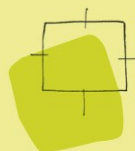


**Bestemmingsplan Streekweg 289-293
te Hoogkarspel**

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Streekweg 289-293 te Hoogkarspel

V A S T G E S T E L D

Inhoud

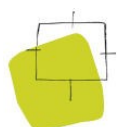
Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

22 juni 2015

Projectnummer 076.22.05.00.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Geldende bestemmingsplan	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Bestaande situatie	7
2.1	Ruimtelijke situatie	7
2.2	Functionele situatie	8
3	Beleidskader	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.1.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	9
3.1.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening	10
3.1.3	Conclusie	11
3.2	Regionaal beleid	11
3.2.1	Regionaal onderzoek vraaggestuurde woningbouwprogrammering 2013 tot 2020	11
3.2.2	Conclusie	11
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1	Toekomstvisie Drechterland	11
3.3.2	Welstandsnota Drechterland	12
3.3.3	Woonvisie Drechterland “Andere toekomst, andere koers”	13
3.3.4	Economisch Beleidsplan Drechterland	14
4	Beperkingen	17
4.1	Milieubeperkingen	17
4.1.1	Geluid	17
4.1.2	Luchtkwaliteit	19
4.1.3	Bodem	22
4.1.4	Externe veiligheid	24
4.1.5	Bedrijven en (milieu)hinder	24
4.2	Water	25
4.3	Ecologie	27
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	32
4.5	Vormvrije m.e.r. - beoordeling	33
5	Planbeschrijving	35
6	Juridische toelichting	39
6.1	Algemeen	39
6.2	Het juridisch systeem	39

6.3	Toelichting op de regels	39
6.4	Bestemming en dubbelbestemming	41
7	Uitvoerbaarheid	43
7.1	Economische haalbaarheid	43
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

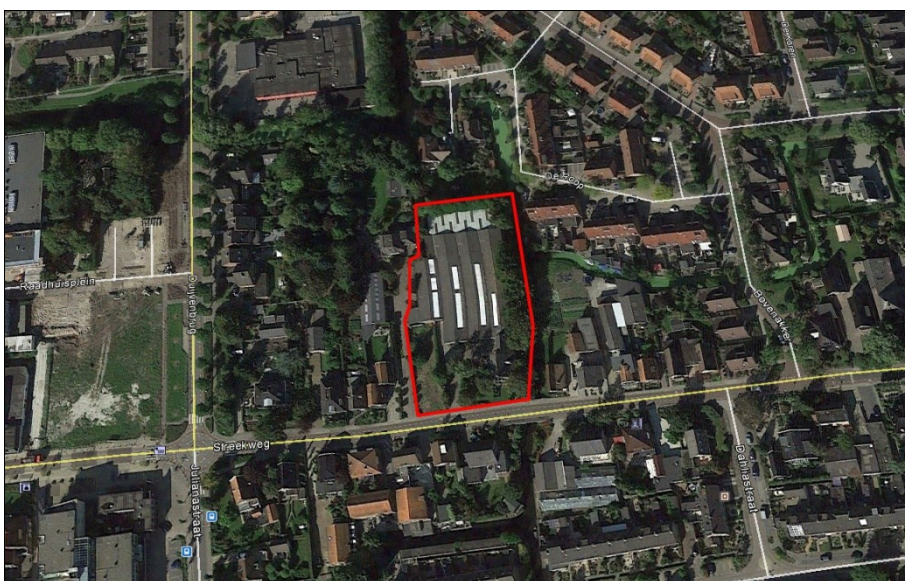
Bijlagen

Inleiding

1.1

Aanleiding

Voor het perceel aan de Streekweg 289-293 is een plan ontwikkeld voor de bouw van een woonzorgvoorziening met 27 appartementen. Ter plaatse is in de bestaande situatie een woning aanwezig. De achterzijde van het perceel is grotendeels bebouwd met een schuur.



Figuur 1. Luchtfoto van het plangebied en de omgeving
(bron foto: Google Earth)

1.2

Geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor dit plangebied is het bestemmingsplan Hoogkarspel 2014, vastgesteld op 22 september 2014. Het grootste deel van het perceel heeft de bestemming 'Kantoor', waarbij de bestaande bebouwing is voorzien van een bouwvlak. De bestaande woning op het perceel valt binnen de bestemming 'Wonen - Lint 1', waarbij de voorzijde van het woonperceel binnen de bestemming 'Tuin' valt. Het hele perceel is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

1.3

Leeswijzer

Na de inleiding is in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie uiteengezet. In hoofdstuk 3 is het (ruimtelijk) beleidskader uiteengezet waarin een samenvatting van het betreffende (ruimtelijk) beleid van de provincie en de gemeente is opgenomen. Hierna zijn in hoofdstuk 4 de (milieu)beperkingen uiteengezet. Hierin is ook een samenvatting van de hiervoor noodzakelijke onderzoeken opgenomen. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de planuitgangspunten, waarna in hoofdstuk 6 een toelichting op de juridische onderdelen van het bestemmingsplan is opgenomen. Vervolgens is in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan uiteengezet.

Bestaande situatie



2.1

Ruimtelijke situatie

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint van de Streekweg in Hoogkarspel. Het perceel is in de huidige situatie bebouwd met een woning (nummer 293) met daarachter een grote schuur. Een westelijk gelegen deel van het perceel ligt braak, hier stond vroeger ook een woning (nummer 289) die ruim 10 jaar geleden al is gesloopt.

De bestaande woning is georiënteerd op de Streekweg. De schuur is deels zichtbaar vanaf de Streekweg. De woning bestaat uit twee bouwlagen met zadeldak met de nokrichting haaks op de Streekweg. De schuur bestaat uit één bouwlaag met samengestelde kapvorm (zaagdak) bestaande uit flauwhellende zadeldakken met de nokrichting haaks op de Streekweg. De woning heeft evenals de schuur een stevig karakter. Het kleur- en materiaalgebruik van de woning met schuur is traditioneel en bestaat uit rode baksteen met bruin/antraciet kleurige dakpan.

De lintbebouwing aan de Streekweg bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen in één bouwlaag met kap in wisselende rooilijn. De woningen zijn individueel en kleinschalig van karakter. De woning met schuur in het plangebied heeft een afwijkende en meer grootschalige bouwmassa ten opzichte van de bebouwing in het lint. Desalniettemin voegt de bebouwing in het plangebied zich in het bebouwingslint van de Streekweg doordat de woning met (groene) voortuin sterk naar voren ligt en de schuur naar achteren is gerooid. Tevens kent de bebouwing een traditioneel kleur- en materiaalgebruik.

Aan de west- en noordzijde grenst het plangebied aan bestaande woonerven. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Streekweg. De oostelijke perceelgrens bestaat uit een waterloop. Aan de andere zijde van deze waterloop ligt aan de Streekweg een woning met daarachter een verhard terrein. Achter deze woning liggen naoorlogse rijenwoningen. Opvallend is de sterk teruggerooide woning grenzend met het erf aan de westzijde van het plangebied. Deze woning heeft alleen contact met de Streekweg via een lange oprit en is hierdoor gesitueerd in de 2^{de} bebouwingslijn. De woningen grenzend aan de noordzijde van het plangebied hebben een diepe tuin. Dit schept afstand tot het plangebied.

2.2

Functionele situatie

Het plangebied is zeer centraal gelegen in de kern van Hoogkarspel, langs de dwars door het dorp lopende Streekweg. In de directe omgeving domineert het wonen. Ten westen van het plangebied, op ongeveer 200 meter, ligt het winkelcentrum van de kern. Maar ook langs de Streekweg en de Nieuweweg treft men verspreid winkels aan.

Bedrijvigheid is geconcentreerd op het bedrijventerrein van Hoogkarspel, maar ook de Streekweg kenmerkt zich door een verscheidenheid aan bedrijvigheid en voorzieningen.



