspunten of regels geformuleerd.

De voorgestelde ontwikkeling van een woongebouw met 27 appartementen vertoont geen strijdigheden met het ruimtelijke beleid van de provincie.

3.3 Regionaal beleid

□ Structuurschets Westfriesland *‘Een dijk van een regio’*

De zeven gemeenten van Westfriesland gaan zelf aan de slag en maken onderling afspraken over regionale samenwerking en hebben daarbij aangegeven dat ze binnen vijf jaar tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's van Nederland willen horen.

Om deze ambitie te bereiken hebbende colleges van Burgemeester en Wethouders de Structuurschets Westfriesland 'Een dijk van een regio' (februari 2017) opgesteld.

De structuurschets is daarnaast vooral een uitnodiging aan initiatiefnemers, ondernemers en bewoners. Gezamenlijk wordt vorm gegeven aan de toekomst van Westfriesland. De gemeenten willen ruimte bieden aan initiatieven die Westfriesland versterken.

Vanuit dit perspectief zijn vijf arrangementen voor Westfriesland geschetst.

1. Kustland
2. Experimenteerlandschap
3. Agribusiness-landschap
4. Het Westfries Leven
5. Transformatielandschap

Deze arrangementen moeten gezien worden als 'verbeelde kansen'. Het is dus geen letterlijke vertaling van beleid en moet ook niet als zodanig worden geïnterpreteerd. Ze bevatten een samenhangende serie kansen en potenties, soms ruimtelijk, soms niet-ruimtelijk.

Voor de onderhavige ontwikkeling is vooral arrangement 4 'Het Westfries Leven' relevant:

Het Westfries leven

Westfriesland heeft sterke dorpen en kleine kernen met sociaal-maatschappelijke samenhang: lokale netwerken, veel sociale samenhang en een goed voorzieningenniveau. Westfriesland koestert de netwerken. Soms zullen voorzieningen echter noodgedwongen verdwijnen. De regio kiest voor enkele sterke dorpen met een concentratie van voorzieningen. De dorpen en kleine kernen worden versterkt door in te zetten op inbreiding, transformatie van leegstaand vastgoed (maatschappelijk, commercieel en religieus) en kwaliteitsverbetering van de centra en de wijken. Uitbreidingen liggen idealiter bij de dorpen, daar zijn de meeste voorzieningen voor jong en oud.

									
	West-Friesland	Drechterland	Enkhuizen	Hoorn	Koggenland	Medemblik	Opmeer	Stede Broec	Regio WF
Woningbehoefte 2016-2026		870	510	2670	790	1240	310	460	6850
Gerealiseerd 2016		47	35	120	27	149	36	21	435
Sloop 2016		6	18	100	11	19	3	4	161
Woningbehoefte 2017-2026		829	493	2650	774	1110	277	443	6576
Harde plancapaciteit		288	600	1350	305	657	354	465	4019
Zachte plancapaciteit		289	38	1083	469	453	0	62	2394
Totaal plancapaciteit 2017-2026		577	638	2433	774	1110	354	527	6413
Ruimte kwantitatief 2017-2026		252	-145	217	0	0	-77	-84	163

Relevant voor het voorliggende project is de constatering in de woonvisie dat voor de kwalitatieve bouwopgave de vergrijzing en de daarmee samenhangende sterke groei van het aantal kleinere huishoudens een belangrijke bepalende factor is.

De huishoudensgroei komt in de periode 2010-2025 voornamelijk van alleenstaanden, waaronder veel senioren.

Met betrekking tot de kwantitatieve bouwopgave blijft het uitgangspunt dat voorzien moet worden in de eigen woningbehoefte van de inwoners van de regio Westfriesland.

De regionale taakstelling is vastgesteld met een bandbreedte van 850-1020 woningen per jaar.

Het onderhavige project betreft een specifieke woonvorm: een woongebouw met appartementen in 2 bouwlagen en een kapverdieping in een omgeving met overwegend grondgebonden woningen. Met de functie en schaal van dit project is er geen sprake van een probleem met inpassing in de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Vastgesteld kan worden dat het onderhavige initiatief van 27 appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens qua omvang en doelgroep goed aansluit op de uitgangspunten van de regionale woonvisie. De gunstige ligging ten opzichte van openbaar vervoer en winkelveorzieningen en het feit dat voor woningen op de 1^e en 2^e verdieping een lift ter beschikking is, maakt dat de woningen voor senioren zeer geschikt zijn.

De woningen komen in het middensegment. In deze categorie is veel vraag blijkt uit inventarisatie bij diverse makelaars en blijkt ook uit andere gerealiseerde projecten.

Er wordt hiermee wordt bijgedragen aan het uitgangspunt dat 60 % van de nieuwe woningen in een betaalbare categorie dient te vallen.

Tenslotte voldoet het voorliggende initiatief ook aan het uitgangspunt om nieuwe woningen in principe *binnen* bestaand stedelijk gebied te realiseren.

