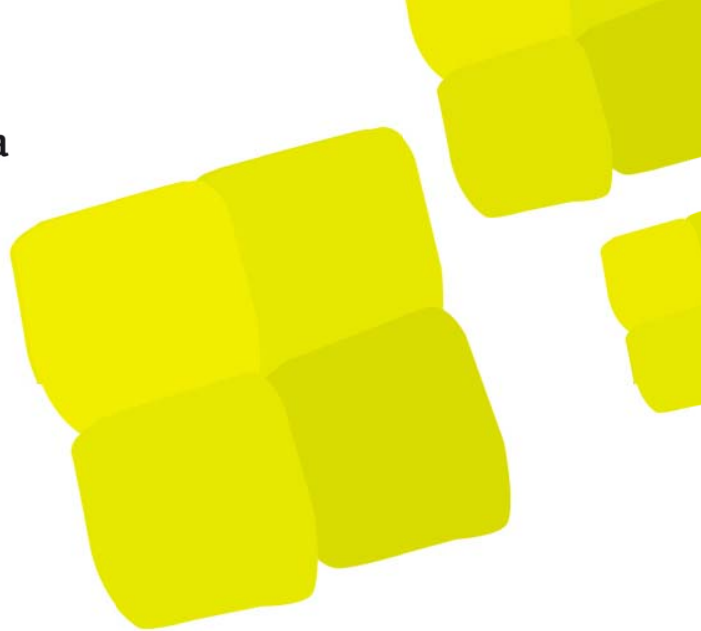




Bestemmingsplan

Het Branderhofje, Streekweg 172, Hoogkarspel

Vastgesteld



Gemeente
Drechterland

HENSELMANS
ONTWIKKELING

Bestemmingsplan Het Branderhofje, Streekweg 172, Hoogkarspel

Inhoud

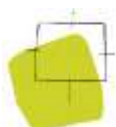
Toelichting + bijlagen

Regels + bijlage

Verbeelding

27 oktober 2014

Projectnummer 076.12.05.12.02



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Bestaande en toekomstige situatie in het plangebied	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Beleidskader	13
3.1	Provinciaal beleid	13
3.1.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	13
3.1.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	14
3.1.3	Conclusie provinciaal beleid	15
3.2	Gemeentelijk beleid	15
3.2.1	Vigerend bestemmingsplan	15
3.2.2	Welstandsnota	16
3.2.3	Conclusie gemeentelijk beleid	17
4	Planologische randvoorwaarden	19
4.1	Waterhuishouding	19
4.2	Archeologische en cultuurhistorische waarden	20
4.3	Luchtkwaliteit	22
4.4	Externe veiligheid	23
4.5	Ecologische waarden	24
4.5.1	Gebiedsbescherming	25
4.5.2	Soortenbescherming	25
4.6	Bodem	27
4.7	Hinder	29
4.7.1	Hinder van en voor bedrijven	29
4.7.2	Wegverkeershinder	30
4.8	Verkeer en parkeren	31
5	Ruimtelijke kwaliteit	33
6	Juridische vormgeving	37
6.1	Algemeen	37
6.2	Algemene begrippen	37
6.3	Toelichting op de regels	38
6.4	Bestemmingen	39

7	Economische en maatschappelijke haalbaarheid	43
7.1	Economische haalbaarheid	43
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44

Bijlagen

Inleiding



Door Henselmans Ontwikkeling is een plan ontwikkeld voor het perceel Streekweg 172 te Hoogkarspel. Het gebied waar het om gaat betreft de kadastrale nummers 2409, 2875, 1572 en 2452. Het terrein is gelegen naast en achter een selfservice benzinestation. In het plangebied is aan de Streekweg een woning gesitueerd. De situering van het plangebied is aangegeven in de figuur voorafgaand aan deze toelichting en de in hoofdstuk 2 opgenomen figuur 1.

In opdracht van Henselmans Ontwikkeling is een inrichtingsplan voor de locatie gemaakt. Dit omvat de realisatie van 9 nultredenwoningen met de bijbehorende ontsluiting. De gemeente staat in principe positief tegenover de beoogde ontwikkeling. Om deze mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Hoogkarspel van de gemeente Drechterland, door de gemeenteraad vastgesteld op 10 juli 2003.

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een omschrijving van de bestaande situatie van het plangebied opgenomen en wordt ingegaan op de plannen voor het gebied. In hoofdstuk 3 is het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid van de provincie en de gemeente uiteengezet. Een omschrijving van de planologische randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 komt de ruimtelijke kwaliteit van het plan aan de orde. Hoofdstuk 6 omvat de juridische toelichting en als laatste wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

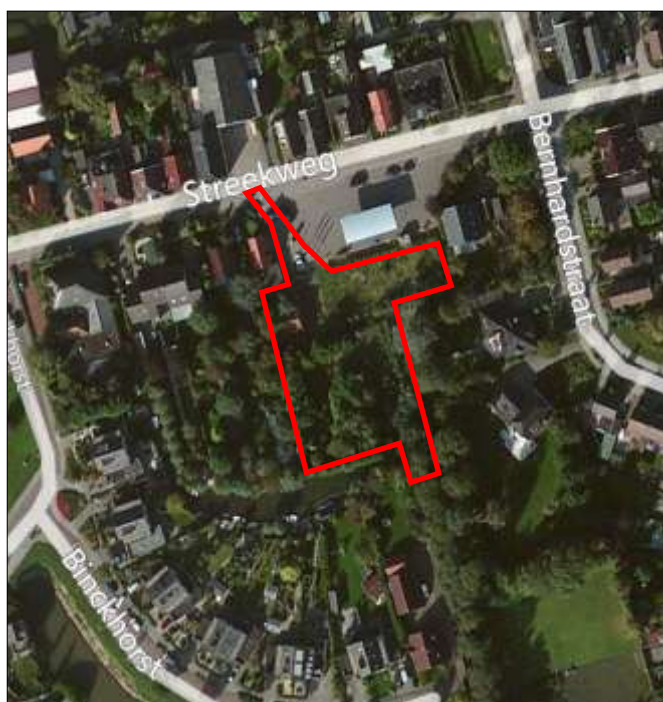
Bestaande en toekomstige situatie in het plangebied

2.1

Bestaande situatie

Het plangebied is onderdeel van het historisch bebouwingslint aan de Streekweg en ligt deels daarachter. Momenteel is een onbemand tankstation gevestigd aan de weg (Tango). Voorheen was hier een garagebedrijf met tankstation gevestigd. Het achterliggende terrein ligt nu grotendeels braak. Aan de Streekweg staat een bestaande woning met bijgebouw, die gehandhaafd blijft. Daarachter staat een schuur en enige vervallen bebouwing, die zal worden afgebroken. Aan de zuidrand van het terrein loopt een waterloop, die voor kleine recreatievaartuigen bevaarbaar is.

De figuren 1 en 2 geven een beeld van de huidige situatie.



Figuur 1. Situering plangebied (globale plangrens in rood)
(bron ondergrond: Bing Maps)

De Streekweg is de belangrijkste ontsluiting van Hoogkarspel. De weg heeft voornamelijk een plaatselijk ontsluitende functie.