Figuur 2. Luchtfoto van Hoogkarspel met de ligging van het plangebied (bron foto: Google Earth)

Beleidskader

3

3.1

Provinciaal beleid

3.1.1

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Hierin zet de provincie haar visie op de (ruimtelijke) ontwikkeling van Noord-Holland uiteen. Daarbij omschrijft de provincie ook het beeld van Noord-Holland in 2040. Op 23 mei 2011 hebben Provinciale Staten de eerste herziening van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld.

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 3. Overzicht provinciale belangen

In de visie maakt de provincie de keuze om vooral in het bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee zet de provincie in op het behouden en versterken van het open landelijk gebied. Door de uitbreiding van het stedelijk gebied te beperken wil de provincie inspelen op de verwachte afname van het aantal inwoners in de periode na 2040. Provinciale Staten wil het landelijk gebied ontwikkelen op basis van het karakter van het landelijk gebied in Noord-Holland waardoor de provincie een bijzonder gebied blijft voor wonen, werken en recreatie en toerisme.

Noord-Holland moet een aantrekkelijke provincie blijven. In de structuurvisie heeft de provincie hiervoor verschillende provinciale belangen aangewezen.

Hierbij zijn drie hoofdbelangen onderscheiden. Deze drie hoofdbelangen zijn samen het ruimtelijke streven van de provincie. In figuur 3 is dit in een overzicht weergegeven.

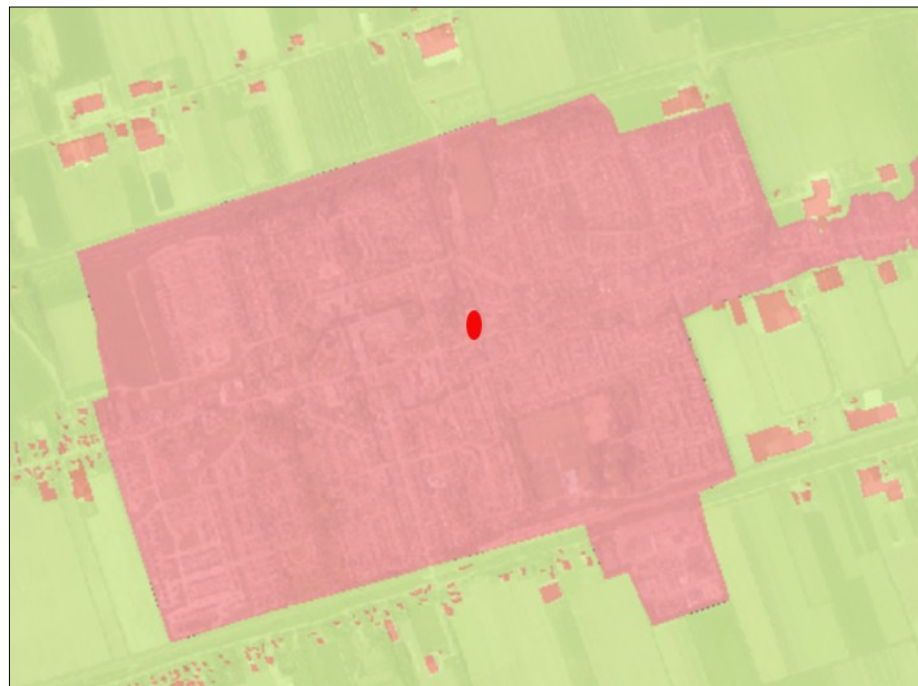
3.1.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Provinciale Staten hebben op 3 februari 2014 de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (opnieuw) vastgesteld. 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 en het landelijk gebied. Het plangebied is gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied.



Figuur 4. Fragment van de kaart bij de verordening, bestaand bebouwd gebied (rood) en landelijk gebied (groen)

BESTAAND BEBOUWD
GEBIED

In de toelichting op de regels voor bestaand bebouwd gebied is opgemerkt dat gemeenten voor de gronden in het bestaand bebouwd gebied een bestemmingsplan moeten opstellen. Daarbij is er veel ruimte voor eigen beleid van de gemeenten.

3.1.3

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een binnenstedelijke herontwikkeling mogelijk van een bestaand bebouwd terrein. De bestaande bebouwing is niet meer als zodanig in gebruik en met de herontwikkeling wordt het gebruik van het plangebied weer optimaal. Het past daarmee volledig in het provinciale beleid.

3.2

Regionaal beleid

3.2.1

Regionaal onderzoek vraaggestuurde woningbouwprogrammering 2013 tot 2020

In 2014 is een onderzoek uitgevoerd naar de woningbouwplannen in de regio, waarbij ook de woningbouwplannen voor de gemeente Drechterland zijn opgenomen. Één van de plannen betreft het voorliggende plan, waarbij melding wordt gemaakt van 24 appartementen voor een bijzondere doelgroep. Er worden echter 27 woningen gebouwd. Naar aanleiding daarvan is het plan in januari 2015 besproken in de Kerngroep regionale Woonvisie West-Friesland. Er werden geen bezwaren opgeworpen tegen de 27 woningen (in plaats van 24 woningen).

3.2.2

Conclusie

Het plan ondervindt geen beperkingen vanuit de regionale woningbouwplannen.

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

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”.

Belangrijk in de visie is het landschap van Drechterland. Dit is een van de belangrijke onderdelen van een rustig en veilig woonmilieu voor de bestaande en nieuwe inwoners van de gemeente.

WONINGEN 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.

HOOGKARSPEL Hoogkarspel onderscheidt zich van de andere woonkernen door de aantrekkelijke ligging nabij het treinstation. Deze kwaliteit kan nog beter benut worden. In het centrum van Hoogkarspel, en zeker in de omgeving van het station, is ruimte voor een verdichting van de bebouwing. Hier biedt de Toekomstvisie ruimte aan drie belangrijke doelgroepen die allen op hun eigen manier aan Hoogkarspel gebonden zijn. Ouderen die meer of minder zorg nodig hebben en gebruik maken van de zorgvoorzieningen in Hoogkarspel vinden hier een plek. De starters op de woningmarkt huren hier hun eerste woning, vlak bij de voorzieningen van Drechterland en de beginnende ondernemers die hun bedrijf aan huis hebben vinden hier een woon/werkwoning. Voor allen geldt de nabijheid van voorzieningen en instellingen en de goede bereikbaarheid met de trein als een groot voordeel.

CONCLUSIE Het voorliggende bestemmingsplan sluit waar mogelijk aan op de Toekomstvisie Drechterland. Het bestemmingsplan past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Toekomstvisie.

3.3.2

Welstandsnota Drechterland

De gemeenteraad heeft op 27 juni 2011 de Welstandsnota Drechterland vastgesteld. In deze welstandsnota heeft de gemeente haar welstandsbeleid uiteengezet. Dit beleid is erop gericht om de “redelijke eisen van welstand” te waarborgen. De regels in de welstandsnota zijn met name kwaliteitsvoorschriften met betrekking tot het uiterlijk van gebouwen. In de welstandsnota zijn verschillende welstandsgebieden onderscheiden. Afhankelijk van het type gebied zijn er bepaalde voorwaarden gesteld waaraan bouwwerken moeten voldoen, om niet te erg als dissident in die omgeving te worden ervaren.

Het plangebied is gelegen in het welstandsgebied ‘Linten’. Dit gebiedstype kenmerkt zich als dynamisch gebied, waar wel karakteristieke lintbebouwing aanwezig is, maar ook een grote diversiteit aan andere bebouwing. Het (welstands-)beleid is gericht op behoud van de karakteristieke onderdelen van de

lintbebouwing en de stedenbouwkundige structuur met ruimte voor vernieuwing met betrekking tot het optimaal functioneren als woongebied en agro-industrieel gebied. In de 'Structuurvisie landschap' geldt voor dit gebied het ambitieniveau 'geleidelijk transformeren'. Het beleid is gericht op het versterken van de bestaande kwaliteiten en het verbeteren van de inpassing van bestaande en nieuwe (bedrijfs-)bebouwing. 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. Voor het gebied geldt een aanduiding als regulier welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en geleidelijk transformeren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.



