

**Aanvraag omgevingsvergunning
Woongebouw Raadhuisplein te
Hoogkarspel**

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Aanvraag omgevingsvergunning
Woongebouw Raadhuisplein te
Hoogkarspel**

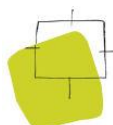
V A S T G E S T E L D

Inhoud

Rapport met bijlagen

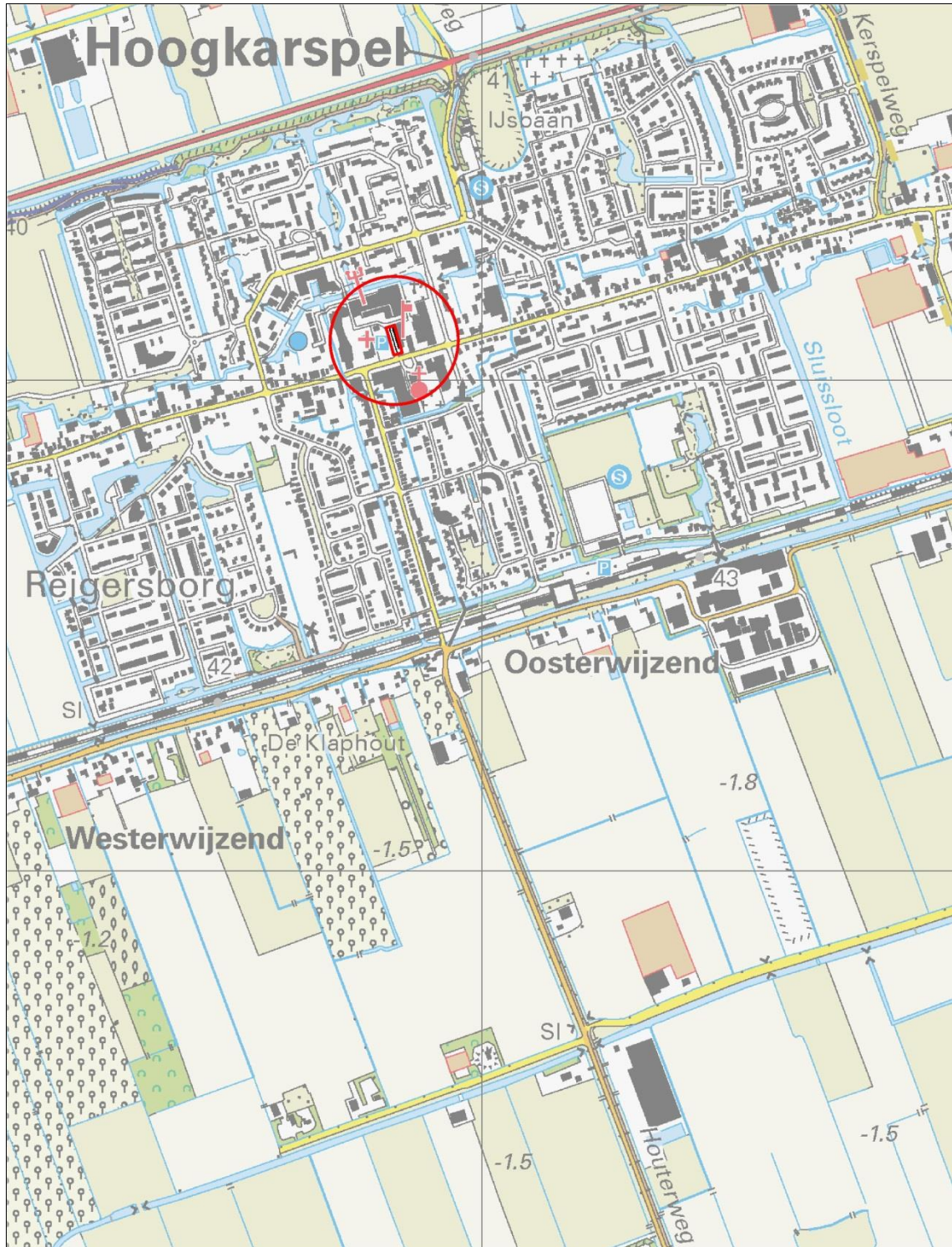
24 november 2016

Projectnummer 076.22.05.01.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Bestaande situatie	7
3	Planvoornemen	9
4	Beleid	11
4.1	Provinciaal beleid	11
4.1.1	Structuurvisie Noord Holland 2040	11
4.1.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening	11
4.1.3	Conclusie	12
4.2	Gemeentelijk beleid	12
4.2.1	Bestemmingsplan Centrum Hoogkarspel 2013	12
4.2.2	Welstandsnota	13
4.2.3	Conclusie	14
5	Planologische randvoorwaarden	15
6	Uitvoerbaarheid	19
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6.2	Economische uitvoerbaarheid	19

Bijlagen

Inleiding