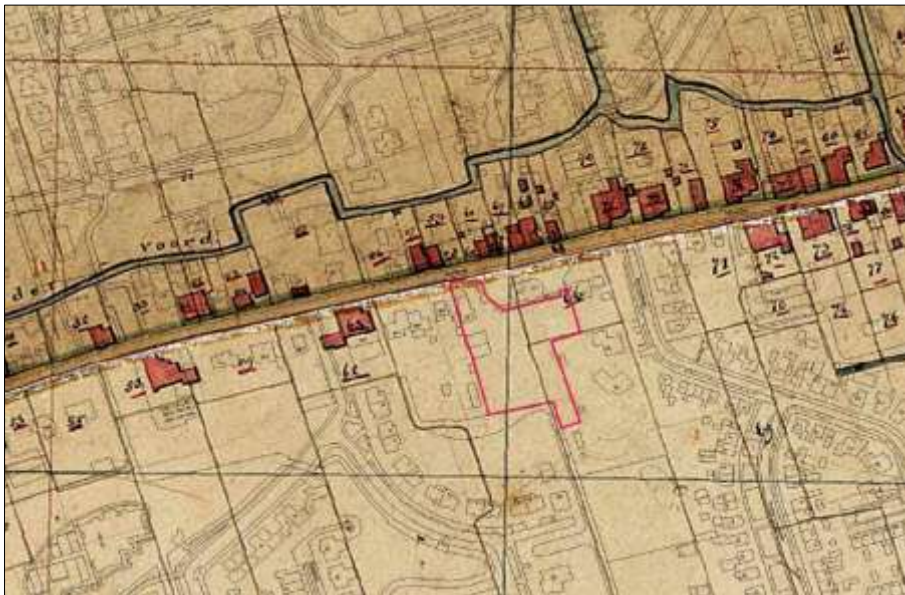
Figuur 2. Huidige situatie vanuit westelijke (bovenste afbeelding) en oostelijke richting (bron: Google Streetview)

Voorgeschiedenis

De Archeologische Quick Scan (zie paragraaf 4.2 en bijlage 2) geeft inzicht in de voorgeschiedenis van de locatie. Het navolgende is aan de Quick Scan ontleend.



Figuur 3. Globale situering plangebied in 1651-1654



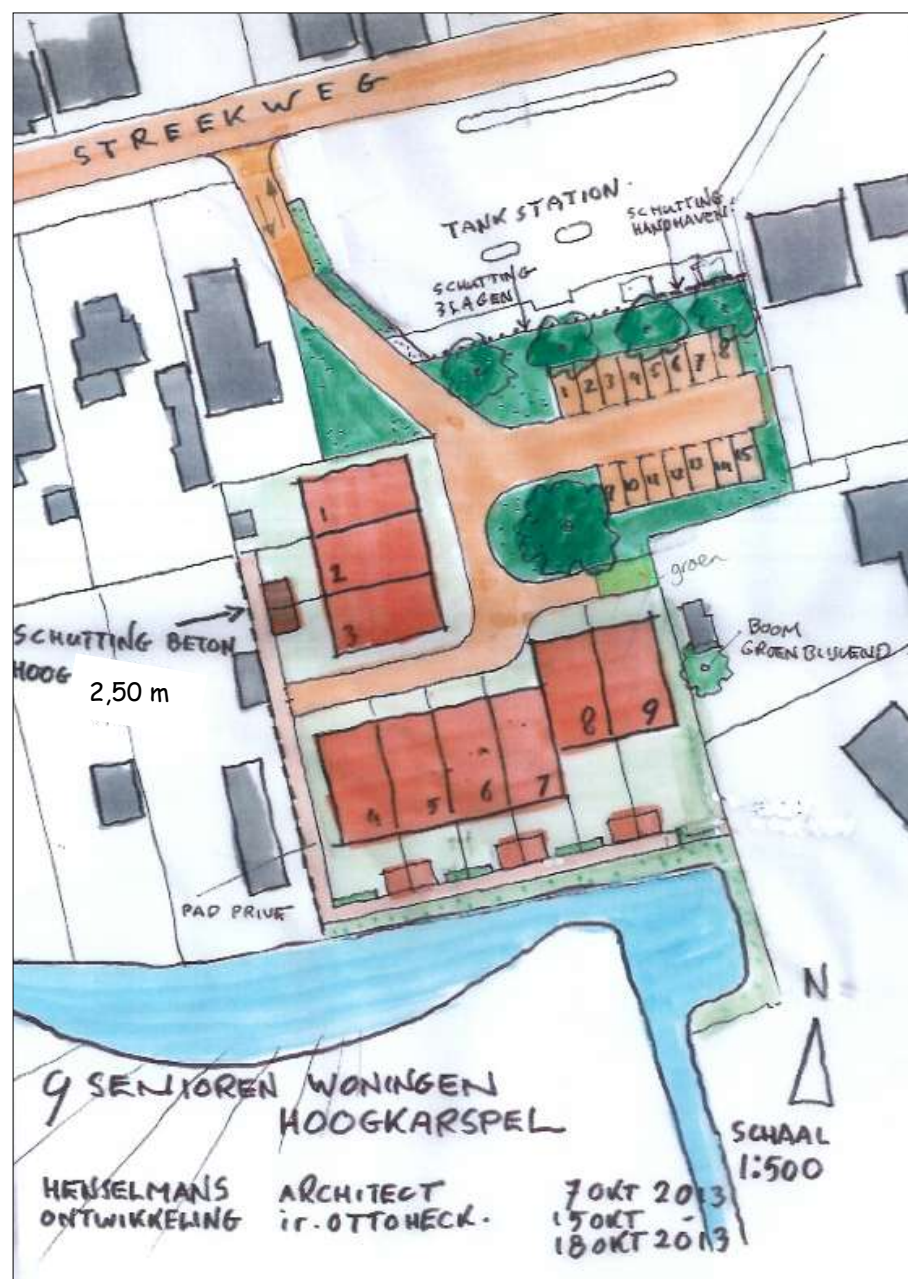
Figuur 4. Ligging plangebied in 1826 (met huidige ondergrond; plangebied globaal binnen rode lijn)

Het plangebied maakte al in de 17^{de} eeuw deel uit van het lint. Mogelijk bevond zich in de 17^{de} eeuw op de locatie een woning, die echter in de 19^{de} eeuw niet meer aanwezig was. Langs de Streekweg bevonden zich woningen, kleine bedrijven en agrarische bebouwing. Ter plaatse van het tankstation was aan het begin van de 20^{ste} eeuw een zuivel- of kaasfabriek gevestigd. Het gebied ten oosten van het terrein had een functie als fruittuin. Na de Tweede Wereldoorlog is het gebied ten zuiden van de Streekweg als woongebied ingericht. De zuivelfabriek is afgebroken en heeft plaatsgemaakt voor een garagebedrijf met tankstation. Nadat dit garagebedrijf is gesloten en afgebroken, funktioneert op de locatie sinds enkele jaren alleen nog een tankstation (Tango). De bodem van het achterliggende terrein is (deels) gesaneerd en is overwoekerd geraakt met beplanting.

2.2

Toekomstige situatie

Figuur 5 geeft een beeld van de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 5. Voorgenomen ontwikkeling (ontwerp ir. Otto Heck op basis van eerder ontwerp Zeeman Architecten)

In het plangebied worden 9 rijenwoningen gesitueerd. Het gaat om huurwoningen met een beperkte oppervlakte ten behoeve van starters op de woningmarkt en senioren. De woningen krijgen één bouwlaag met een kap. Door de situering van een slaapkamer op de begane grond zijn de woningen 'levensloopbestendig'. De woningen worden ontsloten met een nieuwe weg vanaf de

Streekweg, die in twee richtingen te berijden is. In overleg met de buurt is de ontsluitingsweg iets in oostelijke richting verschoven om te voorkomen dat koplampen van auto's naar binnen schijnen bij de overburen. Ten behoeve van de woningen worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.8.

De woningen zijn aan de achterzijde ontsloten met een niet-openbaar toegankelijk voetpad. De bestaande schutting aan de zuidkant van het tankstation blijft intact. Langs de zuidwestelijke perceelsgrens komt een schutting met een hoogte van 2,5 m.

Figuur 6 geeft een beeld van het aanzien van de nieuwe woningen.



Figuur 6. Aanzien van de voorgenomen woningbouw aan de Streekweg 172 (bron: Zeeman Architecten)

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 de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord, het voorheen geldende streekplan, overgenomen.

Uitgangspunt voor de Structuurvisie 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.

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 7. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid
(bron: provincie Noord-Holland)

Het plan voor woningbouw aan de Streekweg 172 in Hoogkarspel draagt bij aan een duurzaam ruimtegebruik; er wordt ingespeeld op de vraag naar betaalbare huurwoningen voor starters en senioren.

3.1.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Door Provinciale Staten is op 21 juni 2010 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. De verordening is op 3 november 2010 in werking getreden. Hierin zijn de provinciale belangen, zoals opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040, uitgewerkt in algemene regels.