Figuur 5. Kaart welstandsnota (het plangebied is rood omcirkeld)

De voorgestelde woonzorgvoorziening is in bouwmassa grootschaliger dan de overwegend voorkomende woningen aan het lint bestaande uit één bouwlaag met kap en past hierdoor in principe niet binnen de beschreven kaders van de welstandsnota (dit geldt overigens ook voor de bestaande bedrijfsloods op het perceel). Het plan is daarom voorgelegd aan de welstandcommissie die haar akkoord over het plan heeft gegeven.

CONCLUSIE

3.3.3

Woonvisie Drechterland "Andere toekomst, andere koers"

Op 28 januari 2013 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Drechterland vastgesteld. Deze visie is opgesteld naar aanleiding van de huidige ontwikkelingen op

de woningmarkt, waarbij de economische en demografische ontwikkelingen geen hoop geven op een snel herstel. Ondanks alle onzekerheid wil de gemeente Drechterland toch orde op zaken stellen en een woonkoers voor de toekomst uitzetten.

Voor Drechterland is het zaak om meer rekening te houden met de effectieve woonvraag van het moment of op de korte termijn. Daarmee wordt leegstand voorkomen en verkleint de gemeente haar financiële risico's. Nog meer dan voorheen zal de gemeente de nadruk leggen op het realiseren van woonruimte voor eenpersoonshuishoudens, vooral voor ouderen en al dan niet gecombineerd met zorg. De centrumzone van Hoogkarspel komt daarvoor direct in aanmerking omdat juist daar de woonmilieus gecreëerd kunnen worden waar ouderen behoefte aan hebben, dichtbij voorzieningen, zorg en leeftijdgenoten. Herstructurering en vernieuwing van zowel woningen, openbare ruimte als buurten kunnen aan de orde zijn in de naoorlogse verouderde woonwijken in Hoogkarspel.

Voor Hoogkarspel zijn de volgende actiepunten benoemd in de Woonvisie, voor zover deze betrekking hebben op het voorliggende plangebied:

- Actie 3: het versterken en opwaarderen van centrumzone Hoogkarspel tot een kwalitatief hoogwaardig en wervend centrum-dorps woonmilieu.
- Actie 4: het intensiveren van de woonfunctie in de centrumzone van Hoogkarspel middels het realiseren van kleinschalige en compacte wooneenheden, zowel op nieuwe locaties als in of in plaats van bestaande gebouwen.
- Actie 5: het aanpassen en vernieuwen van de openbare ruimte in het centrum van Hoogkarspel met meer aandacht voor ontmoeten, verblijven en verbinden en met oog voor het grotere aantal (oudere) ouderen.

CONCLUSIE Het voorliggende bestemmingsplan sluit waar mogelijk aan op de woonvisie. Het bestemmingsplan past dan ook binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de woonvisie.

3.3.4

Economisch Beleidsplan Drechterland

Eind 2012 heeft de gemeenteraad het economisch beleidsplan vastgesteld. Het economisch beleidsplan biedt een overkoepelende visie op de economie in Drechterland en richt zich op de kansen die de verschillende economische sectoren hebben voor verdere ontwikkeling.

Het economisch beleidsplan bevat twee hoofdelementen: een visie die richting geeft aan de toekomstige economische ontwikkeling en een actieprogramma waarin de visie wordt geconcretiseerd in projectplannen. De kern van de visie richt zich op het stimuleren van duurzame economische ontwikkeling. Ze voorziet een vitale gemeente waar ondernemers zich welkom voelen en goed gefaciliteerd worden; een gemeente, waarin haar inwoners plezierig kunnen

wonen, werken en recreëren. Deze visie wordt uitgewerkt langs vier thema's waarmee de gemeente de economische ontwikkeling kan faciliteren:

- Duurzame economische ontwikkeling.
- Vestigingsklimaat.
- Leefbaarheid.
- Onderwijs en arbeidsmarkt.

Voor Hoogkarspel betekent dit met name het vergroten van de leefbaarheid door:

- het realiseren van een vernieuwd centrumgebied in Hoogkarspel dat inspeelt op de behoeften van de inwoners van Drechterland;
- het streven naar gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen;
- het stimuleren van kleinschalig ondernemerschap in linten en kernen ten behoeve van de leefbaarheid en versterking van de eigen identiteit van kernen, waarbij rekening moet worden gehouden met de ontwikkeling van het centrumplan voor Hoogkarspel.

Het voorliggende bestemmingsplan sluit waar mogelijk aan op het Economisch Beleidsplan. Het bestemmingsplan past dan ook binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het beleidsplan.

CONCLUSIE

B e p e r k i n g e n

4

4.1

Milieubeperkingen

4.1.1

Geluid

Wegverkeerslawaaï

Op 1 februari 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 2013 voor het laatst gewijzigd. Daarnaast is op 1 juli 2012 de invoering van geluidproductieplafonds voor de Rijksinfrastructuur (als een nieuw hoofdstuk 11 Geluid Wet milieubeheer) in werking getreden. In of in de nabijheid van het plangebied komt geen wegen voor die tot de Rijksinfrastructuur behoren, de Wgh is derhalve het toetsingskader.

WET- EN REGELGEVING

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.

Het betreffende deel van de Streekweg kent een maximumsnelheid van 30 km/uur. Zoals hiervoor is aangegeven, is een dergelijke weg vrijgesteld van een formeel akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder. Wel dient in het kader van goede ruimtelijke ordening rekening te worden gehouden met het geluid afkomstig van deze weg indien aannemelijk is dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden kan worden.

De Streekweg kent een zekere verkeersfunctie. Op grond daarvan kan niet op voorhand worden gesteld dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Daarom is de geluidsbelasting op de gevel van de langs deze weg te realiseren woningen bepaald.

ONDERZOEK

De gebruikte verkeersintensiteiten zijn verkregen uit de telgegevens van de gemeente Drechterland. Ter plaatse bedraagt de verkeersintensiteit 3.530 mvt/etmaal (2013). Verwacht wordt dat deze verkeersintensiteit in 2024 gestegen zal zijn tot ruim 3.900 mvt/etmaal.

Berekend is de geluidsbelasting van de woningen met behulp van Standaardrekenmethode II vanwege de Streekweg. De berekeningen zijn inclusief een aftrek van 5 dB(A) op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder. De rekenbladen zijn in bijlage 1 opgenomen.



Figuur 6. Waarneempunten bij nieuwe bebouwing

Tabel 1. Geluidbelasting waarneempunten in dB

Waarneempunt	1 ^e bouwlaag	2 ^e bouwlaag
1	49	49
2	52	52
3	48	48
4	48	48
5	44	45
6	39	41
7	29	37

CONCLUSIE

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting op de woningen ten gevolge van verkeer op de Streekweg ten hoogste 52 dB bedraagt. Dit betreft het meest ten zuiden gelegen onderdeel van het complex. Dit betekent dat hier de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Het overige deel van het complex voldoet wel aan de voorkeursgrenswaarde.