□ Het Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland

Het woonakkoord is gesloten tussen de provincie Noord- Holland en de bestuurlijke regio Westfriesland, zijnde gemeenten Hoorn, Medemblik, Koggenland, Opmeer, Enkhuizen, Drechterland en Stede Broec. Het woonakkoord bestaat uit twee delen. In het eerste deel zijn de opgaven voor bouwen en wonen geformuleerd. De opgaven zijn in samenhang met andere opgaven bekeken, zoals mobiliteit en klimaat. Op basis van een gedeeld beeld van de opgaven worden in deel 2 samenwerkingsafspraken en acties benoemd. Hierbij worden ook marktpartijen betrokken.

Westfriesland is een woonregio met een gevarieerd aanbod van stedelijke en landelijke woonmilieus. De regio beschikt over knooppunten van openbaar vervoer die liggen in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen. Daarnaast beschikt de regio over unieke landschappen en een sterke economische structuur. Dit geheel maakt de regio tot een aantrekkelijk woongebied.

Dit geeft extra druk bovenop de eigen woningbehoefte maar biedt met extra woningbouw ook kansen om een gezonde bevolkingssamenstelling te behouden.

Dankzij de A7, N194, de nieuwe Westfrisiaweg/N23 en de A.C. de Graafweg is de regio Westfriesland in de basis goed bereikbaar. Uitgangspunt bij het invullen van de woningbouwopgave is binnenstedelijk en rond OV locaties bouwen. Voor een gevarieerd woonmilieu en het aanbieden van een complementair woningbouwprogramma maken buitenstedelijke plannen ook onderdeel uit van het woonakkoord. Conform de omgevingsvisie NH 2050 wordt de woningbouw vooral in of aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland. Ook de voorzieningen en leefbaarheid in kleinere kernen verdienen aandacht.

De regio heeft tot doel om de inwoners van Westfriesland naar wens en tevredenheid te laten wonen en een breed scala aan woonwensen binnen de regio te realiseren. De regio zet hiertoe in op:

- versnelling van de woningbouwopgave met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woningaanbod voor iedere doelgroep;
- het op peil houden en uitbouwen van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad;
- leefbaar en bereikbaar Westfriesland tot in de kern;
- onderscheidende en complementaire nieuwbouw producten;
- langer zelfstandig wonen bevorderen;
- werken met een flexibel kader dat de regio houvast biedt en ruimte laat voor marktinitiatieven.

Burgemeester en wethouders van Drechterland hebben het Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland en Provincie Noord Holland vastgesteld op 24 november 2020.

De 'Westfries Basis' en het 'Westfries Vooruitdenken'

Het woonakkoord vervangt Het Regionaal Actie Programma Wonen 2017-2020 (RAP). Dit betreft een regionale woningbouwprogrammering met een regionaal afwegingskader wonen.

Het afwegingskader zal de basis vormen voor de toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. In eerste instantie wordt enkel een kwantitatieve programmering opgesteld.

Het afwegingskader wonen bestaat uit twee onderdelen: De 'Westfries Basis' en het 'Westfries Vooruitdenken'.

De 'Westfries Basis' vormt de voorwaarde waar alle plannen aan moeten voldoen.

De ontwikkeling 'St. Laurentiusstraat 1' staat niet in de lijst (nog geen planologische status) en wordt als 'zacht plan' aangemerkt.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn weergegeven in de 'Westfries Basis'.

Met betrekking tot het 'Westfries Vooruitdenken' wordt met het plan 'St. Laurentiusstraat 1' voldaan aan tenminste twee 'ambities':

- het plan verhoogt de aantrekkelijkheid van Westfriesland als woonregio
- het plan is gelegen binnen een straat van 1,2 km van een OV-knooppunt (<200 m')

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Toekomstvisie Drechterland

In 2009 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Drechterland vastgesteld. Hierin heeft de gemeente haar visie op de ontwikkeling van de gemeente uiteengezet. Hiermee geeft de visie richting aan de ontwikkeling.

De visie is opgesteld op basis van de eigen waarden van de gemeente Drechterland. Uitgangspunten van de visie zijn dan ook: - "Het landschap van Drechterland is de sterkste troef". -

"De landschappelijke kwaliteiten zijn omgevingskwaliteiten". - "De kernen zijn de dragers van de identiteit van Drechterland". - "De agrarische activiteiten vormen de dragers van het landschap".

Ten aanzien van het wonen wordt het volgende gesteld:

In de bestaande dorpen is beperkt ruimte voor de nieuwbouw van woningen. Het uitgangspunt is dat voor iedereen een "wooncarrière" mogelijk is in het eigen dorp. Er zijn in de bestaande situatie in verhouding maar een beperkt aantal woningen voor ouderen en inwoners die hulp nodig hebben. In de dorpen is het beleid er in de eerste plaats gericht op het bouwen van zogenoemde "levensloopbestendige" woningen.