Bestaand bebouwd gebied en landelijk gebied

In de verordening zijn voor verschillende gebieden regels opgenomen. In hoofdlijnen zijn twee algemene gebieden onderscheiden: het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en het Landelijk Gebied (LG). In de verordening is bepaald dat als bestaand bebouwd gebied is aangewezen:

- het gebied zoals dat op de betreffende kaart bij de verordening is weergegeven;
- bestaande gebouwen of gebouwen die op grond van, op het moment van inwerkingtreding van de verordening, geldende bestemmingsplannen zijn toegestaan.

Gemeenten zijn verplicht voor het BBG ruimtelijke plannen op te stellen en hebben bij de invulling van de gebieden een grote mate van vrijheid. De bestaande bebouwing op het perceel Streekweg 172 valt geheel binnen de grenzen van het BBG. De bouw van woningen op deze locatie stuit niet op bezwaren.



Figuur 8. Bestaand Bebouwd Gebied (plangebied omcirkeld)
(bron: PRVS)

3.1.3

Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen woningbouw past binnen de bepalingen van de Structuurvisie en de Provinciale Verordening. Het gaat om duurzaam ruimtegebruik voor specifieke doelgroepen binnen Bestaand Bebouwd Gebied.

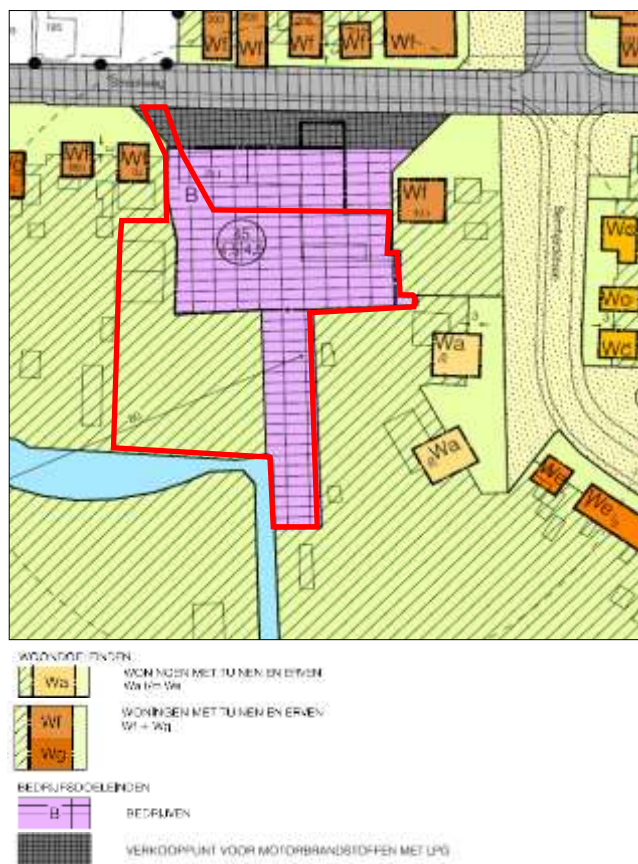
3.2

Gemeentelijk beleid

3.2.1

Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan Hoogkarspel van de gemeente Drechterland, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 10 juli 2003. Dit plan bestemt de gronden, waarop het verzoek betrekking heeft, voor 'Bedrijven', 'Woningen met tuinen en erven' en 'Verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG'. Rond een brandstofopslagtank was een cirkel van 80 meter getrokken, waarbinnen geen nieuwe woningen zouden mogen worden gebouwd.



Figuur 9. Fragment bestemmingsplan Hoogkarspel (plangebied globaal rood begrensd)

De ontwikkeling van de gronden tot woningbouwlocatie is in strijd met de vigerende bestemmingen. Om die reden is de opstelling van een bestemmingsplan noodzakelijk.

Overigens is een nieuw bestemmingsplan voor de kern Hoogkarspel in voorbereiding. In dit plan krijgt het tankstation de bestemming 'Bedrijf', waarbij het tankstation specifiek wordt aangeduid als 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG'. Het bestemmingsplan Hoogkarspel wordt naar verwachting in de loop van 2014 vastgesteld.

3.2.2

Welstandsnota

Op 27 juni 2011 is door de gemeenteraad de Welstandsnota Drechterland vastgesteld. Hierin is het welstandsbeleid van de gemeente opgenomen. Het plangebied behoort tot de 'karakteristieke linten', waarvoor een 'bijzonder' welstandsregime geldt. Het beleid is hier onder meer gericht op behoud en versterking van karakteristieke onderdelen van de lintbebouwing en op behoud van de stedenbouwkundige structuur met ruimte voor vernieuwing.

De situatie aan de Streekweg 172 is in zoverre bijzonder dat aan de weg het tankstation is gevestigd. Dit past niet binnen de uitgangspunten van de welstandsnota, maar het betreft hier een historisch gegroeide situatie. De bebouwing in het plangebied vindt in de tweede lijn plaats, achter het lint. Hiervoor gelden eerder de welstandscriteria voor 'uitbreidingsgebieden met overwegend seriematige bouw'. Daarbij geldt een 'regulier' welstandsniveau, waarbij wordt gestreefd naar het 'respecteren en verbeteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten'. Overigens geldt voor de woning Streekweg 170 in het plangebied wél het welstandsregime voor de karakteristieke linten. Wat betreft deze woning verandert de situatie echter niet.

Het project aan de Streekweg 172 draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit ter plekke; een braakliggend terrein krijgt een zinvolle invulling. De woningen voldoen aan de welstandscriteria voor uitbreidingsgebieden; zo zijn de woningen georiënteerd op de straat, staan ze in een duidelijke rooilijn en gaat het om rijenbouw. De woningen in het cluster vertonen samenhang.

Door de Welstandscommissie Drechterland heeft op 20 februari 2013 een positioneel advies uitgebracht over het plan: het plan 'voldoet aan redelijke eisen van welstand'. Wel vraagt de commissie aandacht voor de aansluiting van de privé- en de openbare ruimte: versterking van de voortuinen is niet gewenst. Verder vraagt de welstandscommissie zich af of de muur achter het tankstation niet kan worden verwijderd, omdat deze het gebied afsluit van het lint. Aan deze aspecten zal bij de uitwerking van de plannen nader aandacht worden besteed. Zij zijn niet van invloed op de inhoud van het voorliggende bestemmingsplan.

3.2.3

Conclusie gemeentelijk beleid

De woningbouw op het perceel Streekweg 172 past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Door middel van het voorliggend bestemmingsplan wordt het planvoornemen planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. Het plan voldoet aan de geldende welstandscriteria.

Planologische randvoorwaarden



4.1

Waterhuishouding

In onder andere de Europese “Kaderrichtlijn water”, het “Nationaal Waterplan” en de adviezen van de “Commissie Waterbeheer 21e eeuw”, is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water; dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

WET- EN REGELGEVING

In de nota “Anders omgaan met water” is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

Op 22 december 2009 is de Waterwet (Wtw) in werking getreden. Uitgangspunt van de Wtw is een volledig beheer van het watersysteem. Op grond van de Wtw is er ook een goede samenhang tussen het waterbeleid en de ruimtelijke ordening.

Ook in het Besluit omgevingsrecht (Bor) is uitdrukkelijk bepaald dat in een ruimtelijke onderbouwing behorende bij een omgevingsvergunning ex. artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo, inzicht verkregen moet worden in de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding en hoe deze gevolgen in het plan zijn betrokken.

Aan het HHNK is een wateradvies gevraagd. Dit advies is verstrekt op 26 maart 2013. Het HHNK concludeert dat kan worden volstaan met een korte procedure voor de watertoets. Het HHNK concludeert het volgende:

- Bij een toename van de verharding tussen 800 en 2000 m² moet 10% van de extra verharding worden gecompenseerd door de aanleg van water.
- Binnen een zone van 5 meter van de insteek van waterlopen geldt een vergunningplicht in verband met de wateraan- en afvoer, waterberging of het onderhoud.

- Het HHNK adviseert bij de aanleg van nieuw water aan te sluiten op bestaand water.
- Het HHNK adviseert om hemelwater van verharde oppervlakken voor 100% af te scheiden van het afvalwater.
- Het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink moet zo veel mogelijk worden voorkomen.