Het is nodig om maatregelen te nemen om de geluidsbelasting op de woningen of in de ruimten te beperken. Het zal daarbij gaan om zogenoemde 'ontvangsmaatregelen'. Om een goed leefklimaat in de woningen te garanderen is een aanvaardbaar binnengeluidsniveau in de nieuw te bouwen woningen gewenst. Hiervoor is aan te bevelen om een nader onderzoek naar de gevelwering van de appartementen uit te laten voeren en aan de hand daarvan maatregelen te bepalen waardoor het wettelijk binnenniveau van 33 dB niet wordt overschreden. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan een dubbele

kierafdichting of geluidsisolerend glas. Het toepassen van een dove gevel is ook een maatregel die valt onder de ontvangstmaatregelen. Een dove gevel is hier, gezien het ontwerp, echter geen optie. Ook zogenoemde bronmaatregelen (geluidreducerend wegdek) zijn niet van toepassing, aangezien dit bij lage snelheden niet veel effect heeft. Het aandeel motorgeluid zal bij een lage snelheid vaak bepalend zijn in plaats van het geluid van de banden op het asfalt. Tot slot zullen ook zogenoemde overdrachtsmaatregelen (een geluidwerende voorziening zoals een geluidsscherm) hier niet mogelijk zijn, aangezien de Streekweg een erfontsluitende weg waarlangs geen scherm mogelijk is.

In het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen zal dit aspect verder uitgewerkt worden. In het uitgewerkte ontwerp voor het gebouw zal een aanvaardbaar binnengeluidsniveau voorop staan.

4.1.2

Luchtkwaliteit

Een ruimtelijk plan dient te voldoen aan regels voor luchtkwaliteit. Aange- toond moet worden dat er geen normen worden overschreden. Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geregeld in paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze paragraaf staat bekend als de Wet lucht- kwaliteit (Wlk). Deze wet heeft tot doel de volksgezondheid te beschermen door luchtverontreiniging terug te dringen. Hiervoor zijn bepaalde maximum- standaarden voor vervuiling in het leven geroepen. Overigens laat de wet ook in specifieke gevallen de mogelijkheid open om hier vanaf te wijken.

De Wlk introduceert het onderscheid tussen ‘kleine’ en ‘grote’ plannen. Kleine plannen dragen ‘Niet In Betekenende Mate’ (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Zeer grote plannen dragen juist wel in betekenende mate bij aan de verslech- tering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). In grote lijnen komt het er op neer dat plannen die tot gevolg hebben dat de jaargemiddelde normen van fijnstof (PM10) en stikstof- dioxide (NO2) met meer dan 3% stijgen, worden aangemerkt als een groot plan. Kleine plannen die minder dan 3% bijdragen, behoeven geen toetsing. De grenswaarden van NO2 en PM10 zijn de volgende:

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM10)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentra- tie	max. 35 keer meer dan 50 µg / m ³	p.j. vanaf 11 juni 2011

Het Rijk, de provincies en de gemeenten werken samen in het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel de Europese luchtkwaliteitseisen te realiseren. Het NSL werpt in het kader van de ruimtelijke ordening geen belemmeringen op wanneer:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een plan is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een plan 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

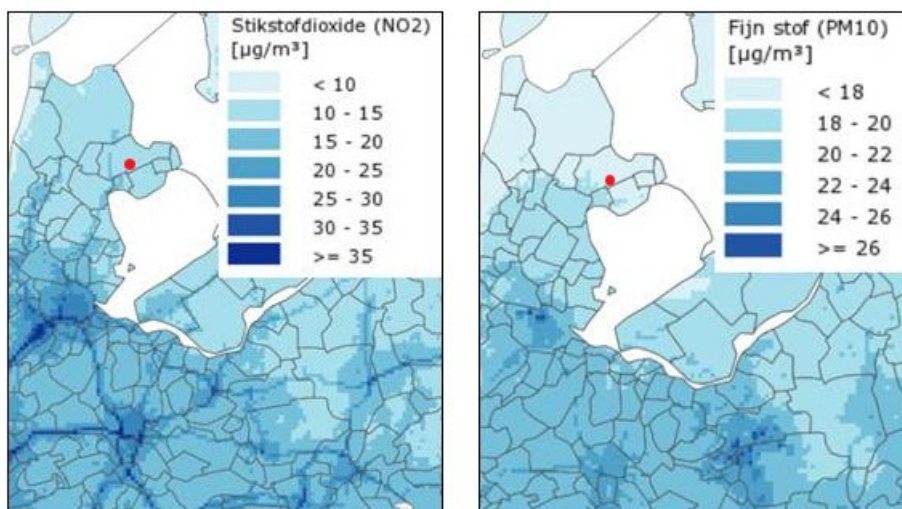
Sinds de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009, is het begrip 'Niet In Betekenende Mate' gedefinieerd als 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Dit komt neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³ voor beide componenten.

Gezien voorgaande dienen twee aspecten bij ruimtelijke ontwikkelingen in kaart te worden gebracht. Ten eerste of met de huidige luchtkwaliteit de ontwikkeling kan plaatsvinden en ten tweede of door uitvoering van het plan de luchtkwaliteit niet navenant zal verslechteren en dus valt te kwalificeren als een NIBM-plan.

Huidige luchtkwaliteit

ONDERZOEK

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van vervuilende objecten, zoals grote industriegebieden of snelwegen. De RIVM meet continu de luchtverontreiniging op verschillende locaties in Nederland. Op basis van deze meetgegevens wordt de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in het hele land modelmatig geschat. De waarden betreffende luchtkwaliteit in de huidige situatie (gegevens van 2013 en gebaseerd op figuur 7) zijn in en rondom het plangebied tussen de 10 en 15 voor NO₂ en minder dan 18 voor PM₁₀. Het geconstateerde stikstofdioxidegehalte ligt daarmee in de op één na beste categorie en het fijnstofgehalte in de laagste categorie. De huidige luchtkwaliteit ligt derhalve ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀ en laat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling dan ook toe.



Figuur 7. Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland omtrent actuele luchtkwaliteit in 2013: NO₂ [links] en PM₁₀ [rechts] (Bron: Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport)

Niet In Betekenende Mate

Het voormalige ministerie van VROM heeft in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld waarmee op eenvoudige wijze kan worden bepaald of sprake is van een NIBM-bijdrage. De rekentool is gebaseerd op een worst-case situatie: bij de berekening van de concentratietoename worden de verschillende kenmerken zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een woonzorgvoorziening gerealiseerd met 27 appartementen. De meeste bewoners zullen niet gebruik maken van eigen (auto)vervoer. Evengoed zal de voorziening een verkeersaantrekkende werking hebben. Om in te schatten wat de verkeersgeneratie zal zijn, is gebruik gemaakt van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW (2012). Hierin wordt voor een aanleunwoning of serviceflat in een matig stedelijk gebied in de schil van het centrum een minimum aantal verkeersbewegingen van 2 per woning aangehouden. Dit zou betekenen dat de zorgvoorziening circa 54 verkeersbewegingen per dag zal creëren. Het werkelijke aantal verkeersbewegingen zal overigens lager liggen, omdat bij deze categorie ervan uit wordt gegaan dat bewoners doorgaans zelf zullen beschikken over een auto. Dat zal in dit geval eerder uitzondering zijn.¹

Voor kleinere ruimtelijke plannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met InfoMil de nibm-tool (mei 2014) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige

¹ Bij bepalen van de parkeerbehoefte in hoofdstuk 5 is gebruik gemaakt van dezelfde publicatie maar is verwezen naar de cijfers voor een verpleeg- en verzorgingstehuis. Voor deze categorie is echter geen verwachte verkeersgeneratie opgenomen, vandaar dat in dit geval uitgeweken is naar een andere categorie.

en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

In de navolgende figuur wordt de uitslag van deze rekentool weergegeven:

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		54
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 8. Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