De ontwikkelingen aan het Raadhuisplein in Hoogkarspel zijn al een heel eind gevorderd. Het gemeentehuis is klaar en het parkeerterrein is ingericht. Door de aanwezigheid van het gemeentehuis, de winkels aan de westzijde en het restaurant in het gemeentehuis is het een veelzijdig gebruikt en goed bezocht plein.

ALGEMEEN

In 2016 is verder gewerkt aan de ontwikkeling van het gebouw dat centraal op het terrein gerealiseerd kan worden, zoals beoogd in het Centrumplan voor Hoogkarspel uit 2012. Hier wordt gedacht aan een combinatie van wonen en winkels. Architectenbureau TPAHG heeft de abstracte bouwvorm verder uitgewerkt tot een concreet ontwerp. Zij deden dit in opdracht van de Woningstichting Het Grootslag en Deen Vastgoed.



Figuur 1. Het plangebied in 2015

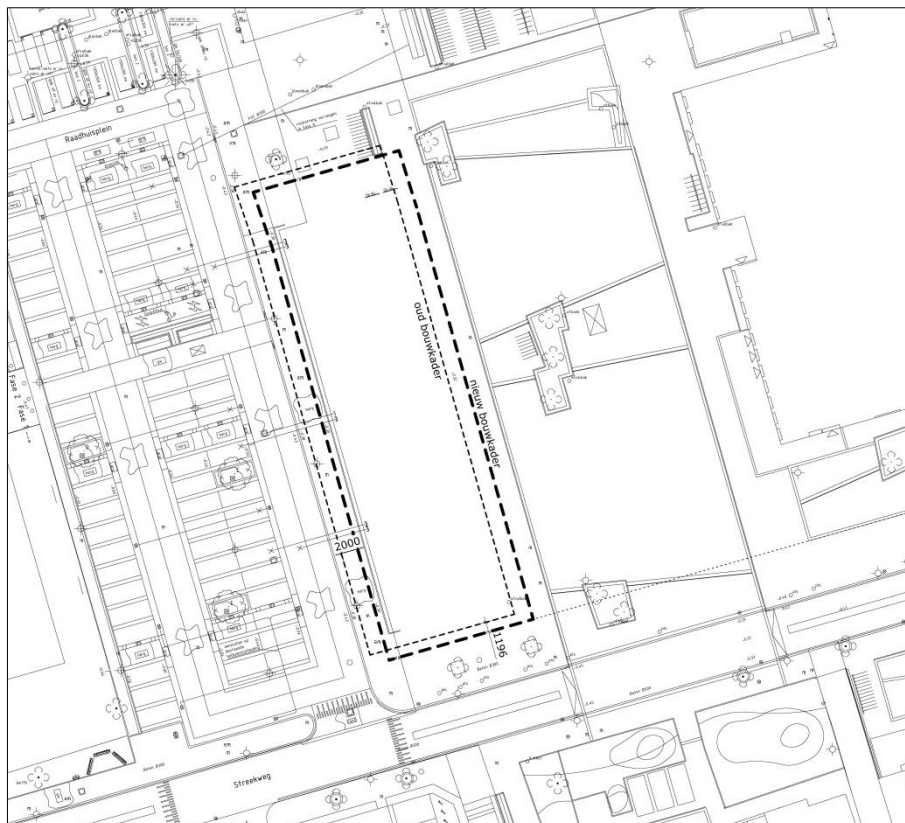
Nu de plannen verder worden uitgewerkt, met de welstandscommissie overeenstemming wordt bereikt en de Woningstichting graag verder wil met de ontwikkeling, wordt in augustus 2016 het planologische spoor opgestart.