Het wateradvies is opgenomen als bijlage 1.

Het plan voorziet in de realisatie van 1719 m² verharding (bebouwing 765 m², straten en verharding tuinen 954 m²). De bestaande verharding omvat 175 m² en nog eens 175 m² is recent gesloopt (informatie gemeente). Per saldo neemt de oppervlakteverharding toe met 1369 m². Dit betekent dat 137 m² nieuw wateroppervlak moet worden gerealiseerd. Dit wordt bereikt door de aanleg van een kleine waterpartij van circa 141 m² aan de zuidkant van het gebied.

Als reactie op het voorontwerp (zie bijlage 6) geeft het HHNK aan dat het wenselijk is om rond het nieuwe waterbassin een onderhoudstrook van 5 meter breed aan te leggen. Gezien de situatie ter plekke en de eigendomsverhoudingen is dit helaas niet mogelijk. Langs de betreffende waterloop komen ook elders in de omgeving geen onderhoudsstroken voor.

Het HHNK vraagt verder aandacht voor de waterkwaliteit. Verzocht wordt inzicht te geven in de vraag of er sprake zou kunnen zijn van een verslechtering van de waterkwaliteit ter plaatse. Als dat het geval is, dienen hiervoor maatregelen te worden getroffen. In het voorliggende plan is niet te verwachten dat een verslechtering van de waterkwaliteit optreedt. De afvoer van hemelwater wordt gescheiden van de afvoer van vuilwater. Compenserende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

In verband met de werkzaamheden zal vroegtijdig contact worden gezocht met het Hoogheemraadschap in verband met de vereiste watervergunning en/of keurontheffing.

CONCLUSIE Het plan is voor wat betreft het aspect water uitvoerbaar. Met het HHNK zal nader contact plaatsvinden over de vereiste ontheffingen en vergunningen.

4.2

Archeologische en cultuurhistorische waarden

WET- EN REGELGEVING Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het

behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied bij het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen. Ook het zogenoemde 'veroorzakerprincipe' is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort, financieel verantwoordelijk is voor een voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentenwet 1988 (Monw) gewijzigd. Op grond van de Monw moeten bij het mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied worden betrokken bij de plannen.

Archeologie West-Friesland is het archeologische samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec. Archeologie West-Friesland heeft in eerste instantie een quick scan uitgevoerd naar mogelijke archeologische waarden. Deze quick scan is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. De conclusies uit de quick scan waren als volgt:

ONDERZOEK

- Wat betreft de prehistorie geldt een hoge verwachting voor sporen uit de Bronstijd. Het gebied ligt buiten het ruilverkavelde gebied, waardoor de kans op verstoring kleiner is.
- Ook wat betreft de Late Middeleeuwen geldt een hoge verwachtingswaarde wat betreft archeologische vondsten.
- Voor de Nieuwe Tijd geldt een hoge verwachting voor bewoning met name langs het lint. Mogelijk bevatten gedempte sloten afgedankte huisraad en ander afval. Ook zijn op het achterterrein mogelijk as- en afvalkuilen aanwezig, en sporen van eventuele bijgebouwen.

Archeologie West-Friesland adviseert in de eerste plaats om de huidige bebouwing tot op het maaiveld te slopen. Op deze manier wordt een verstoring van het bodemarchief voorkomen. Het heeft de voorkeur dat de sloop door een archeologisch medewerker wordt begeleid. De sloper/bouwer dient de start van de sloop/bouwwerkzaamheden daarom 5 werkdagen voor aanvang te melden bij Archeologie West-Friesland.

Op de locatie van de nieuwbouw dient in het kader van de Archeologische Monumentenzorg een archeologisch inventariserend veldonderzoek plaats te vinden door middel van twee korte proefsleuven op de locatie van de geplande nieuwbouw. Voor het uitvoeren van dit onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) nodig. Het archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd door Archeologie West-Friesland of een gecertificeerd archeologisch bedrijf.

Bij de daadwerkelijke sloop- en grondwerkzaamheden in het plangebied zal te zijner tijd rekening worden met voornoemd advies van Archeologie West-Friesland.

CULTUURHISTORISCHE
WAARDEN

In en in de directe omgeving van het plangebied komen blijkens de provinciale Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie geen bijzondere cultuurhistorische waarden voor. Hoogkarspel is één van de 'lintdorpen' in West-Friesland. Dit karakter is door de latere uitbreidingen minder duidelijk geworden, maar nog steeds zichtbaar in de huidige opzet van het dorp.

CONCLUSIE

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt is het plan uitvoerbaar.

4.3

Luchtkwaliteit

WET- EN
REGELGEVING

Op 1 maart 1993 is de Wet Milieubeheer (Wm) in werking getreden. Onder andere de Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit is met de inwerkingtreding van de wijziging van de Wm (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. In de Wm is in artikel 5.6 bepaald dat de in de wet bepaalde normen voor de luchtkwaliteit overal, met uitzondering van de arbeidsplaats, van toepassing zijn.

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden beoordeeld aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ook plannen die 'niet in betekenende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze grenswaarden te worden beoordeeld. De eisen om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgesteld in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB)-nibm.

In de Algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de Ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ of PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden, tenzij het project is gelegen in een gebied of behoort tot een bepaalde broncategorie.

ONDERZOEK

De initiatiefnemer is voornemens 9 woningen te bouwen. Het aantal woningen valt (ruim) binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt in een woongebied met één ontsluitingsweg op 1500 woningen). Met

andere woorden: het plan draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht 'niet in betekenende mate'.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van de 5 tot nu toe aangewezen uitzonderingsgebieden waar het specifiek gaat om veehouderijen met een uitstoot van ammoniak van meer dan 800 kg/jaar. Aangezien het voorliggende plan geen uitstoot van ammoniak met zich meebrengt, is de aanwijzing niet van toepassing op het plan. Met andere woorden: voor het plan mag de Regeling NIBM onverkort toegepast worden. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden in dit verband niet nodig.

De uitvoerbaarheid van voorliggend plan wordt niet belemmerd door onaanvaardbaar negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit.

CONCLUSIE

4.4

Externe veiligheid

Op 13 juni 2001 is door de regering het vierde Nationale Milieubeleidsplan (NMP4) vastgesteld. Hierin zet zij haar (nieuwe) externe veiligheidsbeleid uiteen. Dit beleid is gericht op het beheersen van de risico's in de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uitgangspunten van dit beleid zijn:

WET- EN
REGELGEVING

- het plaatsgebonden risico: het risico op een plaats, bepaald als de kans dat een persoon die onafgebroken op die plaats aanwezig is overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken;
- het groepsrisico: bepaald als de kans dat een groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

Voor het plaatsgebonden en groepsrisico zijn normen opgesteld. Deze normen zijn uitgangspunt voor het ruimtelijk en milieubeleid. Wat betreft het plaatsgebonden risico wordt (voor 'nieuwe' ruimtelijke ontwikkelingen) een kans van eens per miljoen jaar (10^{-6}) aanvaardbaar geacht. Op dit moment is deze norm een grenswaarde. Overschrijding van deze grenswaarde is niet toegestaan.