4.1.3

Bodem

WET- EN REGELGEVING

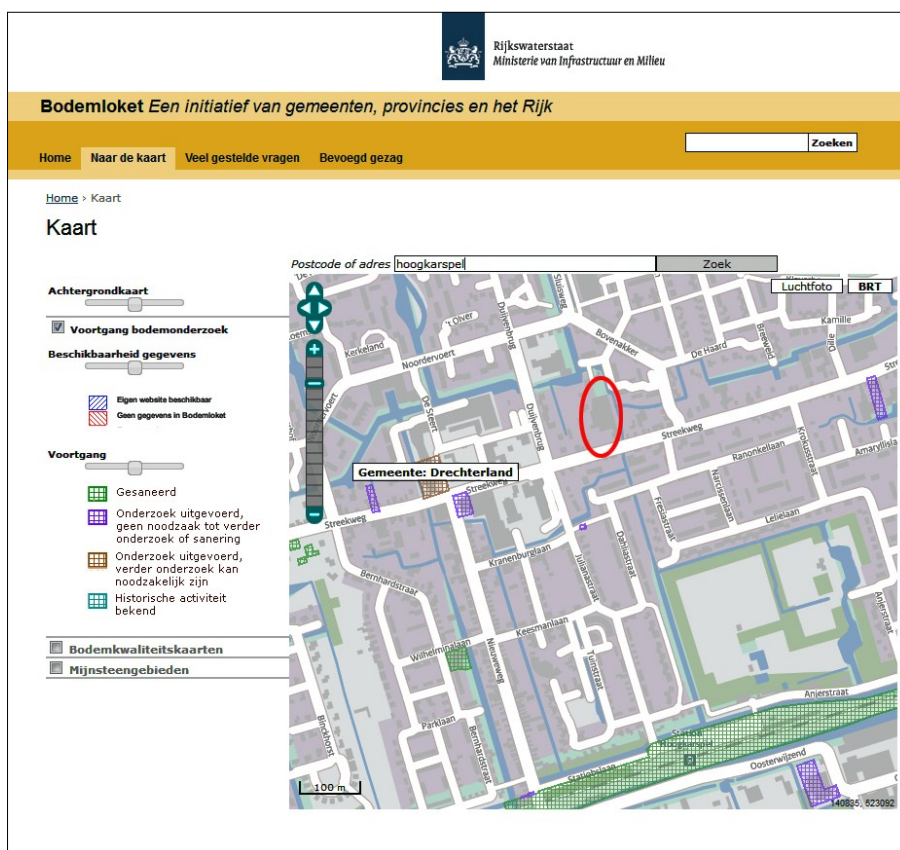
Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek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

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

De provincie Noord-Holland heeft het 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 figuur 8 is het voor het plangebied betreffende fragment van de kaart van het Bodemloket opgenomen. Uit de informatie van het bodemloket blijkt dat in het plangebied geen bodemonderzoeken of -saneringen zijn uitgevoerd. Er zijn ter plaatse geen ‘verdachte’ werkzaamheden bekend waardoor mogelijk sprake is van bodemverontreiniging.

ONDERZOEK



Figuur 9. Fragment kaart van het bodemloket (het plangebied is rood omcirkeld)

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt op voorhand niet door een onaanvaardbare bodemkwaliteit belemmerd. Wel is in het kader van de bouwprocedure reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Daarnaast zal een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd worden nadat de bestaande bebouwing gesloopt is. Dit onderzoek zal zich vooral richten op een eventuele afwijkende bodemopbouw onder de bebouwing en de eventuele aanwezigheid van asbest.

CONCLUSIE

4.1.4

Externe veiligheid

WET- EN REGELGEVING

Op 13 juni 2001 heeft 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:

- 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.

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

Het externe veiligheidsbeleid met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen is in de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs) opgenomen. In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is dit beleid verder uiteengezet. Dit beleid is waar mogelijk overeenkomstig het Bevi.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In het Bevb is bepaald dat er bij buisleidingen (veiligheids)zones aanwezig zijn.

ONDERZOEK

De provincie Noord-Holland heeft de zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. Ook risicogevoelige gebouwen worden benoemd. Uit het raadplegen van de kaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen verhoogd risico aanwezig is.

CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door risico's van gevaarlijke stoffen belemmerd.

4.1.5

Bedrijven en (milieu)hinder

WET- EN REGELGEVING

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke (milieu)hinder veroorzaken. Ten be-

hoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd waarin per bedrijfstype voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale richtafstanden zijn aangegeven. In de meeste gevallen kunnen deze minimale afstanden worden aangehouden tussen een bedrijf en hindergevoelige functies om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

In de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering worden twee omgevingstypen onderscheiden, te weten:

1. rustige woonwijk en rustig buitengebied;
2. gemengd gebied.

In een rustige woonwijk of rustig buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoningsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt. Elk in het plangebied aanwezig hinderveroorzakende functie kan in een milieucategorie worden ingedeeld waarbij een zoningsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies dient te worden gehanteerd.

De omgeving van de Streekweg valt onder omgevingstype 2 (gemengd gebied). Er komen namelijk diverse functies als wonen, bedrijvigheid, detailhandel voor, ook in de directe omgeving van het plangebied. In dergelijke gemengde gebieden is sprake van functiemenging. De bedrijven die aanwezig zijn, zijn bedrijven binnen ten hoogste milieucategorie 2. Dergelijke bedrijven zijn passend binnen het gemengde karakter van deze linten. Ook een kleinschalige woonzorgvoorziening past goed binnen dit gebiedstype.

ONDERZOEK

Het bestemmingsplan maakt een nieuwe woonzorgvoorziening mogelijk die goed past in het bestaande gebied. Het bestemmingsplan mag op dit punt dan ook uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.2

Water

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In deze paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het

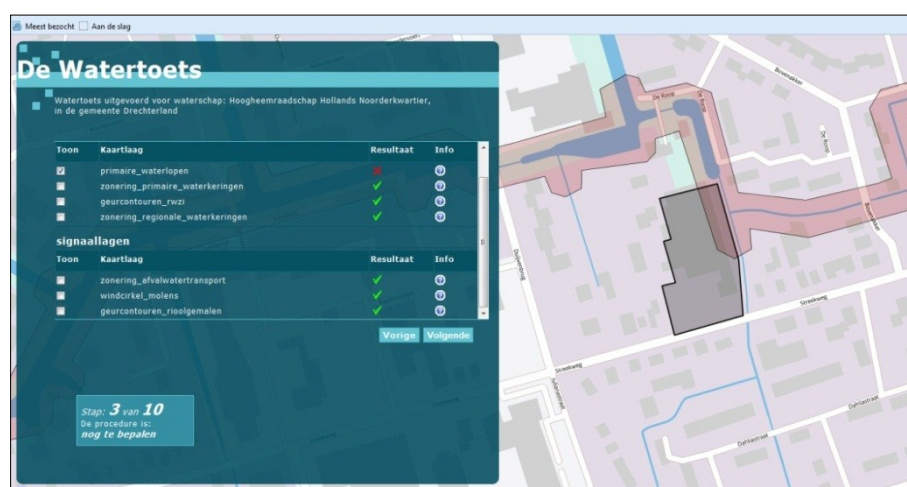
WET- EN REGELGEVING

plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroeg-tijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

ONDERZOEK (WATERTOETS)

Om de gevolgen voor het water goed te kunnen beoordelen is de watertoets ingevuld en ingediend bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De watertoets is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. Hieruit is gebleken dat voor dit plan de 'normale procedure' gevoerd dient te worden. Dit heeft te maken met de ligging van het plangebied binnen de zone van een primaire waterloop (zie figuur 9). De nieuwe bebouwing wordt ook dicht bij deze primaire waterloop gesitueerd, waardoor nader overleg met het Waterschap op zijn plaats is.

Het bestaande verhard oppervlak op het perceel is circa 2.400 m² (de schuur en woning). Het verhard oppervlak na sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van de nieuwbouwplannen is circa 1.600 m². Netto vindt er dus een afname plaats van de oppervlakteverharding. Compensatie in de vorm van extra wateroppervlak is dan ook niet aan de orde.