Het uiteindelijk beoogde bouwplan gaat uit van een plat afgedekt gebouw met een maximale hoogte van 13,5 meter. Daarmee past het plan wat betreft goot- en bouwhoogte niet in het oorspronkelijke bestemmingsplan. Tevens wordt de plancontour waarbinnen het nieuwe gebouw gerealiseerd kan worden ten opzichte van het geldende bouwvlak twee meter in oostelijke richting en één meter in zuidelijke richting opgeschoven (zie figuur 2).

Het plan voldoet ook niet aan één van de voorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen. Daarom wordt voor de nieuwbouw op het Raadhuisplein een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

AANVRAAG OMGEVINGS-
VERGUNNING

Hoofdstuk 2 geeft een schets van de bestaande situatie en de voorgeschiedenis. Hoofdstuk 3 geeft een beknopte weergave van het planvoornemen. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidsachtergronden. Hoofdstuk 5 behandelt de planologische randvoorwaarden, zoals ecologie en luchtkwaliteit. Hoofdstuk 6 bevat een beknopte uitleg over de uitvoerbaarheid van het plan.



Figuur 2. Verschuiving van de plancontour; het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan (dunne stippellijn) en de nieuwe plancontour (dikke stippellijn) waarbinnen de nieuwbouw kan plaatsvinden (bron: TPAHG Architecten)

Bestaande situatie

2

In 2012 is met het verschijnen van het Centrumplan Hoogkarspel de aftrap gegeven voor de herinrichting van het centrumgebied van Hoogkarspel. Daarin werd ruimte gezocht voor een nieuw gemeentehuis, in combinatie met winkels, horeca en woonfuncties. Ook werd het parkeren in het centrum met het plan opnieuw bekeken. Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken, is voor het gebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld (het nu geldende bestemmingsplan Centrum Hoogkarspel 2013).

VOORGESCHIEDENIS



Figuur 3. Het Raadhuisplein in 2015

Hierna is begonnen met de herontwikkeling van het plein en de directe omgeving. Inmiddels de herinrichting van het Raadhuisplein grotendeels klaar. Het nieuwe gemeentehuis en de supermarkt zijn in gebruik genomen, en het plein is grotendeels heringericht als openbare ruimte met verblijfs- en parkeervoorzieningen.

Centraal op het plein is een bouwkvael gesitueerd die nog niet in gebruik is genomen (zie figuur 3). De braakliggende grond, nu ingezaaid met gras is bedoeld voor de laatste fase van de herinrichting van het plein. Het is op deze plek dat het nieuwe woongebouw met winkels en centrumvoorzieningen gerealiseerd zal worden.

Planvoornemen

3

Door de initiatiefnemers van het woongebouw is een ontwerp uitgewerkt, waarin rekening is gehouden met het geldende bestemmingsplan en het stedenbouwkundige programma van eisen uit het Centrumplan Hoogkarspel.