Voor het groepsrisico wordt een kans van:

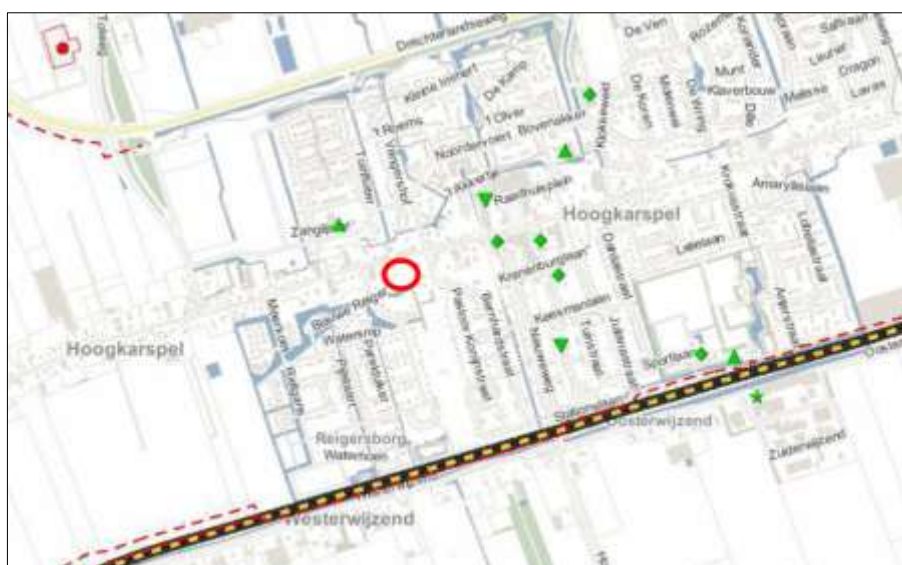
- eens per honderdduizend jaar (10^{-5} per jaar) op het overlijden van 10 personen of meer;
- eens per tien miljoen jaar (10^{-7} per jaar) op het overlijden van 100 personen of meer;
- eens per miljard jaar (10^{-9} per jaar) op het overlijden van 1.000 personen of meer bij inrichtingen aanvaardbaar geacht.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De regelgeving zoals die in het Bevi is opgenomen, is gericht op het beperken van de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen in inrich-

tingen (bedrijven) voor personen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico zijn in het Bevi vastgesteld.

ONDERZOEK

De provincie Noord-Holland heeft de zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. In figuur 10 is het voor het plangebied betreffende fragment van de risicokaart opgenomen. Op dit fragment zijn hogedruk aardgasleidingen te zien en een bedrijf met een ammoniakinstallatie. De betreffende buisleidingen liggen op meer dan 500 meter van het plangebied, waarmee ze buiten het invloedgebied van deze leidingen liggen. Dit betekent dat het PR 10^{-6} geen knelpunt oplevert. Ook de ammoniakinstallatie ligt op een zodanige afstand (meer dan 1000 m) dat deze geen invloed op het plangebied heeft.



Figuur 10. Fragment van de risicokaart (bron: provincie Noord-Holland; plangebied rood omcirkeld)

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water is voor het plangebied niet relevant.

CONCLUSIE

Er zijn geen externe veiligheidsaspecten die een beperkende invloed hebben op de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

4.5

Ecologische waarden

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 pro-

jectgebied is daartoe op 6 maart 2013 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. Hoewel het veldbezoek niet in de meest optimale veldperiode is uitgevoerd, had gezien de toestand van het terrein een bezoek op een ander moment in het jaar niet meer relevante informatie opgeleverd.

De plannen omvatten onder meer de sloop van een schuur en enkele andere vervallen opstallen op het terrein. Het bestaande braakliggende terrein wordt bebouwd en van verharding voorzien.

4.5.1

Gebiedsbescherming

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.

NATUURBESCHERMINGSWET
1998

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

ECOLOGISCHE
HOOFDSTRUCTUUR

Vanuit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid) wordt verder specifiek ingezet op de bescherming van Weidevogelleefgebieden. Dit is in het plangebied niet relevant.

OVERIGE NATUURWAARDEN

Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat de plannen voor het perceel Streekweg 172 vanuit de Natuurbeschermingswet 1998 of regelgeving omtrent de Ecologische Hoofdstructuur zonder bezwaar kunnen worden uitgevoerd. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de Provinciale Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening.

RESULTATEN ECOLOGISCH
ONDERZOEK

4.5.2

Soortenbescherming

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.

FLORA- EN FAUNAWET

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en

faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, namelijk: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

INVENTARISATIE	Het plangebied bestaat uit een grotendeels onverhard perceel met een woonhuis met bijgebouw en een vrijstaande schuur daarachter. Naast het terrein en ten noorden van de Streekweg zijn woningen gesitueerd. In het plangebied kunnen enkele algemene, licht beschermde soorten worden verwacht. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan huismus nestplaatsen hebben onder het pannendak van de schuur en kan de watergang met beplanting een vliegroute van vleermuizen vormen.
VOGELS	Wanneer bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels worden voor de meeste middelzwaar en streng beschermde soorten geen verbodsbepalingen overtreden van de Flora- en faunawet. Een uitzondering geldt voor de huismus. Om de aanwezigheid van nestplaatsen van huismus vast te stellen dan wel uit te sluiten onder pannendaken van de schuur heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar het voorkomen van deze beschermde soort op 25 april en 16 mei 2013. Er zijn daarbij geen mussen aangetroffen.
RUGSTREEPPAD	Aanbevolen wordt, om tijdens de realisatiefase rekening te houden met rugstreeppad. Aangezien de aanwezigheid van rugstreeppad wel uit de omgeving bekend is en deze pionierssoort onder meer braakliggende terreinen kan koloniseren is het verstandig om hiermee rekening te houden tijdens de bouwfase. Zo zouden gronden die met zand worden opgehoogd, niet langere tijd braak moeten blijven liggen en moet worden voorkomen dat na regenval langere tijd plassen aanwezig blijven. Het werkterrein kan ook worden omsloten met een amfibie werend raster.
BITTERVOORN	De watergang ten zuiden van het plangebied is in gebruik als overwinteringsverblijfplaats van bittervoorn. Dit betekent dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd als de watertemperatuur minimaal 8 °C bedraagt.
VLEERMUIZEN	De watergang ten zuiden van het plangebied is mogelijk in gebruik als vliegroute voor vleermuizen. De plannen veroorzaken geen conflict met de Flora- en faunawet, mits lichtverstoring van een mogelijke vliegroute nabij het plangebied wordt voorkomen. Dit kan worden bewerkstelligd door een verlichtingsplan op te nemen in de ontwikkelingsplannen waarin wordt opgenomen hoe aan deze voorwaarde wordt voldaan. Indien lichtverstoring niet op voorhand kan worden uitgesloten, dient nader onderzoek plaats te vinden naar de functie van het gebied rondom het plangebied voor vleermuizen. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek dient een ontheffing te worden aangevraagd

van de Flora- en faunawet voor het verstoren van streng beschermde diersoorten.

Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat de aanwezige natuurwaarden geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Wel is het wenselijk maatregelen te treffen om te voorkomen dat de rugstreeppad zich in het gebied vestigt en dat lichthinder optreedt voor vleermuizen. Werkzaamheden aan de waterloop dienen plaats te vinden bij watertemperaturen van meer dan 8°C.

Het is aan het bevoegd gezag om de visie te bevestigen dat er geen sprake zal zijn van negatieve effecten op beschermde gebieden en de noodzaak tot vergunningen.

CONCLUSIE

Gezien de aangetroffen soorten en de in dit rapport opgenomen voorziene plannen en activiteiten behoudt dit onderzoek drie jaar zijn geldigheid voor een wettelijke of juridische procedure. Dit betreft een ontheffingsaanvraag voor de Flora- en faunawet of een besluit waarop de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is (o.a. een besluit voor de Wro). Bij aanpassingen van het oorspronkelijke plan en veranderingen in de terreinomstandigheden van het plangebied, die kunnen leiden tot andere inzichten met betrekking tot natuurwaarden, zal een actualisatie van het onderzoek moeten plaatsvinden. Dit geldt ook wanneer het beleid voor beschermde gebieden in de omgeving verandert.

GELDIGHEID

Het natuurwaardenonderzoek is opgenomen in bijlage 3.

4.6

Bodem

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de Bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van Burgemeester en Wethouders een beslissing op een aanvraag om bouwvergunning (omgevingsvergunning) moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

WET- EN
REGELGEVING

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat in een ruimtelijke onderbouwing behorende bij een omgevingsvergunning, ex artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo, inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in kwaliteit van de bodem.

De provincie Noord-Holland heeft het zogenoemde bodemloket ontwikkeld. Het bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar ‘verdachte’ werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. In de volgende figuur is het voor het plangebied betreffende fragment van de kaart van het bodemloket opgenomen.