Voor de onderhavige bouw van specifiek gebouw met appartementen / huurwoningen zijn in de Toekomstvisie verder weinig richtinggevende of belemmerende uitgangspunten te vinden. Tevens kan vastgesteld worden dat ingrepen die leiden tot een kwaliteitsverbetering van de stedenbouwkundige structuur en de beeldkwaliteit, volledig in overeenstemming zijn met het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

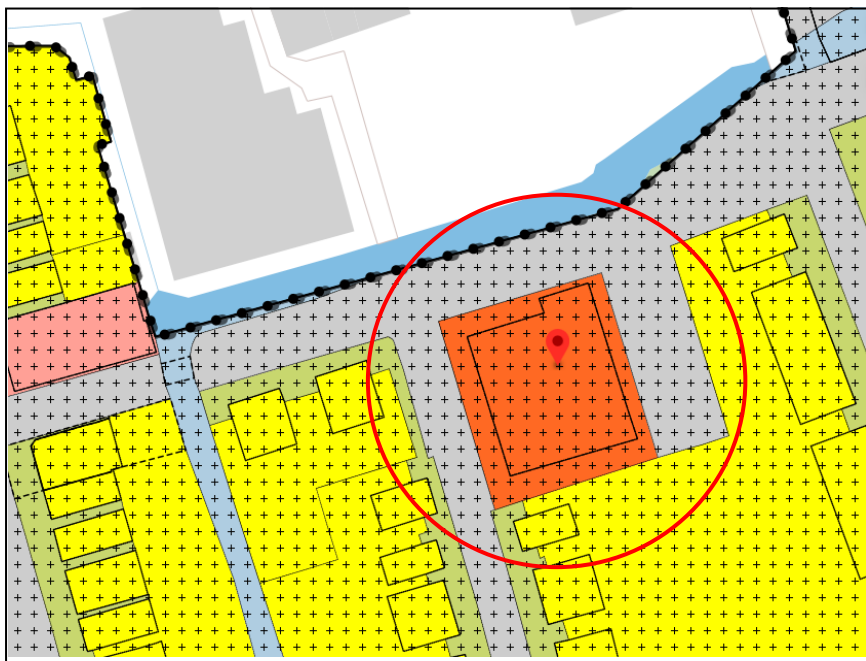
3.4.2 Bestemmingsplan

De onderhavige locatie is geregeld in het vigerende bestemmingsplan "**Hoogkarspel 2014**", vastgesteld 22 september 2014. Op de gronden ligt de enkelbestemming 'Horeca' (**art. 10**) en de dubbelbestemming "**Waarde-Archeologie-4**" (**art. 31**).

Binnen de bestemming 'Horeca' is een wijzigingsbevoegd opgenomen (art. 10.6.1) ten behoeve van de functie wonen, maar **niet** wordt voorzien in de wijziging naar wonen in een 'woongebouw'.

Derhalve kan van deze wijzigingsbevoegdheid geen gebruik gemaakt worden en zal een nieuw 'postzegel-bestemmingsplan' moeten worden opgesteld.

Een woonbestemming is aanvaardbaar en Burgemeester en wethouders hebben aangegeven dat het onderhavige appartementengebouw-voor urgente doelgroepen en gezien de ligging in een woonwijk en nabij zowel de nodige centrumvoorzieningen, als het spoorwegstation een passende functie is.



afb. 11 De planlocatie op de bestemmingsplankaart

Vervolgens kan vastgesteld worden dat qua verkeersaspecten (zie par. 5.2) de toevoeging van 27 appartementen voor één en tweepersoonshuishoudens, gezien de ligging in een woongebied, geen onaanvaardbare toename van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengt, In relatie met de woningen in de directe omgeving doet het toevoegen van appartementen voor één- en tweepersoons-huishoudens geen afbreuk aan de bestaande woonkwaliteit. Hiermee is de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het voorliggende initiatief ruimtelijke en planologisch voldoende aangetoond.

Met het doorlopen van de planologische procedure voor een 'postzegel-bestemmingsplan' wordt het mogelijk om middels een omgevingsvergunning de voorliggende ontwikkeling te realiseren

4. Beeldkwaliteit

4.1. Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

Gezien de ligging van de planlocatie in bestaand stedelijk gebied kan vastgesteld worden dat met dit aspect geen sprake is van een provinciaal belang.

4.2 De gemeentelijke welstandsnota

De gemeentelijke welstandsnota is gebaseerd op artikel 12a van de Woningwet en art. 9.1 tweede lid van de bouwverordening. Van toepassing is de herziening van 2011.

Het plangebied is gelegen in 'Gebiedstype 6 – Uitbreidingsgebieden met overwegend seriematige bebouwing'.

Deze gebieden zijn voornamelijk na de Tweede Wereldoorlog tot stand gekomen en zijn over het algemeen gebieden met overwegend een woonfunctie.

Het welstandsbeleid is in principe gericht op behoud van de aanwezige waarden.

Daar waar samenhang in het straatbeeld (en het stedenbouwkundig plan) aanwezig is, worden uitbreidingsinitiatieven getoetst op hun invloed op die samenhang.

Voor het gebied geldt een aanduiding als *regulier* welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en verbeteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Aangezien het ontwerp qua omvang, schaal, detaillering en materiaalgebruik in hoge mate zijn afstemming heeft gekregen op de bestaande bebouwingskarakteristieken, kan veracht worden dat voldaan wordt aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedscriteria.