Figuur 10. Detail kaart Watertoets met de ligging van de primaire waterloop aan de noordoostzijde

CONCLUSIE

Voor het aspect water bestaan geen belemmeringen ten aanzien van dit bestemmingsplan. De waterloop wordt varend onderhouden, waardoor de beoogde bebouwing geen belemmering vormt voor het benodigde onderhoud. Er dient sprake te zijn van een drooglegging van minimaal 1.20 meter. Het bouwplan voldoet aan deze eis. Het bestemmingsplan mag uitvoerbaar worden geacht.

4.3

Ecologie

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

WET- EN REGELGEVING

De Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Nbw zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Nbw zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is geregeld. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en is uitgewerkt in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden 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 voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het projectgebied is daartoe op 17 juni 2014 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

ONDERZOEK

Terreinomstandigheden

Het projectgebied betreft drie naast elkaar gelegen percelen met een woning, schuren en tuinen.



Figuur 11. De bestaande bebouwing in het plangebied

Soortenbescherming

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

Achter de Ffw staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd). De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime (vallen zowel onder het middelzware als het strenge beschermingsregime). Bij broedvogels wordt er onderscheid gemaakt tussen soorten waarvan het nest alleen beschermd is wanneer dit in gebruik is ten behoeve van een legsel (broedseizoen) en soorten waarvan het nest jaarrond beschermd is.

Inventarisatie

Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna² (NDFF) via Quickscanhulp.nl³ (© NDFF - quickscanhulp.nl 11-06-2014 14:12:10) blijkt dat in de omgeving van het projectgebied de laatste vijf jaar verschillende middelzwaar en streng beschermde soorten zijn waargenomen. Het betreft voornamelijk waarnemingen van vissen en vogels. Daarnaast is rietorchis uit de directe omgeving bekend.

² Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens: de Gegevensautoriteit Natuur heeft vastgesteld dat ze kloppen. Informatie is te vinden op www.natuurloket.nl.

³ Quickscanhulp.nl is een online applicatie waarmee een afgeleide van data uit de NDFF wordt weergegeven. Het is daarmee een hulpmiddel voor ervaren ecologen om te bepalen of een beschermde soort wel of niet in het projectgebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het projectgebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt, de Gegevensautoriteit Natuur staat hiervoor in.

Op basis van het veldbezoek blijkt dat het projectgebied een zeer beperkte natuurwaarde heeft. De tuin van perceel nummer 289 is ingezaaid met een bloemenmengsel, er groeien soorten als klaproos, teunisbloem, juffertje in 't groen, duizendblad en kaasjeskruid. In de tuin van de woning staan typische tuinsoorten als taxus, pachysandra, lavendel en sering. In de vijver groeien dotterbloem en waterdrieblad. Beide laatstgenoemde soorten zijn beschermd in het kader van de Ffw maar zijn in het projectgebied aangeplant; het betreft geen natuurlijke standplaats.

De bomen in het plangebied betreffen vooral naaldbomen, coniferen en berk. De schuren zijn gezien de constructie en gebruikte materialen niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen of als nestplaats voor huismus. Er zijn voor vleermuizen geen geschikte invliegopeningen aanwezig en voor huismus is de ruimte tussen het golfplaten dak en de betimmering vrijwel overal te groot om te nestelen. Onder golfplaten in het achterste deel van de schuren is daarentegen weer te weinig ruimte voor huismus. Huismus kan onder het pannendak van de woning wel nestelen. Uit de gegevens van Quickscanhulp.nl blijkt dat huismus ook in de directe omgeving voorkomt. Gezien de datum kan het afgelegde veldbezoek echter geen uitsluitsel geven over aan- of afwezigheid van huismussen (onderzoek naar huismus dient te worden uitgevoerd in de periode 1 april tot 15 mei).

De woning heeft voor vleermuizen geen geschikte invliegopeningen. De tuin kan wel onderdeel vormen van het foerageergebied van vleermuissoorten als gewone dwergvleermuis en laatvlieger.

In beplanting in en het rond het projectgebied kunnen algemeen voorkomende vogelsoorten als merel en vink tot broeden komen. Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd. Nestplaatsen van vogels met een jaarrond beschermde verblijfplaats, anders dan huismus, worden niet in het projectgebied verwacht. Gezien de inrichting en het gebruik van het projectgebied worden verder enkele algemene, licht beschermde soorten zoals bosmuis, egel en gewone pad in en rond het projectgebied verwacht.

Toetsing

Door de ontwikkelingen zal het projectgebied als foerageergebied voor vleermuizen veranderen maar niet als zodanig verloren gaan. Negatieve effecten op vleermuizen worden niet verwacht.

Met de sloop van de woning gaan mogelijk nestplaatsen van huismus verloren. Nestplaatsen van huismus zijn jaarrond streng beschermd. Om vast te stellen of huismus in het projectgebied voorkomt, is voorafgaand aan de sloop nader onderzoek nodig in de periode 1 april tot 15 mei. Tijdens het veldbezoek op 17 juni 2014 zijn geen huismussen waargenomen in en rond het projectgebied. Hoewel hiermee nestplaatsen niet kunnen worden uitgesloten, lijkt het niet waarschijnlijk dat een grotere groep huismussen onder het pannendak nestelt. De ervaring met huismussen is dat mitigerende maatregelen in het kader van een ontheffingsaanvraag relatief eenvoudig te treffen zijn en een ontheffing te verkrijgen is. Mitigerende maatregelen bestaan doorgaans uit het tijdig ophan-

gen van vervangende verblijfplaatsen, het werken buiten het broedseizoen van huismus en het aanbrengen van nestgelegenheid in de nieuwbouw.

Indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen nesten van broedvogels, anders dan huismus, in en direct rond het projectgebied worden verstoord en/of vernietigd. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Ffw kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verder verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden verstoord en/of vernietigd (artikel 9 Ffw). Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood (artikel 11 Ffw). Licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Ffw.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Nbw 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Nbw 1998 zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.

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

Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt buiten de EHS bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van aangewezen weidevogelleefgebieden.

Inventarisatie

Beschermde gebieden in het kader van de Nbw 1998 liggen op geruime afstand van het projectgebied. Het meest nabij gelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Markermeer en IJmeer, dat gelegen is op een afstand van ruim 4 kilometer ten oosten van het projectgebied. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied in het kader van de EHS ligt op een afstand van ruim 1 kilometer ten noorden van het projectgebied. Het dichtstbijzijnde weidevogelleefgebied ligt op een afstand van ruim 1,5 kilometer ten zuidwesten van het projectgebied.

Het projectgebied heeft gezien de ligging tussen de bebouwing van Hoogkarspel geen ecologische relatie met de genoemde beschermde gebieden.

Toetsing

Gezien de terreinomstandigheden, de aard van het plan en ligging van het projectgebied, worden met betrekking tot de voorgenomen plannen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Nbw 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid verwacht.

Conclusie

Voor het plan is geen vergunning op grond van de Nbw 1998, dan wel een ontheffing van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie voor het aspect Natuur nodig.