Figuur 11. Fragment bodemkaart (bron: Bodemloket)

Uit de informatie blijkt dat er in een (deel van) het projectgebied bodemonderzoek is uitgevoerd; de gearceerde gebieden zijn gesaneerd. Het betreft de delen van het terrein waar bodemvervuiling is geconstateerd als gevolg van de aanwezigheid van het voormalige garagebedrijf. Niet het hele plangebied is onderzocht. Om die reden heeft aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden.

De resultaten van het bodemonderzoek zijn opgenomen in de rapportage ‘Verkennend bodemonderzoek op de locatie Streekweg 170 in Hoogkarspel’ (Back Milieuadvies en -onderzoek, juni 2013). Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting. Geconstateerd wordt dat de bodem (grond en grondwater) op de locatie niet of hooguit licht verontreinigd zijn. Deze verontreinigingen zijn niet van dien aard dat nader onderzoek noodzakelijk is.

CONCLUSIE Geconcludeerd kan worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering is voor de geplande ontwikkeling.

4.7

Hinder

4.7.1

Hinder van en voor bedrijven

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 zo veel mogelijk voorkomen.

WET- EN
REGELGEVING

Daarnaast geeft de publicatie Bedrijven en milieuzonering (versie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) naar omgevingstype richtgetallen voor de afstand tussen milieuhinderlijke en hindergevoelige bestemmingen voor de milieuthema's geur, stof, geluid en veiligheid. Deze richtafstanden gelden als handreiking voor een goede ruimtelijke ordening. Afwijking hiervan is mogelijk, mits nader milieukundig onderzocht en gemotiveerd.

Het plan betreft uitsluitend de realisatie van een hindergevoelige bestemming, namelijk wonen. Er worden geen milieuhinderlijke bestemmingen mogelijk gemaakt. In het kader van de milieuzonering dient te worden beoordeeld of milieuhinderlijke bestemmingen worden belemmerd. Daarbij moet in de beschouwing worden betrokken dat het plangebied in een zogenoemd 'gemengd gebied' ligt. Het is een gebied met een matige tot sterke functiemenging: 'direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven' (tekst VNG-nota). Aan de Streekweg komen naast woningen ook bedrijven en voorzieningen voor. In dat geval kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd.

SITUATIE PLANGEBIED

De milieuhinderlijke bestemming die het dichtst bij het plangebied ligt, is het Tango-tankstation. De locatie van het tankstation krijgt in het nieuwe bestemmingsplan Hoogkarspel de bestemming 'Bedrijf'. Hierbinnen zijn bedrijven uit categorie 1 en 2 toegestaan en is het tankstation specifiek aangeduid als 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'. Op basis van de genoemde VNG-nota geldt voor een tankstation zonder LPG-verkoop een richtafstand van 30 meter voor geur en geluid en 10 meter voor gevaar. Omdat één afstandsstap mag worden afgetrokken, resulteert een wenselijke afstand tussen tankstation en woningen van minimaal 10 meter. De nieuwe woningen komen op minimaal circa 17 meter van de tanks van het tankstation, zodat aan de richtafstand wordt voldaan.

De realisatie van woningen in het plangebied betreft enkel de realisatie van een hindergevoelige functie, zodat uitsluitend inwaartse zonering aan de orde is. Hieruit blijkt dat met het voorgenomen plan geen milieuhinderlijke bestemmingen in de nabijheid van het plangebied in hun ontplooiingsmogelijkhe-

CONCLUSIE

den worden beperkt. Het voorliggende plan is vanuit een oogpunt van hinder van en voor bedrijven uitvoerbaar.

4.7.2

Wegverkeershinder

WET- EN
REGELGEVING

In 1980 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï 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 wegverkeerslawaaï op een gevel van een woning binnen een geluidzone 48 dB is. 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.

Voor de Streekweg kan een geluidberekening plaatsvinden op basis van gegevens die voor het centrumplan van Hoogkarspel zijn gebruikt in de rapportage 'Advies centrumplan Hoogkarspel' (Goudappel Coffeng, 7 juni 2012). Hierin zijn gegevens opgenomen over de verwachte verkeersintensiteiten op het aangrenzende deel van de Streekweg tussen Bernhardstraat en Nieuweweg. Hieruit blijken de volgende gegevens:

- Verkeersintensiteit 2022 (na realisering centrumplan): 5250 motorvoertuigen per etmaal; bij een groei van 1% per jaar betekent dit een verkeersintensiteit van circa 5300 motorvoertuigen per etmaal in het voor het voorliggende plan maatgevende jaar 2023.
- Van het verkeer bestaat 5% uit 'middelzwaar' en 1% uit 'zwaar verkeer'.
- De uurintensiteit bedraagt 6,9% overdag, 2,3% 's avonds en 1,0% 's nacht.
- De toegestane snelheid op de Streekweg is 50 km/uur.
- De Streekweg heeft een asfaltverharding (DAB).

De woning die het dichtst bij de Streekweg komt, wordt gerealiseerd op 40 meter van de Streekweg. In bijlage 5 is op basis van Rekenmethode I uit het Reken- en Meetvoorschrift 2012 berekend dat het geluidniveau aan de gevel van deze woning in 2023 48 dB bedraagt. Dit betekent dat wordt voldaan aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder. Daarbij moet ook worden bedacht dat de woningen deels achter de bestaande bebouwing aan de Streekweg worden gebouwd. In werkelijkheid zal het geluidniveau daardoor veel lager zijn dan 48 dB.

Geconcludeerd kan worden dat de uitvoerbaarheid van het plan niet wordt bemermd door onaanvaardbare geluidhinder van wegverkeer.

4.8

Verkeer en parkeren

De realisatie van 9 woningen in de sociale huursector leidt tot circa 50 extra verkeersbewegingen¹. Dit verkeer zal zich vanaf de gecombineerde in- en uitrit van het woongebied in oostelijke en westelijke richting langs de Streekweg bewegen. De capaciteit van de Streekweg is ruim voldoende voor deze toename.

De parkeerbehoefte bij sociale huurwoningen is volgens CROW-normen 1,0 tot 1,8 per woning. Gezien de aard van de woningen (kleine woningen voor starters op de woningmarkt en senioren; overwegend een- en tweepersoonshuishoudens) is het verantwoord uit te gaan van 1,4 parkeerplaats per woning. Dat betekent een parkeerbehoefte van circa 12,6 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in de realisatie van 15 parkeerplaatsen, zodat ruimschoots in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

¹ CROW, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317; norm voor 'weinig stedelijke' situaties in 'schil centrum': 5,0 tot 5,8 bewegingen door motorvoertuigen per etmaal.

Ruimtelijke kwaliteit



Ten behoeve van de invulling van het perceel heeft eerder door BügelHajema Adviseurs een studie plaatsgevonden naar de ruimtelijke uitgangspunten voor de invulling van de locatie. Het navolgende is deels aan deze studie ontleend.

In de studie werden de volgende knelpunten onderkend:

1. De aanwezigheid van het tankstation. De functie, de verkeersaantrekkende werking, het grote oppervlak verharding en de architectonische uitstraling van het tankstation hebben een negatieve invloed op het plangebied.
2. De ligging van een groot deel van het perceel achter het tankstation, waardoor de relatie met de openbare ruimte, de Streekweg, beperkt is.

Kwaliteiten van het plangebied zijn:

1. De ligging nabij het centrum van Hoogkarspel.
2. De ligging aan een (met kleine bootjes bevaarbare) waterloop.
3. Het groene karakter door de aanwezige bomen en de aangrenzende boomsingel.
4. De ligging aan de Streekweg.

Afweging wenselijkheid woonbebouwing op deze locatie

Het karakter van de locatie brengt met zich mee dat een afweging over de wenselijkheid van de ontwikkeling van woonbebouwing op deze locatie mede afhankelijk is van de resultaten van een verkavelingsstudie. Daarnaast is een afweging van de verkeerskundige aspecten op zijn plaats vanwege het feit dat er een nieuwe aantakking wordt gemaakt op de toch al drukke Streekweg. Een aantakking die gecombineerd moet worden met die van een tankstation. In het navolgende wordt op de verkaveling en op de verkeerskundige beoordeling ingegaan.