In de welstandsnota wordt daarenboven gesteld dat in algemene zin geldt dat het bestemmingsplan allereerst bepaald of iets wel of niet gebouwd mag worden. Daarbij wordt in veelal gekeken naar ligging en de maatvoering. De advisering op grond van de welstandsnota mag deze mogelijkheden niet in ernstige mate belemmeren.

Het onderhavige project is getoetst aan het gemeentelijke beleid en door Burgemeester en wethouders in principe akkoord bevonden. Het onderhavige bestemmingsplan is bedoeld om voor het project het passende ruimtelijke kader te zijn.

Voor het plan is d.d. 20 augustus 2020 een positief advies uitgebracht.

Bevindingen 20-08-2020	De ontwerper is aanwezig voor overleg. Het plan is aangepast. -de balkons aan de rechterzijde zijn een meter naar binnen gezet. -de balkons van appartement 1 en 5 aan de linkerzijgevel zijn iets minder breed. -de kleur van de baksteen is gewijzigd en sluit meer aan bij de straat. De commissie heeft alleen een opmerking over het materiaal van de risalieten; ze geeft aan om hier geen plaatmateriaal toe te passen, maar zink. Het plan voldoet naar de mening van de commissie op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand.
Welstandscriteria	Gebiedsgerichte criteria
Advies	Akkoord

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.0 Milieu effect rapportage (M.e.r.)

Het bestemmingsplan beoogt de mogelijkheid te bieden voor het realiseren van een appartementengebouw met 27 eenheden en enkele aanvullende parkeerplekken.

Voor een activiteit dat is opgenomen in de zogenaamde D-lijst is een m.e.r.-rapportage een vereiste; voor een activiteit, die onder de drempelwaarde valt, dient een zgn. 'vormvrije m.e.r.- beoordeling plaats te vinden.

De realisering van 27 appartementen valt in de D-lijst onder punt D-11.2 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject), maar valt onder de drempelwaarde.

Aangetoond moet worden dat het uitgesloten is dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn.

Op 7 juli 2017 is het Besluit M.e.r. gewijzigd. Beoordeeld dient te worden of er een vormvrije M.e.r. beoordeling noodzakelijk is voor de bouw van de 27 appartementen. Dit moet - afhankelijk van de aard en omvang van de ontwikkeling - in principe geschieden in de vorm van een 'aanmeldingsnotitie' (separaat aan de gemeente geleverd).

In deze paragraaf wordt een beperkte toetsing M.e.r. gedaan:

□ Kenmerken van het project

▪ *Relatie met drempel D lijst*

De realisering van 27 appartementen valt in de D-lijst onder punt D-11.2 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject), maar valt onder de drempelwaarde.

▪ *Cumulatie met andere projecten.*

Nee

- Gebruik natuurlijke hulpbronnen

Gebruik bouwmaterialen tijdens de bouw en gebruik energie tijdens exploitatie.

- *Productie afvalstoffen*

Huishoudelijk afval, afvalwater

- *Verontreiniging en hinder*

Veroorzaakt uitstoot van CO₂ en luchtverontreiniging, zowel door de woningen als door het extra autoverkeer (zie de **bijlage** Aeriusberekening)

- *Risico voor ongevallen*

Het project veroorzaakt geen risico voor derden.

- Plaats van het project

- *De aard en kwaliteit van de projectlocatie*

De locatie is gelegen centraal in de bebouwde kom van Hoogkarspel, waar een voormalig horecabedrijf aanwezig was.

Hoewel de directe omgeving is aan te merken als 'overwegend woongebied', is het aangrenzende centrumgebied te kenmerken als 'gemengd gebied' met een grote variatie aan functies. De woonfunctie wordt voor de locatie als het meest doelmatig gezien.

Er zijn in de omgeving geen functies aanwezig, die qua milieu hinder opleveren voor de nieuwe woningen en omgekeerd zullen de nieuwe woningen geen nadelige invloed hebben op de exploitatiemogelijkheden van de aanwezige niet-woonfuncties.

De locatie betreft een gebouw van een voormalig horecabedrijf en een aangrenzend grasveld. De gronden hebben geen bijzondere landschappelijke betekenis. De locatie is vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Er zijn voor het overige geen waarden aan het bouwterrein toe te kennen, die bescherming behoeven of noodzaken tot het nemen van bijzondere maatregelen.

Er is bodemonderzoek gedaan; voor het toekomstig gebruik voor woningen zijn geen belemmeringen aanwezig.

- *De omvang van het project*

Het aantal woningen is beperkt en houdt in feite een relatief bescheiden toevoeging in van het omliggende gebied binnen de bebouwde kom van Hoogkarspel. De voorgestelde bouwvorm is qua dichtheid enigszins afwijkend van het woongebied, maar wel overeenkomstig met de nieuwe ontwikkelingen in het centrumgebied. Met een duidelijke geleding is schaal van de nieuwbouw op redelijke wijze in verhouding tot de schaal van de bestaande woonbebouwing.