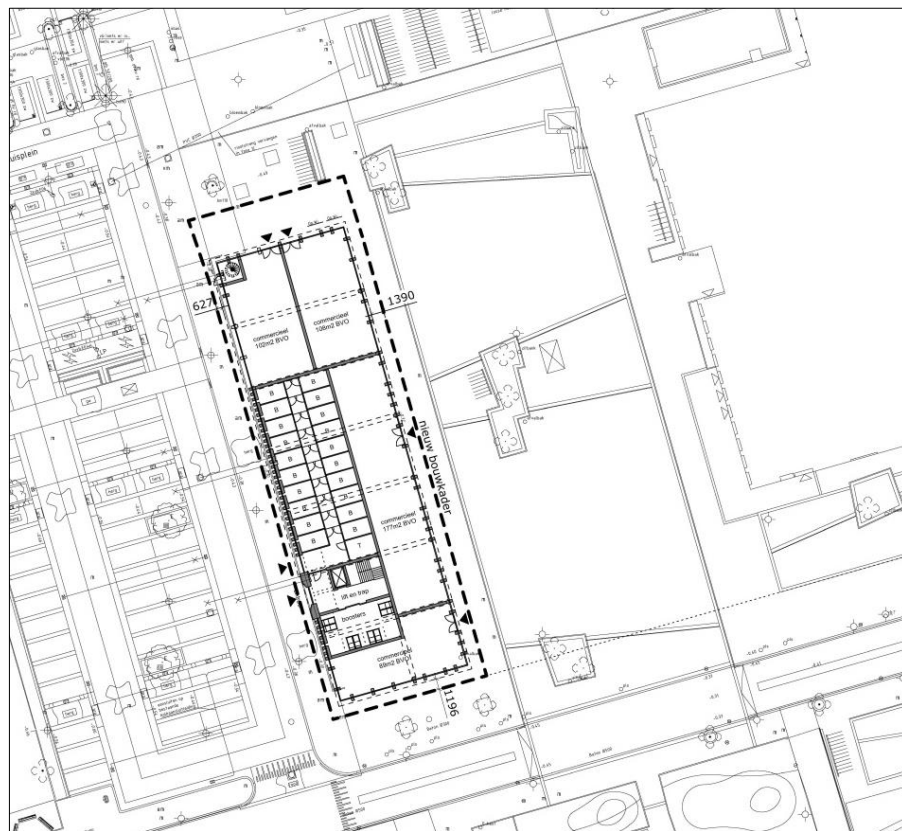
Het bouwplan betreft een woongebouw met een plint van winkels op de begane grond. In totaal is het gebouw 4 bouwlagen hoog, waarbij de bovenste bouwlaag enigszins teruggerooid ligt ten opzichte van de andere bouwlagen.

Centraal in het programma van eisen staat, in hoofdlijnen, het volgende:

- 490 m² commerciële ruimten op de begane grond;
- 260 m² voor bergingen, trappenhuis, e.d.;
- 20 appartementen (3-kamer) van 78-85 m² BVO (excl. galerijen en buitenruimte);
- de entree van commerciële ruimten aan zijde van dorpsplein, Streekweg en entree winkelcentrum;
- entree trappenhuis en bergingen aan parkeerpleinzijde;
- woningen kijken uit op dorpsplein en Streekweg;
- entree woningen en bergingen aan zijde parkeerterrein;
- nokhoogte 13,5 meter, het (ondergeschikte) trappenhuis 14,5 meter;
- het gebouw wordt plat afgedekt;
- toepassing van metselwerk in onderscheidende kleur waardoor herkenbare bouwvolumes aan dorpsplein.



Figuur 4. Impressie van het woongebouw (bron: TPAHG Architecten)



Figuur 5. Bovenaanzicht van de nieuwbouw in de plancontour

WELSTAND

In paragraaf 4.3.2. wordt aandacht besteed aan het welstandskader voor het centrumgebied, wat is opgenomen in de welstandnota van de gemeente Drechterland. Het plan past binnen deze kaders.

Daarnaast is het plan ter beoordeling aan de welstandscommissie voorgelegd. Op basis van het eerste overleg zijn elementen van het plan aangepast. Hierna is het plan door de commissie goedgekeurd voor verdere ontwikkeling.

4.1

Provinciaal beleid

4.1.1

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' is vastgesteld op 21 juni 2010 en op 13 november 2010 in werking getreden. Noord-Holland bevat een grote variatie aan bijzondere landschappen, die door ruimtelijke ontwikkelingen steeds verder onder druk is komen te staan. De landschappen worden, om dit tegen te gaan, als basis en uitgangspunt gebruikt voor verdere ontwikkeling in de provincie.

De Provincie Noord-Holland zorgt dat ontwikkelingen, die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand moeten komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen (Landschaps-DNA) van de verschillende landschappen. Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd.