Verkaveling

Uitgangspunten voor invulling van het perceel

De inzet voor de ruimtelijke invulling van het plangebied is erop gericht om de knelpunten zoveel mogelijk weg te nemen en de kwaliteiten zoveel mogelijk uit te buiten. Het plangebied heeft slechts in beperkte mate een relatie met de openbare ruimte (Streekweg) en de ruimtelijke kwaliteit wordt in negatieve zin beïnvloed door het tankstation. Bovendien ligt het plangebied erg achteraf. De inzet voor een ruimtelijke invulling moet er dan ook op gericht zijn om de relatie met de Streekweg te optimaliseren en vanuit het plangebied geredeneerd de invloed van het tankstation zo veel mogelijk we te nemen. De ligging

achteraf kan als kwaliteit ingezet worden door het gebied juist een eigen karakter te geven. Dit kan door sterk gebruik te maken van de aanwezige kwaliteiten (groen en water). Hierdoor kan het gebiedje een eigen (groene) kwaliteit krijgen en wordt compensatie geboden voor de ligging. Bouwen in een hoge dichtheid en het realiseren van veel verharding is in het plangebied niet gewenst. De omgeving van het tankstation en ook de Streekweg kennen al een grote mate van verharding en een redelijk hoge dichtheid.

Samenvattend zijn de uitgangspunten:

- De invulling heeft een goede ruimtelijke relatie/verbinding met de Streekweg.
- De negatieve invloed van het tankstation op het plangebied wordt zo veel mogelijk weggenomen.
- (Bestaand) Water en groen inzetten als kwaliteit in de planvorming.
- Invullingen met een eigen kwaliteit nastreven; dat wil zeggen onderscheidend van de Streekweg.
- Bouwen in lage dichtheid.
- Verharding beperken.

Op basis van deze uitgangspunten is een planuitwerking gemaakt, die heeft geresulteerd in het ontwerp dat is opgenomen in figuur 5. Daarbij zijn de volgende keuzes gemaakt:

1. Er wordt uitgegaan van de realisatie van seniorenwoningen. Dit zijn nultredenwoningen met het volledige woonprogramma op de begane grond. Er is geen doelstelling om op deze locatie zelfstandige zorg aan te bieden. Daarvoor is het complex te klein. Wel kan onderzocht worden of vanuit nabijgelegen zorginstellingen op aanvraag zorg kan worden geleverd. Aan de Streekweg wordt de bestaande woning gehandhaafd, of vervangen door één nieuwe woning. Dit kan een reguliere woning zijn. Op het achtererf worden 9 seniorenrijenwoningen gebouwd. Deze woningen zijn gebouwd in L-vorm, waardoor een oriëntatie op de Streekweg behouden blijft en toch een ruime afstand tot het tankstation in acht wordt genomen.
2. Het parkeergebied vormt een groene buffer naar het tankstation. In aansluiting op het bestaande water en groen wordt nieuw water en groen gerealiseerd, waardoor het gebiedje een eigen kwaliteit krijgt en er tegelijkertijd ook een goede woonkwaliteit ontstaat. Van de 9 woningen kijken 6 aan de achterzijde uit op het achterliggende water. Alle woningen hebben in de achtertuin een gunstige zonoriëntatie (zuid en west).

Verkeerskundige situatie

Het plangebied is gesitueerd achter een tankstation. Op het perceel van het tankstation geldt een verplichte rijrichting. De inrit van het tankstation is gesitueerd aan de noordwestzijde, de uitrit aan de noordoostzijde. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is het niet wenselijk dat nabij de in- en uitrit van het tankstation een nieuwe weg gesitueerd wordt. Dit leidt tot kruisende

verkeersstromen en daardoor een verkeersonveilige situatie. De ontsluiting van het plangebied wordt daarom in samenhang met de in- en uitrit van het tankstation vormgegeven, zodat voor een veilige verkeersafwikkeling tot stand komt. Daarbij moet dezelfde rijrichting worden gehanteerd. Het ontwerp is op deze inrichting geënt.

Conclusie

Ondanks de nadelen van de locatie is een goede stedenbouwkundige invulling mogelijk. In het uiteindelijk ontwerp is gekozen voor 9 woningen voor senioren in een aantrekkelijke groene setting, deels met een relatie met het achterliggende water én aan de voorzijde met een oriëntatie op de Streekweg. Voor de verkeersinrichting wordt aangesloten bij de rijrichting bij het tankstation.

Juridische vormgeving



6.1

Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de regels van dit bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. Daarbij is aansluiting gezocht bij de regels zoals die ook elders in de gemeente worden toegepast.

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Het SVBP voorziet in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, en dergelijke);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaard begripsbepalingen;
- een standaard wijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming;
- standaard benamingen van aanduidingen.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

6.2

Algemene begrippen

In de regels, in het artikel Wijze van meten, is een definitie opgenomen van het begrip “goothoogte van bouwwerken”, zoals is voorgeschreven in de SVBP2012. Dat begrip geldt voor de goothoogte van de daken van hoofdgebouwen. Een dakkapel en een dakopbouw worden hieronder niet begrepen, omdat deze worden gezien als een plaatselijke doorbreking van het dakvlak.

GOOTHOOGTE

Het onderscheid tussen de woonhuizen, als hoofdgebouwen binnen de woonbestemmingen enerzijds en de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen anderzijds, is uitsluitend gebaseerd op ruimtelijke aspecten, zoals de afmetingen, de situering en de bouwkundige ondergeschiktheid. Vandaar dat de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en overkappingen

ONDERSCHEID HOOFD-
EN BIJGEBOUWEN

zijn ondergebracht in de verzamelnaam bijgebouwen. De begripsbepalingen zijn vanuit de ruimtelijke interpretatie opgezet en dienen ook als zodanig te worden gelezen. Bij het bepalen van het onderscheid wordt expliciet niet gekeken naar de functie van de ruimtes, tenzij de regels dat onderscheid in specifieke situaties expliciet vereisen.

AAN-HUIS-VERBONDEN
BEROEPEN EN BEDRIJVEN

Bij alle woonfuncties (wonen en wonen bij bedrijvigheid) is de mogelijkheid opgenomen om aan huis een beroep of bedrijf uit te oefenen. De begripsbepaling in samenhang met een bijlage bij de regels bepaalt de reikwijdte van de functie. Voorts is in de specifieke gebruiksregels de objectieve begrenzing van de functie bepaald, om in ieder geval te waarborgen dat de functie altijd ondergeschikt blijft aan het wonen. Ten behoeve van deze functie mag geen extra bebouwing worden opgericht. De functie moet binnen de bestaande bouw mogelijkheden van de diverse bestemmingen worden uitgeoefend.

6.3

Toelichting op de regels

BESTEMMINGS-
OMSCHRIJVING

In de bestemmingsomschrijving staat beschreven voor welke functie(s) de gronden mogen worden ingericht, gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van de functies is.

BOUWREGELS

In de bouwregels is aangegeven welke bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.

AFWIJKING VAN DE
BOUWREGELS MET EEN
OMGEVINGSVERGUNNING

In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen (thans nog niet voorzien), waaruit blijkt dat de bouwregels niet voldoende blijken te zijn. Het bevoegd gezag, vaak burgemeester en wethouders, kan in deze gevallen een omgevingsvergunning verlenen waarin toestemming wordt gegeven om af te wijken van de bouwregels. Afwijkingen van de regels met een omgevingsvergunning zijn tevens bedoeld om in specifieke situaties kwaliteit te kunnen garanderen. Van geval tot geval wordt een brede en maatwerkgerichte afweging gemaakt.

SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

Gronden en gebouwen mogen slechts worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Ter verduidelijking zijn waar nodig de gebruiksvormen genoemd die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.

AFWIJKING VAN DE
GEBRUIKSREGELS MET EEN
OMGEVINGSVERGUNNING

Van een aantal gebruiksvormen kan nu nog niet worden gezegd of ze aanvaardbaar zijn of niet. Voor dergelijke gebruiksvormen is een afwijking van de gebruiksregels met een omgevingsvergunning opgenomen. Er zijn ook gebruiksvormen die beleidsmatig wel mogelijk zijn, maar die vanwege een zorgvuldige afweging aangegeven zijn als afwijkingen van de gebruiksregels waarvoor een omgevingsvergunning vereist is. De omgevingsvergunning waarin toestemming wordt gegeven om af te wijken van de regels, wordt afgegeven na een zorgvuldige afweging van waarden en functies in de bestemmingen.