- *Mogelijke schadelijke effecten van de functie*

Er worden geen natuurlijke hulpbronnen gebruikt en geen afvalstoffen geproduceerd. Er is bij de woonfunctie geen sprake van verontreiniging van en hinder voor de omgeving en er is geen sprake van emissie van schadelijke stoffen.

- Kenmerken van het potentiële effect

- *Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)*

Potentiële effecten zullen uitsluitend lokaal optreden; er zijn geen regionale of landsgrensoverschrijdende effecten.

- *Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect*

Verbruik van bouwmaterialen is eenmalig. Overige effecten zijn permanent.

- *Verwerking afval en productie*

CO2 en luchtverontreiniging kan met nieuwe technologie op termijn worden verminderd.

Hiermee is in voldoende mate aangetoond dat het uitgesloten is, dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn naar aanleiding van het realiseren van 27 appartementen op de betreffende locatie.

5.1.1 Bodem en grondwater

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek uit worden gevoerd.

- *Verkennend bodemonderzoek*

Door 'Milieu Advies Noord-Nederland' (MANN) is een verkennend bodemonderzoek gedaan. De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage van 6 mei 2020, projectnummer 2020.143, rapportnummer 2020.143_rapport01.

'Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoeklocatie opgestelde hypothese "onverdachte locatie", enkel voor de toplaag van 0 tot maximaal 0,5 meter beneden maaiveld formeel onjuist is. Echter gezien de hooguit licht verhoogde gehalten is er geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieu-hygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie waarbij appartementen worden gerealiseerd'

Het integrale rapport zal bij de digitale levering en de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning als **bijlage** aan de stukken worden toegevoegd

5.1.2 Watertoets

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) hanteert voor de toename van het verharde oppervlak een grens van 800 m2, waarboven compensatie met wateroppervlak noodzakelijk is.

De verhardingssituatie in de nieuwe situatie is ca. 850 m2. Gezien de bestaande oppervlakte van het verenigingsgebouw en de dienstwoning is de toename van de verharding minder dan 800 m2. Derhalve is compensatie van waterbergend oppervlak niet vereist.

Het parkeerterrein is bestaand..

Bij de nieuwbouw zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

De afvoer van hemelwater vindt gescheiden plaats ten opzichte van het riool.

5.1.3 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening houdt onder andere het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten in. Zo zorgt milieuzonering er voor dat een nieuw bedrijf (of uitbreiding van bedrijvigheid) een passende locatie ten opzichte van woningen kan krijgen. Hiermee wordt zoveel mogelijk hinder bij woningen en andere gevoelige functies voorkomen of beperkt.

Ook heeft het tot doel dat een nieuwe woning of uitbreiding van bestaande woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Hiermee wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden over het uitoefenen van hun activiteiten.

De zuidelijke omgeving van de te realiseren woningen kan aangemerkt worden als woongebied; ten noorden is sprake van gemengd gebied. Er zijn er geen bedrijven aanwezig die onevenredige hinder veroorzaken en als zodanig afbreuk doen aan een aanvaardbaar woonmilieu.

Omgekeerd zal het realiseren van de woningen geen belemmering betekenen voor de exploitatie van aanwezige bedrijven.

5.1.4 Wegverkeerslawaaï

De woonfunctie is een geluidsgevoelige functie. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm (48 dB - 'voorkeurswaarde').

Langs wegen en straten bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder geluidszones. Uitzondering hiervan zijn woonerven en 30 km/u-gebieden.

De voorliggende planlocatie ligt in een overwegend woongebied, alwaar sprake is van een 30km/u regime.

Onderzoek in het kader van de wet geluidhinder naar de geluidbelasting als gevolg van de aanwezige straten is daarom niet nodig, maar wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging te worden gemaakt of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De betreffende straten worden overwegend gebruikt door bestemmingsverkeer, waardoor de geluidsbelasting beperkt is en derhalve sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zodat geconcludeerd kan worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Een akoestisch onderzoek naar geluidhinder ten gevolge van wegverkeer is niet noodzakelijk.

Met betrekking tot de aanwezigheid van de spoorlijn op ca. 260 meter ten zuiden van de planlocatie kan het volgende worden opgemerkt.

Nabij de locatie wordt reeds gewoond en tussen het spoor en de planlocatie is sprake van een gebied met woningen zonder speciale voorzieningen inzake het geluid van de spoorlijn. De huidige ervaringen zijn, dat het spoorweggeluid op de locatie ook nauwelijks wordt ervaren.

Het nieuwbouwplan gaat uit van een goede isolatie en het toepassen van dubbel glas, zodat sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat intern.

5.2 Verkeersaspecten

Verkeersbewegingen

In de huidige situatie was sprake van een verenigingsgebouw met horecafunctie met een belangrijke verkeer aantrekkende functie.

Het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie wordt gesteld op 4 per appartement per etmaal. Dit betekent maximaal 108 verkeersbewegingen per etmaal. Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie is dit geen noemenswaardige / onaanvaardbare toename.

Parkeervoorziening.