4.1.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Om de uitvoering van de provinciale beleidslijnen uit de structuurvisie te kunnen waarborgen, geldt de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening' (PRV). De meest recente versie is van 22 juli 2016. In de PRV zijn verschillende regels omtrent de inhoud van en de toelichting op ruimtelijke plannen opgenomen. Het gaat hierbij om onderwerpen, in zowel het 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BBG) als wel het 'Landelijk Gebied' (LG) van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Als BBG wordt aangewezen de bestaande of de bij een - op het moment van inwerkingtreding van de verordening - geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

4.1.3

Conclusie

Het nieuwe gebouw op het Raadhuisplein van Hoogkarspel behoort tot het BBG. Het plangebied was al bebouwd en de beoogde bouwvorm betreft bebouwing die reeds is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan Centrum Hoogkarspel 2013.

4.2

Gemeentelijk beleid

4.2.1

Bestemmingsplan Centrum Hoogkarspel 2013

Het plangebied waar het woongebouw gerealiseerd kan worden valt binnen het bestemmingsplan Centrum Hoogkarspel 2013. Voor het nieuwe woongebouw is een bouwvlak opgenomen binnen de bestemming 'Centrum 2'. Op deze gronden zijn de functies detailhandel, zakelijke dienstverlening, maatschappelijke en culturele voorzieningen en kleinschalige horecavoorzieningen toegestaan op de begane grond. Daarnaast zijn bovenwoningen toegestaan. Gebouwen en overkappingen mogen in het bouwvlak worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogten zijn respectievelijk 9 en 12 meter.



Figuur 6. Detail geldend bestemmingsplan Centrum Hoogkarspel 2013

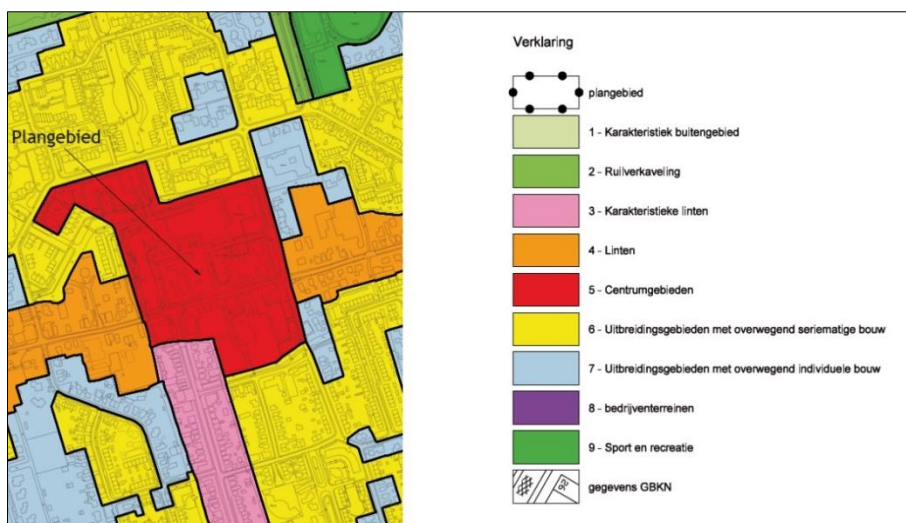
In het bestemmingsplan is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt onder voorwaarden de locatie van de uitbreiding van het winkelcentrum te wijzigen, waarbij een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 9 en 13 meter wordt toegestaan.

Het plan zoals dat nu voorligt, past binnen het bestemmingsplan, met uitzondering van de beoogde goot- en bouwhoogte. Het plat afgedekte gebouw van 13,5 meter past niet binnen de voorgeschreven goot- en bouwhoogtes van het bestemmingsplan. Middels voorliggende ruimtelijke onderbouwing kan een projectafwijakingsbesluit genomen worden, waarmee afgeweken kan worden van het geldende bestemmingsplan.

4.2.2

Welstandsnota

In het centrumgebied van Hoogkarspel bevindt zich een belangrijk aantal centrale voorzieningen, zoals het gemeentehuis en het winkelcentrum. De stedenbouwkundige structuur wordt bepaald door de Streekweg met dwars daarop een pleinvormige ruimte, waar omheen vrijwel alle voorzieningen zijn gelegen. De bebouwing in het gebied is divers, relatief grootschalig en kent een sterk individuele vormgevingskarakteristiek. De bebouwing is overwegend in het laatste kwart van de vorige eeuw gerealiseerd. Van de oorspronkelijke lintbebouwingsstructuur aan de Streekweg, gekenmerkt door een traditionele massaopbouw, zijn nog slechts enkele in enkele woon- en winkelhuizen aanwezig.