Op basis van de ecologische inventarisatie komt verder naar voren dat ten aanzien van de Ffw twee aspecten relevant zijn:

- a. Om vast te stellen of huismussen in het projectgebied nestelen, is nader onderzoek nodig naar deze soort om vast te stellen of er inderdaad nestplaatsen aanwezig zijn. In dat geval zou een ontheffing moeten worden aangevraagd. Hiervoor wordt dan een activiteitenplan opgesteld, waarin mitigerende maatregelen staan beschreven waarmee schade aan en verstoring van huismussen zoveel mogelijk wordt verzacht. De ervaring met huismus is dat mitigerende maatregelen relatief eenvoudig te treffen zijn en een ontheffing kan worden verkregen. Daarom is reeds in het voorstadium van het bestemmingsplan een werkprotocol opgesteld, deze is opgenomen in bijlage 3. In het voorliggende geval heeft de initiatiefnemer een alternatief planproces gevolgd waarmee naar zijn oordeel de waarde van het gebied voor de huismus niet wordt geschaad en mogelijk zelfs wordt verbeterd. In verband met deze alternatieve werkwijze zijn mitigerende maatregelen in het werkprotocol huismus gebaseerd op een inschatting van het aantal broedparen (op basis van ervaring en literatuur) dat in de huidige situatie in het plangebied broedt. Compensatie van eventueel in het plangebied aanwezige nestplaatsen vindt tijdens de sloop in de omgeving plaats. Bij de nieuwbouw worden definitieve maatregelen genomen in de vorm van de plaatsing van zogenoemde vogelvides. Ook zal aandacht besteed worden aan de functionele leefomgeving.
- b. Er dient rekening te worden gehouden met nestplaatsen van overige vogels (tuinbeplanting). Om verstoring en vernietiging van in gebruik zijnde nestplaatsen te voorkomen dient bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden daarom rekening te worden gehouden met het broedseizoen, dit loopt globaal van 15 maart tot 15 juli.

Met vorenstaande voorgenomen compensatie van nestelgelegenheid voor huismus in het plangebied heeft de initiatiefnemer de verantwoording genomen

voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan ten aanzien van het aspect ecologie.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare consequenties voor het ecologische aspect belemmerd.

4.4

Archeologie en cultuurhistorie

WET- EN REGELGEVING Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld met een omgevingsvergunning.

ONDERZOEK
CULTUURHISTORIE Het plangebied is cultuurhistorisch niet waardevol en is ook niet gelegen nabij locaties met een cultuurhistorische waarde.

ONDERZOEK
ARCHEOLOGIE Aangezien de gemeente nog niet beschikt over een vastgestelde nota archeologiebeleid is Archeologie West-Friesland (archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec) verzocht om advies uit te brengen ten aanzien van het opnemen van archeologische beschermingsregimes ten aanzien van de te verwachten waarden in het bestemmingsplan Hoogkarspel uit 2014. Door Archeologie West-Friesland is geadviseerd om verschillende archeologische zones in het bestemmingsplan te hanteren. Het voorliggende plangebied is gelegen in gebied 'Waarde - Archeologie 2'. Ruimtelijke ingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld moeten voorzien worden van een archeologisch onderzoek.

Door het bureau Archeologie West-Friesland is een Archeologische Quickscan (pre-advies) uitgevoerd. Deze quickscan is aan de toelichting toegevoegd als bijlage 3. Uit het eerste onderzoek blijkt dat het plangebied reeds in de 17^e eeuw bebouwd was, al was onduidelijk wat voor soort bebouwing het betrof. In de 19^e eeuw stond op het perceel een stolpboerderij. Uit de quickscan blijkt dat de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied hoog is, wat betreft sporen uit de Bronstijd, de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Het is daarom nodig verder onderzoek uit te voeren naar het aspect archeologie.

Er is verder archeologisch onderzoek uitgevoerd door Archeologie West-Friesland. Uitkomst van dit onderzoek (zie bijlage 4) is dat er op de locatie sloopbegeleiding en een aanvullende veldtoets moet plaatsvinden alsmede een inventariserend proefsleuvenonderzoek. Dit wordt in het kader van de verdere bouwontwikkeling opgepakt in samenspraak met de Westfrieze archeologische dienst.

Er mag van worden uitgegaan dat het plan uitvoerbaar is met betrekking tot het aspect archeologie.

CONCLUSIE

4.5

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

Voorliggend bestemmingsplan maakt een ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied mogelijk. Het planvoornemen betreft de bouw van 27 nieuwe appartementen. Het planvoornemen valt onder de categorie D11.2 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingstraject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). Het planvoornemen leidt evenwel niet tot een overschrijding van de drempelwaarden (oppervlakte van 100 hectare of meer, een aangesloten gebied van minimaal 2000 woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Enkel de vormvrije m.e.r.-beoordeling is van toepassing. Gesteld mag worden dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied reeds op voldoende wijze in de voorgaande paragrafen zijn beschreven. Hieruit blijkt dat het planvoornemen geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft.

ONDERZOEK

Voorliggend bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van het Besluit m.e.r.

CONCLUSIE

Planbeschrijving

5

De initiatiefnemer van het plan (Woningstichting Het Grootslag) is voornemens om aan de Streekweg een woonzorgvoorziening te realiseren met 27 tweeka-merappartementen. De appartementen hebben zorgondersteunende voorzieningen en zullen worden gebruikt door cliënten van zorginstelling Leekerweide. Deze zorginstelling biedt ondersteuning aan mensen met een beperking. Het complex aan de Streekweg biedt de cliënten de mogelijkheid om zelfstandig te wonen, terwijl er 24 uur per dag op afroep hulp kan worden ingeschakeld.

FUNCTIONEEL



Figuur 12. Beoogde indeling van het perceel

Ten behoeve van het plan zal de bestaande bebouwing die op het perceel aanwezig is, zowel de woning als de achtergelegen schuur, worden gesloopt. Hierdoor ontstaat ruimte voor de realisatie van een L-vormig appartementen-gebouw. De woonzorgvoorziening zal achter de achtergevelrooilijn van de naastgelegen woning (nummer 295) worden gerealiseerd, waardoor de bebouwing werkelijk teruggedrooid ligt vanaf de Streekweg. Hierdoor ontstaat ruimte om een tweede bouwdeel te realiseren, dat wordt ingepast in de bestaande

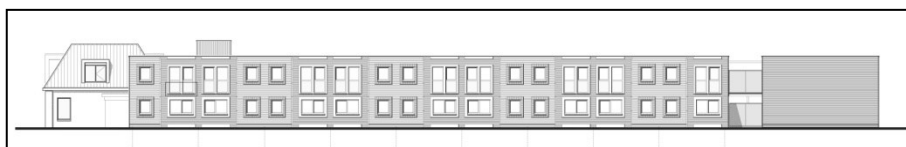
INRICHTING PERCEEL

bebouwing langs het lint van de Streekweg. De voorzijde van het perceel, grenzend aan de Streekweg krijgt hierdoor een open inrichting die past bij het bestaande straatbeeld. De delen van het perceel aan de Streekweg die niet bebouwd zullen worden krijgen een hoogwaardige groene inrichting, waarbij gedacht wordt aan een solitaire boom of enkele grote struiken.

De entree van het perceel ligt aan de Streekweg, aan de westzijde van het perceel. Hier wordt een inrit aangelegd met aan de linkerzijde 10 parkeerplaatsen. Aan de westzijde van het perceel zal ook een (gezamenlijke) berging worden gerealiseerd.

BEBOUWING

Het L-vormige appartementengebouw wordt gerealiseerd in twee bouwlagen met een platte afdekking (zie figuur 11). Dit gebouw krijgt 26 appartementen, verdeeld over 2 verdiepingen, die ontsloten worden op een binnenterrein. Dit binnenterrein biedt een prettige en veilige plek voor de cliënten van de zorginstelling. De appartementen op de begane grond krijgen een eigen ingang op het binnenterrein. De appartementen op de eerste verdieping krijgen een eigen entree via een open balustrade. Ook deze balustrade kijkt uit op het binnenterrein.



Figuur 13. Impressie van de oostgevel van het perceel

Het tweede bouwdeel bestaat uit een gebouw in één bouwlaag met kap, (zie figuur 12). Het gebouw krijgt de uitstraling van een vrijstaande woning, een 'notariswoning', waarmee het goed past binnen het bebouwingslint van de Streekweg. De entree is gelegen aan het binnenterrein, vanaf de Streekweg gezien dus aan de achterzijde van het gebouw. Dit gebouw zal gebruikt worden voor de realisatie van een gezamenlijke verblijfsruimte en kantoor. Op de bovenverdieping wordt één appartement gerealiseerd.