In de bestaande situatie was sprake van een parkeerterrein met 30 plaatsen. In de nieuwe situatie, waarbij voor de 27 appartementen volgens de CROW-richtlijnen 35 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn, blijft het bestaande parkeerterrein beschikbaar en worden langspaarkeerplaatsen aangelegd aan de beide aanliggende straten (2 x 5 plaatsen, zie **afb.5**). Alle parkeerplaatsen zijn openbare parkeerplaatsen.

Verantwoording:

In het plan worden 27 appartementen in het middensegment gerealiseerd. Het gemiddelde parkeer-kencijfer op deze locatie voor een middensegment-appartement is 1,1 parkeerplaats per woning. Hiervan is 0,3 parkeerplaats voor bezoekers en 0,8 voor bewoners.

Wanneer wordt uitgegaan van het gemiddeld drukste parkeermoment in de week, dan is dat in dit geval volgens de CROW een werkdagavond met aanwezigheidspercentage van 90 % voor bewoners en 80% voor bezoekers.

Met deze aanwezigheidspercentages zijn er voor de 27 middensegment-appartementen op deze locatie 25,92 parkeerplaatsen nodig ($27 \times 0,8 \times 90 \% + 27 \times 0,3 \times 80\%$).

Hierbij zijn 10 extra parkeerplaatsen voor de omgeving nodig, die gebaseerd zijn op een parkeerdrukmeting, waarbij er direct rond dit plan 's avonds 10 auto's geparkeerd stonden op het bestaande parkeerterrein, op de rijbaan in de Kranenburglaan en op de rijbaan in de St. Laurentiusstraat.

In de bestaande situatie bevindt zich op deze locatie een vrijstaande woning. Deze woning heeft op deze locatie een gemiddeld parkeercijfer van 1,8 parkeerplaatsen. Hiervan is 0,3 voor bezoekers.

Met dezelfde aanwezigheidspercentages is de gemiddelde maatgevende parkeerdruk t.b.v. de vrijstaande woning 1,59 parkeerplaatsen ($1 \times 1,5 \times 90\% + 1 \times 0,3 \times 80\%$). Dit aantal komt met het plan te vervallen en kan in mindering worden gebracht.

Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen voor dit plan komt derhalve neer op 35 parkeerplaatsen ($25,92 + 10 - 1,59 = 34,3$); er komen in het plan 40 parkeerplaatsen beschikbaar.

5.3 Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

Op 15 november 2007 is de “Wet Luchtkwaliteit” (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het “Besluit Luchtkwaliteit 2005”.

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt ‘in niet betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe ‘Wet Luchtkwaliteit’ geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Het realiseren van 27 appartementen kan geacht worden te voldoen aan in ieder geval de drie eerstgenoemde voorwaarden.

Conclusie

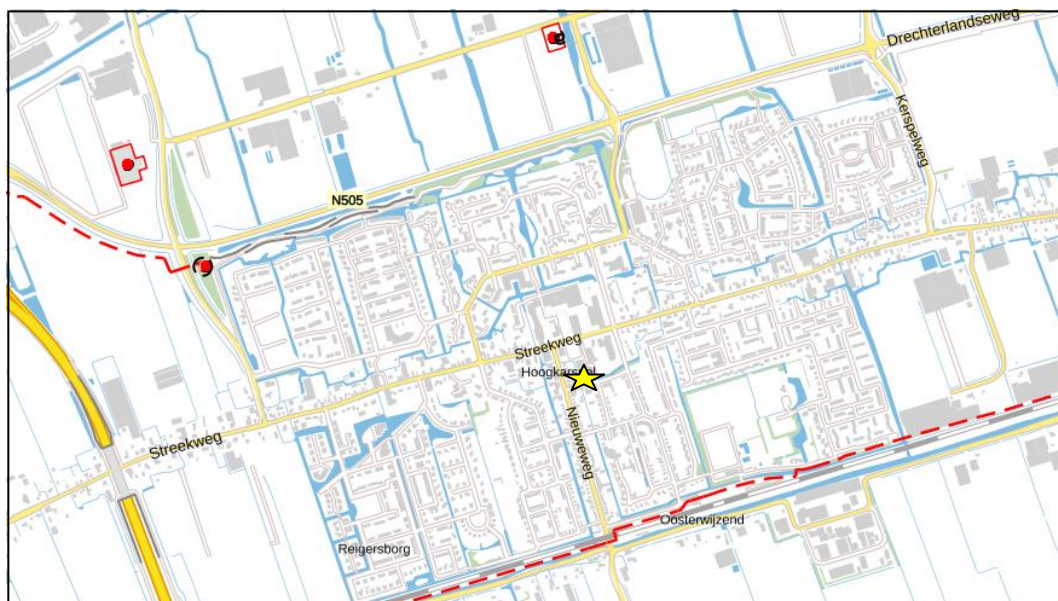
Er zijn in het kader van de Wet Luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de realisering van het voorliggende bouwinitiatief.

Met betrekking tot de **stikstofdepositie** wordt verwezen naar **paragraaf 5.7**.

5.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Regeling externe veiligheid inrichtingen* (Revi) en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb). Dit betreft opslag, transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor.