Figuur 7. Detail van de welstandskaart

De centrumgebieden ontleen hun waarde aan de functionele diversiteit en het maatschappelijke belang. De ruimtelijke ontwikkelingen zijn echter grillig en de samenhang in bebouwing in sommige gevallen beperkt. Het versterken en verbeteren van de stedenbouwkundige en architectonische samenhang is een aandachtspunt. Het (welstands)beleid is gericht op behoud van de aanwezige waarden en verdere ontwikkeling als centrumgebied. Waar mogelijk is versterking van de stedenbouwkundige structuur, alsmede verbetering van de verschijningsvorm en de onderlinge samenhang van de gebouwen uitgangspunt. Voor het centrumgebied geldt een aanduiding als bijzonder welstandsgebied.

De nadruk ligt op het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten en de ruimtelijke samenhang. De welstandsnota dateert van 2011. Inmiddels is de metamorfose van het Raadhuisplein in Hoogkarspel al een heel eind gevorderd, waarbij de welstandsnota kaders heeft gecreëerd voor de herontwikkeling.

Ook voor het voorliggende bouwplan is bijzondere aandacht besteed aan het welstandsbeleid. Het plan past binnen de kaders van de welstandsnota. Daarnaast is het behandeld en akkoord bevonden door de welstandscommissie.

4.2.3

C o n c l u s i e

Het feit dat het bouwplan qua functie, aard en schaal past binnen het geldende bestemmingsplan en het welstandsbeleid, duidt erop dat het plan past binnen de kaders van het gemeentelijk beleid. Overige gemeentelijke beleidsplannen zijn dan ook niet verder toegelicht in dit hoofdstuk.

Planologische randvoorwaarden



Het bestemmingsplan Centrum Hoogkarspel 2013 maakt de ontwikkeling van het woongebouw zoals dat nu voorligt al mogelijk. Alleen op de goot- en bouwhoogte wijkt het uiteindelijke plan af van de beoogde oorspronkelijke ontwikkeling.

Hinder van bedrijven

Het centrum van Hoogkarspel kenmerkt zich door een grote menging van functies. Deze diversiteit is passend naar aard en schaal van het gebied. De ontwikkeling van woongebouw met winkels en voorzieningen op de begane grond past binnen deze functiemenging.

Cultuurhistorie en archeologie

Het plan tast geen cultuurhistorische waarden aan. Een archeologisch vooronderzoek in 2009¹ concludeert wel dat er met de realisatie van de plannen mogelijk archeologische waarden verstoord zullen worden. De bouwwerkzaamheden dienen daarom onder archeologische begeleiding plaats te vinden. Dit geldt ook voor de bouwwerkzaamheden van het voorliggende plan. Het archeologisch vervolgonderzoek is als bijlage opgenomen in deze onderbouwing.

Bodem

In 2008 en 2009 is het hele centrumgebied, inclusief het voorliggende plangebied, onderzocht op de bodemkwaliteit². Uit de onderzoeken is gebleken dat er geen sprake is van dermate ernstige verontreinigingen, dat er sprake is van beperkingen. Het plan is wat betreft bodem uitvoerbaar.

Ecologie

Een ecologisch onderzoek in het plangebied is uitgevoerd in 2009. Aangezien onderzoek naar de flora en fauna een uiterste houdbaarheid hebben van 5 jaar is dit onderzoek verstreken. Daarnaast is het plangebied sindsdien extreem veranderd.

Het plangebied is inmiddels een strook grasveld temidden van een plein dat intensief gebruikt wordt als parkeer- en verblijfplaats. De kans dat zich in het plangebied waardevolle flora en fauna bevindt, is nagenoeg nihil. Een verder

¹ *Archeologisch vooronderzoek Centrumgebied Hoogkarspel*, RAAP-rapport 1848, 22 januari 2009.