Nadat deze omgevingsvergunning is verleend, zijn de bouwregels die bij de betreffende bestemming horen van overeenkomstige toepassing.

Het plan bevat voor een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van het be-
loop van wegen.

WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

In de nadere eisen wordt aangegeven dat burgemeester en wethouders, na af-
weging van een aantal criteria, nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en
de afmeting van de bebouwing. De eisen kunnen echter alleen gesteld worden
wanneer er ten aanzien van de plaats en de afmetingen van de bebouwing
reeds een hoofdeis is opgenomen binnen de bestemming.

NADERE EISEN

Het overgangsrecht is gericht op bouwwerken die legaal, dat wil zeggen met
vergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan,
maar dat nu, vanwege een bestemmings- of beleidswijziging in strijd is met
het bestemmingsplan. Ter borging van de rechtszekerheid, worden deze onder
het overgangsrecht gebracht. Tevens worden die situaties, waarbij reeds tien-
tallen jaren aanwezige bouwwerken, die niet met een vergunning zijn ge-
bouwd, of langdurig gebruik dat niet is toegestaan, met het overgangsrecht
beschermd. Het overgangsrecht is er in deze situatie op gericht dat deze
bouwwerken uiteindelijk verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zo-
dat de situatie in overeenstemming komt met de gegeven bestemming en re-
gels.

OVERGANGSBEPALING

In beginsel mogen de bouwwerken slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk
worden vernieuwd en veranderd. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in
stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

6.4

Bestemmingen

Voor de bestemmingen in het plangebied is aangesloten bij regels zoals die in
vergelijkbare situaties elders in de gemeente zijn toegepast. Niet-relevante
onderdelen van deze regels (onder meer over paardenbakken, kamperen) zijn
niet opgenomen. In het navolgende wordt kort ingegaan op de bestemmingen
in het plangebied.

Groen

Deze bestemming betreft de groenvoorzieningen rond de parkeerplaats, langs
de toegangsweg en aan de zuidrand langs het water.

Tuin - 1

Om het onbebouwde karakter van voortuinen en bepalende zijtuinen te be-
schermen, is daarvoor de afzonderlijke bestemming 'Tuin - 1' opgenomen.
Daarachter begint het bij het woonhuis behorende erf, waarbinnen erfbebou-
wing mogelijk is. In hoeksituaties wordt in sommige gevallen ook op de naar de

weg gekeerde zijkant van het bouwperceel de bestemming 'Tuin - 1' gelegd. Dit is gedaan in gevallen waarin het noodzakelijk wordt geacht om een goede scheiding tussen private en publieke ruimte te krijgen.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' betreft de wegen en de openbare ruimte in het plangebied, inclusief de paden achter de woningen. Omdat de wegen alleen een functie hebben voor het bestemmingsverkeer is de bestemming niet 'Verkeer', maar 'Verkeer-verblijf'. Deze bestemming komt voornamelijk voor in de kernen.

Water

De bestemming 'Water' betreft het nieuw aan te leggen water in aansluiting op de bestaande waterloop aan de zuidrand van het gebied. De bijbehorende oeverstroken vallen binnen deze bestemming. Op deze gronden mogen geen bouwwerken en overkappingen worden gebouwd.

Wonen - 1

De bestemming 'Wonen - 1' heeft betrekking op de nieuw te bouwen woningen met hun aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Bijbehorende achtertuinen, -erven en -terreinen zijn ook onder deze bestemming gebracht. Binnen de bebouwingsbepalingen voor deze bestemmingen is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen enerzijds en aan- en uitbouwen en bijgebouwen anderzijds, welke gezamenlijk ondergebracht zijn onder de noemer bijgebouw. Het hoofdgebouw is het belangrijkste bouwwerk op een perceel, niet alleen qua bestemming maar ook qua bouwmassa.

Daarnaast worden bijgebouwen gezien als bouwwerken die ruimtelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Een bijgebouw kan in die zin zowel vrijstaand als aangebouwd worden gerealiseerd.

Conform de situatie elders in de gemeente mag de woonfunctie gecombineerd worden met een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit; een (vrij) beroep of bedrijf dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat gericht is op het verlenen van diensten. Daarbij gelden wel de nodige voorwaarden om overlast voor de omgeving te voorkomen:

- Er mag geen aantasting plaatsvinden van de uitstraling van het gebruik van het perceel voor het wonen.
- Er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van het perceel dan wel de directe (woon)omgeving.
- Uitoefening mag alleen plaatsvinden door de bewoner van de woning.
- Er dient voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig te zijn.
- Er mag geen sprake zijn van een onevenredig verkeers- en/of publiekaantrekkende functie.

Specifiek voor webwinkels in woningen geldt dat er geen sprake mag zijn van een afhaalpunt.

Binnen de bestemming moet het hoofdgebouw worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Het hoofdgebouw heeft één bouwlaag met kap. Per bestemmingsvlak mag het op de verbeelding aangegeven aantal woningen worden gerealiseerd. Voor bijgebouwen geldt een maximale maat van 50 m², met als beperking dat van het erf binnen de woonbestemming maximaal 50% mag worden bebouwd.

Economische en maatschappelijke haalbaarheid

7.1

Economische haalbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen om binnen het plangebied 9 woningen te bouwen en een bestemmingswijziging door te voeren. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Het planvoornemen voor realisatie van de woningen is een bouwplan op grond van artikel 6.2.1, lid b, Bro. Het opstellen van een grondexploitatieplan is niet noodzakelijk als een zogenoemde anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar is gesloten.

Dit laatste is wat betreft het perceel Streekweg 172 het geval. Tussen de ontwikkelende partij en de gemeente is een ontwikkelingsovereenkomst overeengekomen. Hierin zijn alle afspraken met betrekking tot kosten, risico's en dergelijke opgenomen. Daarmee is het opstellen van een grondexploitatieplan niet aan de orde.

De kosten voor voorliggend bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvragers van de bestemmingsplanherziening gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. Deze kunnen worden gedekt uit de legesheffing.

ONDERZOEKS- EN
PLANKOSTEN

Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden 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 aanvragers van de bestemmingsplanherziening worden gedragen. Hiervoor is tussen de gemeente en de aanvragers een planschadeovereenkomst gesloten.

PLANSCHADE

Voorliggend bestemmingsplan mag economisch uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

7.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er heeft een inloop- en informatieavond plaatsgevonden waarin omwonenden hun opmerkingen en wensen aangaande het ontwerpbestemmingsplan kenbaar hebben gemaakt. Tevens is tijdens de raadsvergadering over het plan ruimte geboden voor inspraak. De reacties hierop zijn verwerkt in de nu voorliggende planversie. Met deze nauwe betrokkenheid van belanghebbenden is draagvlak voor de plannen gecreëerd en is in de voorliggende planversie rekening gehouden met de wensen van direct omwonenden.

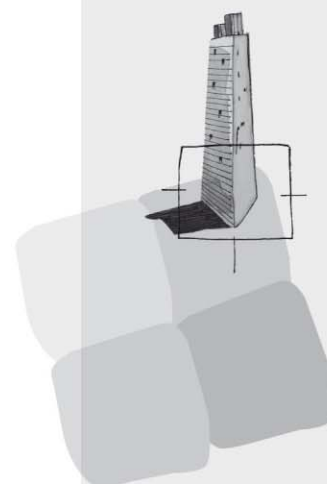
Het plan heeft daarnaast in het voorjaar van 2014 een inspraak- en overlegprocedure doorlopen. De reacties en het gemeentelijk commentaar zijn opgenomen in de 'Reactienota op het voorontwerp-bestemmingsplan Het Branderhofje, Streekweg 172 Hoogkarspel', die als bijlage 6 bij deze toelichting is gevoegd.

Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
076.12.05.12.02



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