Op de ‘Risicokaart’ van Noord-Holland zijn voor de planlocatie en directe omgeving geen risicovolle inrichtingen aangegeven (zie **afb. 12**).



afb. 12

De planlocatie op ★ de risicokaart Noord-Holland.

De spoorlijn Hoorn-Enkhuizen, waarop bij gelegenheid risicovol vervoer kan plaatsvinden, ligt op ca. 260 meter ten zuiden van de planlocatie. Op ongeveer dezelfde afstand ligt een gasleiding van de Gasunie parallel aan de spoorlijn. Deze buisleiding heeft een invloedsgebied van 70 meter. Gezien deze afstand is er voor de realisering van 27 appartementen op de locatie St. Laurentiusstraat 1 geen belemmering.

5.5 Leidingen

Op de planlocatie zijn behoudens de nutsaansluitingen geen leidingen aanwezig.

5.6 Cultuurhistorie / Archeologie

Het pand St. Laurentiusstraat1 heeft geen status als monument of beeldbepalend gebouw. Aan Archeologie West-Friesland te Hoorn is advies gevraagd inzake de archeologische aspecten, De bevindingen zijn neergelegd in de quick-scan van 13 mei 2020, adviesnummer 20114.

Het advies luidt:

“De voorgenomen ingreep is vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland toekomstige graafwerkzaamheden wil monitoren”.

5.7 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn / Flora en Fauna

Door Bureau Endemica B.V. te Alkmaar is een Quick-scan Flora & Fauna opgesteld. De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage van maart 2021, nr. ER-20.62

□ Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De onderhavige locatie St. Laurentiusstraat 1 ligt binnen bestaand stedelijk gebied.

De locatie ligt op een afstand van 1,5 kilometer ten noordoosten van het weidevogelleefgebied ca. 2 kilometer ten zuiden van een onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De NNN heeft geen externe werking.

De voorgenomen ingreep heeft geen invloed op Natura 2000-gebieden of gebieden behorende tot het Natuur Netwerk Nederland of Weidevogelleefgebied.

□ Flora & Fauna-Onderzoek

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat er geen ‘zwaardere beschermde planten- en diersoorten’ voorkomen, anders dan (broed)vogels. Indien buiten het broedseizoen wordt gewerkt is ontheffing Wet Natuurbescherming niet noodzakelijk.

Indien binnen het broedseizoen wordt gewerkt, dient vooraf vastgesteld te worden dat er geen vogels aan het broeden zijn binnen de verstoringafstand van de voorgenomen werkzaamheden

Voor de uitvoering van de plannen is nader onderzoek nodig betreffende de huismus en vleermuizen.

Dit nadere onderzoek is opgestart, maar vraagt om een langer tijdsbestek van meerdere maanden en zal voor de start van de werkzaamheden zijn afgerond.

Er zijn geen belemmeringen voor het onderhavige bestemmingsplan.

Het integrale rapport zal bij de digitale levering worden toegevoegd als **bijlage**.

□ *Aerius-berekening*

Endemica B.V. heeft tevens d.d. 8 februari 2021 Aerius-berekeningen uitgevoerd. Deze hebben geen depositieresultaten opgeleverd boven 0.00 mol/ha/jr.

De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft vervolgens opgemerkt dat voor het toetsen conform de meest recente methode aanvullende berekeningen noodzakelijk zijn. Deze aanvullingen zijn d.d. 24 maart 2021 door de Omgevingsdienst uitgevoerd en bijgevoegd.

De complete aerius-berekeningen zullen bij de digitale levering worden toegevoegd als **bijlage**.

5.8 *Duurzaamheidsaspecten*

Algemeen

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking. Het voorliggende bouwplan zal uitgevoerd worden conform de richtlijnen van het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen'.

De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft in dit kader het volgende opgemerkt:

“Nieuwbouw biedt kansen voor energiebesparing en –opwekking. Alle inwoners uit Noord-Holland-Noord kunnen voor vragen en onafhankelijk advies over duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing of energie opwekken, maar ook over het nieuwe energielabel voor woningen, terecht bij het Duurzaam Bouwloket. De gemeenten zijn hiervoor een samenwerking aangegaan; zie www.duurzaambouwloket.nl”.

□ *Uitgangspunten initiatiefnemer*

Voor wat betreft de nieuwbouwwoningen is het doel om te komen tot een energielabel A+++.

Om dit te bereiken zijn de volgende maatregelen van toepassing:

- de EPC van de woningen wordt 0,4 of lager; thermische isolatie van de vloer, de gevels en het dak is optimaal;
- ventilatiesysteem met winddrukgerregelde toevoerroosters en mogelijk CO2 gestuurde afzuiging;
- optimale kierdichting;
- HR++ beglazing;
- HR ketel met hoog watertap-rendement;
- FSC hout voor kozijnen enz.;
- klokthermostaat met weekprogramma;
- PV-panelen standaard;
- prefab kanaalplaatvloeren begane grond, 1^e en 2^e verdieping;
- milieuvriendelijke bouwmaterialen.