² *Verkennd bodemonderzoek Raadhuisplein te Hoogkarspel*, Landview 2008466, december 2008 en *Nader bodemonderzoek Raadhuisplein e.o. te Hoogkarspel*, Landview 2008510, januari 2009.

onderzoek is daarom niet nodig, het plan is wat betreft het aspect ecologie uitvoerbaar.

Externe veiligheid

In het bestemmingsplan Centrum Hoogkarspel 2013 is ingegaan op de risico's qua externe veiligheid. De dichtstbijzijnde risicobronnen zijn het spoor (Hoorn - Enkhuizen) en de daaraan parallel gelegen gasleiding. Beide liggen op meer dan 400 meter van het plangebied. Dit brengt geen belemmeringen met zich mee.

Een nieuwe inventarisatie van de risicokaart leert dat er sindsdien geen nieuwe risicobronnen in nabijheid van het plangebied zijn gekomen. Het plan is vanuit externe veiligheid uitvoerbaar.

Geluid

Om na te gaan wat voor effecten de ontwikkeling van het plan heeft op de verkeerssituatie in het centrum van Hoogkarspel, is hiernaar al in 2009 een onderzoek verricht. In 2012 heeft er een actualisatie plaats gevonden.³ De conclusies van dit onderzoek zijn in hiernaopgenomen. Wettelijk gezien is het niet nodig deze woningen te toetsen, omdat ze aan een 30 km/uur weg liggen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wel nodig onderzoek te verrichten. De hoogste geluidsbelastingen zijn berekend op de woningen direct langs de Streekweg. De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt 65 dB. Een dergelijke geluidsbelasting wordt gekwalificeerd als een knelpunt. Geluidbeperkende maatregelen worden daarom getroffen aan het gebouw, om te voldoen aan een acceptabel binnenniveau. Dit betreft de volgende maatregelen:

- balansventilatie (geen gevelroosters);
- toepassing van trippelglas bij de beglazing;
- hoge luchtdichtheid van de gevel (optimale afsluiting van de gevel).

In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal getoetst worden of deze maatregelen voldoende zijn.

Luchtkwaliteit

Ook voor het aspect luchtkwaliteit kan gekeken worden naar het onderzoek dat is uitgevoerd voor het bestemmingsplan Centrum Hoogkarspel 2013. In het onderzoek naar wegverkeerslawaaï is ook ingegaan op de luchtkwaliteit.⁴ De ontwikkeling van het woongebouw is meegenomen in deze berekeningen. Uit het onderzoek blijkt dat er geen negatieve gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit door de plannen.

³ *Actualisering Centrumplan Hoogkarspel*, Goudappel Coffeng, 7 juni 2012, hoofdstuk 5.

⁴ *Actualisering Centrumplan Hoogkarspel*, Goudappel Coffeng, 7 juni 2012, hoofdstuk 6.

Water

In het kader van de herontwikkeling van het centrumgebied is het plan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Vanuit het oogpunt van water is het plangebied niet bijzonder van belang. In de oude situatie was het plan al grotendeels verhard. Er zijn geen belangrijke waterlopen of waterkeringen in de directe omgeving en het gebied heeft ook geen waterhuiskundige problemen. Het plangebied is wat betreft het aspect water dan ook uitvoerbaar, waarbij verwezen kan worden naar de uitgangspunten die het Hoogheemraadschap heeft meegegeven bij het overleg bij de planontwikkeling van het centrum.

Uitvoerbaarheid



6.1

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan zal in het kader van het op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven overleg aan een aantal instanties worden toegezonden. Eventuele reacties op het plan zijn in deze ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

Ook zal het plan ter inzage worden gelegd.

6.2

Economische uitvoerbaarheid

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld naar aanleiding van een verzoek van de initiatiefnemer. De uit het plan voortkomende kosten zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Met de initiatiefnemer zal een plan-schadeovereenkomst en een exploitatieovereenkomst worden afgesloten.

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. De uitvoerbaarheid van het voorliggende plan zal niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid worden belemmerd.