Het voorste gebouw zal aan de appartementen gekoppeld worden met een plat afgedekt transparant tussendeel (in twee bouwlagen).



Figuur 14. Impressie van de zuidgevel van het perceel

Zoals gezegd, zullen aan de westzijde van het perceel 10 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ van het CROW (2012) adviseert voor een verpleeg- en verzorgingstehuis in een matig stedelijk gebied in de schil van een centrum minimaal 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid (inclusief benodigde parkeerplaatsen voor bezoek en personeel). Met 27 wooneenheden komt het voorliggende plan dus iets onder de geadviseerde 14 parkeerplaatsen uit. Het is toegestaan van het advies van het CROW af te wijken, mits gemotiveerd. In dit geval kan deze motivatie gevonden worden in het feit dat het hier geen verpleeg- of verzorgingstehuis betreft maar een veel kleinschaliger voorziening, gericht op een lokale verzorgingsbehoefte (hiervoor heeft het CROW geen kencijfers opgenomen). Het aantal parkeerplaatsen mag iets lager zijn, omdat de bewoners in dit geval (een enkele uitzondering daargelaten) niet zullen beschikken over een auto, en bezoek regelmatig uit de buurt zal komen (en dus de auto zal laten staan). Ook betreft het hier een voorziening met een lichte vorm van zorg, de bewoners wonen zelfstandiger dan in een verpleeg- of verzorgingstehuis. De hoeveelheid verzorgend en ondersteunend personeel zal daarom ook veel minder hoog zijn (per wooneenheid) dan bij een verpleeg- en verzorgingstehuis. Indien in de praktijk blijkt dat het te realiseren aantal van 10 parkeerplaatsen te weinig is, dan is er op het perceel ruimte om extra parkeerplaatsen aan te leggen.

PARKEREN

Er zal een ondergrondse huisvuilcontainer worden geplaatst aan de voorzijde van het perceel, aan de kant waar ook de inrit zal worden gerealiseerd.

HUISVUILCONTAINER

Bij het bouwplan wordt ingezet op een zeer goede gebouwschil die verder gaat dan de eisen die het Bouwbesluit daaraan stelt met daarbij een hoge mate van kierdichting en de toepassing van 3-laags glas. Alle toegepaste gevelmaterialen zijn onderhoudsarm. Voor de verwarming en warmwatervoorziening van de wooneenheden zal gekozen worden voor individuele lucht-warmtepompen in een voorkeur all-electric oplossing. Een gasaansluiting kan dan achterwege blijven. Per wooneenheid zullen verder een aantal PV-panelen worden toegepast. Ter voorkoming van opwarming van de wooneenheden in de zomer zullen bij de raamopeningen op zonbelaste gevels, standaard zonwering worden aangebracht en hebben de warmtepompen ook een (beperkte) koelfunctie.

DUURZAAMHEID

Juridische toelichting



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. Het juridisch systeem en de gelegde bestemmingen en aanduidingen worden in dit hoofdstuk beschreven en toegelicht.

6.2

Het juridisch systeem

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). De SVBP2012 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.

6.3

Toelichting op de regels

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

BESTEMMINGS-
OMSCHRIJVING

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

BOUWREGELS

AFWIJKING VAN DE BOUWREGELS	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	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.
OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET UITVOEREN VAN WERKEN EN WERKZAAM- HEDEN	Voor sommige werken en werkzaamheden geldt een plicht van een omgevingsvergunning. Het gaat daarbij om werken en werkzaamheden die ingrijpen in de aard van de gegeven bestemming. Dat betekent dat deze pas mogen worden uitgevoerd, nadat een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, vaak burgemeester en wethouders, is verkregen. Hierbij vindt een afweging van belangen naar evenredigheid plaats. Als het gaat om activiteiten die behoren tot het normale onderhoud en/of beheer, is geen omgevingsvergunning vereist. Bij de toelaatbaarheid van activiteiten wordt met name gewicht toegekend aan de afweging in relatie tot de ruimtelijke situatie en de landschappelijke waarden/inpassing. Een algemene toestemming (waarbij meerdere werkzaamheden onder worden gebracht in één vergunning) kan worden verleend, als de plannen passen binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan. Alle werken en werkzaamheden kunnen dan in een keer worden toegestaan en voor afzonderlijke gevallen is geen vergunning meer nodig.
WIJZIGINGS- BEVOEGDHEDEN	Het plan bevat voor een aantal gevallen mogelijkheden om bestemmingen te wijzigen binnen de in de regels zelf aangegeven grenzen. Voor zover het een wijziging binnen de bestemming zelf betreft, bijvoorbeeld het verwijderen van een aanduiding, staat deze in het betreffende artikel genoemd. Voor zover het een wijziging naar een andere bestemming betreft, kan deze in het betreffende artikel zijn opgenomen of in een algemeen artikel.

In de nadere eisen wordt aangegeven dat burgemeester en wethouders, na afweging 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 tientallen jaren aanwezige bouwwerken, die niet met een vergunning zijn gebouwd, 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, zodat de situatie in overeenstemming komt met de gegeven bestemming en regels.

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

Bestemming en dubbelbestemming

Het plangebied ligt in de bestemming 'Maatschappelijk - Woonzorgvoorziening'. Deze bestemming is specifiek van toepassing op de hier beoogde functie. In het plangebied is een bedrijfswoning niet toegestaan.

MAATSCHAPPELIJK -
WOONZORGVOORZIENING

Gebouwen en overkappingen mogen alleen worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Voor de gebouwen en overkappingen is op de verbeelding een maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd van respectievelijk 3,5 meter en 7 meter. Het is toegestaan te bouwen in twee bouwlagen zonder kap, het is ook toegestaan te bouwen in één bouwlaag met een kap. De dakhelling mag in dat geval niet meer bedragen dan 60°.

In het plangebied mag een berging worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 250 m².

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' is opgenomen om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen. De dubbelbestemming sluit aan bij het archeologisch beschermingsregime van het (vigerende) bestemmingsplan Hoogkarspel. De dubbelbestemming ziet toe op archeologisch onderzoek bij diverse bodemingrepen. Voor 'Waarde - Archeologie 2' geldt de verplichting tot archeologisch onderzoek bij bodemroering groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm. Indien uit het vervolgonderzoek naar archeologische waarden blijkt dat het plangebied archeologisch niet van waarde is, dan kan deze dubbelbestemming uit het bestemmingsplan verwijderd worden.

WAARDE - ARCHEOLOGIE 2

Uitvoerbaarheid



7.1

Economische haalbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen om binnen het plangebied een woonzorgvoorziening te realiseren 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.

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

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 4 december 2014 tot en met 15 januari 2015. Er zijn geen inspraakreacties ingediend op het plan.

Er is een reactie ontvangen van de provincie, die is opgenomen in bijlage 5. De provincie vraagt een aanvulling te geven op de onderbouwing van het geldende provinciale beleid. Ook werd er verwezen naar het onderzoek naar vraaggestuurde woningbouw uit 2014, waarin het voorliggende bouwplan benoemd is.

Er worden echter 24 woningen genoemd, terwijl nu 27 woningen gebouwd worden. Naar aanleiding daarvan is het plan in januari 2015 besproken in de Kerngroep regionale Woonvisie West-Friesland. Er werden geen bezwaren opgeworpen tegen de 27 woningen (in plaats van 24 woningen).

De paragraaf over het provinciale beleid is aangepast. Ook is een paragraaf opgenomen over het betreffende onderzoek.

CONCLUSIE Geconcludeerd kan worden, gezien bovenstaande, dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is.