Voor de woningen kunnen daarnaast ook een aantal mogelijkheden worden, zoals het toepassen van:

- warmtepomp, lucht/water, maar ook d.m.v. bodemcollectoren (mogelijk standaard toepassing)
- meer PV-panelen;
- tripple beglazing;
- douche WTW;
- zonnecollectoren;
- extra aandacht voor luchtdichting;
- laag-temperatuur-verwarming;
- overall dubbele kierdichting;
- thermostatische radiatorcransen;
- zonwerende beglazing.

6. Toelichting op de wijze van bestemming

Startpunt voor het onderhavige bestemmingsplan is het vigerende bestemmingsplan “**Hoogkarspel 2014**”, vastgesteld 22 september 2014.

Het voorgenomen bouwplan met 27 appartementen is in strijd met dit bestemmingsplan.

De systematiek voor het nieuwe bestemmingsplan is voorgeschreven door de **SVBP2012** (sinds 1 juli 2013 bindend). De SVBP geeft standaarden voor de opbouw van de regels en de vormgeving van de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog.

Voor de structuur en de bestemmingtitels is derhalve in de regels de SVBP gevolgd,

De bestemmingen

In **hoofdstuk I** zijn de ‘Inleidende regels’ opgenomen:

In artikel 1.1. zijn de ‘Begrippen’ opgenomen, waarbij de begrippen van het vigerende bestemmingsplan leidraad zijn geweest, maar aangezien het onderhavige bestemmingsplan veel beperkter is, zijn de niet relevante begrippen achterwege gelaten. Daarnaast is een selectie toegevoegd uit de zeer uitgebreide lijst van begrippen, zoals deze heden ten dage wordt gehanteerd, voor zover deze niet tegenstrijdig zijn, maar wel kunnen verduidelijken.

Artikel 1.2 ‘Wijze van meten’ betreft de huidige standaardtekst.

Hoofdstuk II behandelt de bestemmingsregels.

Dit betreft de enkelbestemming “Wonen-Woongebouw”

De inhoud van de bestemming ‘Wonen – Woongebouw’ is ontleend aan de overeenkomstige bestemming uit het vigerende bestemmingsplan.

In **hoofdstuk III** is bij de ‘Algemene regels’ de opzet van de SVBP 2012 gehanteerd, met de standaard-formulering betreffende de ‘Anti-dubbeltelregel’ en de ‘Algemene bouwregels’.

In de ‘Algemene gebruiksregels’ is aangegeven het gebruik van de gronden alleen is toegestaan indien er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

De ‘Algemene afwijkingsregels’ geven de mogelijkheden aan om met een omgevingsvergunning af te wijken van o.a. de regels ten aanzien van het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken..

Het ‘overgangsrecht’ is opgenomen in **hoofdstuk IV** ‘Overgangs- en slotregels’. Ook dit betreffen de standaardregels.

7. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Het voorliggende project betreft het realiseren van 27 appartementen binnen bestaand stedelijk gebied.

□ *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Advies

Bij de Omgevingsdienst Noord Holland Noord, Archeologie Westfriesland en de Veiligheidsregio is reeds advies aangevraagd. Genoemde instanties positief geadviseerd en zien geen belemmeringen.

Vooroverleg

In het kader van het in artikel 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorgeschreven Overleg wordt het ontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties en belangengroeperingen:

- Provincie Noord-Holland
- Archeologie Westfriesland
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Omgevingsdienst Noord Holland-Noord
- Rijkswaterstaat West-Nederland Noord
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Terinzagelegging

Burgemeester en wethouders van Drechterland hebben op grond van artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan 'Sint Laurentiusstraat 1', Hoogkarspel, alsmede het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het realiseren van 27 appartementen op de voormalige locatie van het verenigingsgebouw 'Water en Vuurhuis' aan de Sint Laurentiusstraat 1 in Hoogkarspel, ter inzage gelegd van 4 juni t/m 16 juli 2021.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Wel heeft Archeologie West-Friesland in een aanvullend archeologisch advies - adviesnummer 20114 - d.d. 8 juni 2021 aangegeven, dat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' kan vervallen.

Een en ander is in de plantoelichting en regels aangepast.

□ *Economische uitvoerbaarheid*

Planschaderisico

Het bouwplan betreft een particulier initiatief. De bouwkosten zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Met betrekking tot het planschade-risico en de plankosten is tussen gemeente en initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten.

□ *Overleg met de buurt*

Op 3 september 2020 heeft overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers uit de buurt. Hierbij de 'conclusies' uit het verslag.

Conclusie:

Door de Corona perikelen is er gekozen voor het gericht uitnodigen van de direct omwonenden omdat zij het meest met de ontwikkeling te maken hebben. De opkomst was goed. Het plan heeft grote draagvlak en wordt positief ontvangen. Het ontwerp is goed ontvangen en wordt gezien als een rijksdom voor de buurt. De ontwikkeling komt de sociale veiligheid ten goede. Zorgen zijn er met name inzake de bouwkundige gevolgen van de eigen woning.

De initiatiefnemer zal voor start van de bouwwerkzaamheden een nul meting verrichten. Een externe bouwkundige zal de werkzaamheden monitoren en als aanspreekpunt voor de omwonenden fungeren.