

Gemeente D r e c h t e r l a n d

wijzigingsplan

ex art. 36.6.1 van het bestemmingsplan “Drechterland Noord 2011”

Project:

“Streekweg 133-135, Hoogkarspel”

- wijziging bouwvlakken -



Ir. H. van Brederode bi BNsp

Tigris 12

1186 JA Amstelveen

020 – 6403161

06 – 51282447

vanbrederodebv@gmail.com

7 juni 2017

TOELICHTING

Inhoud

1.	Inleiding	1.
2.	Omschrijving nieuwe ontwikkeling	2.
2.1	De bestaande situatie	2.
2.2	De nieuwe situatie	3.
3.	Ruimtelijk beleidskader	4.
3.1	Gemeentelijk beleid	4.
3.1.1	Toekomstvisie Drechterland	4.
3.1.2	Bestemmingsplan	4.
4.	Beeldkwaliteit	7.
5.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	8.
5.1	Milieu	8.
5.2	Verkeersaspecten	9.
5.3	Luchtkwaliteit	9.
5.4	Externe veiligheid	10.
5.5	Leidingen	10.
5.6	Cultuurhistorie / Archeologie	11.
5.7	Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna	11.
5.8	Duurzaamheidsaspecten	12.
6.	Juridische regeling	12
7.	Uitvoerbaarheid	13.
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13.
6.2	Economische/financiële uitvoerbaarheid	14.

Bijlagen:	1.	Conclusies en aanbevelingen Verkennend bodemonderzoek
	2.	Bevestiging Watertoets
	3.	Conclusie Akoestisch onderzoek
	4.	Conclusie en advies Quick-scan Archeologie
	5.	Conclusies Quick-scan flora en fauna.

1. Inleiding

De heer E. Bakker, Streekweg 133, 1616 AC, Hoogkarspel en de heer K. Beerepoot, Streekweg 135, 1616 AC hebben de gemeente gevraagd mee te werken aan de vervangende nieuwbouw op hun percelen, waarvoor de positie van de bouwvlakken moet worden aangepast.

Het College van burgemeester en wethouders hebben in principe en onder voorwaarden toegezegd medewerking te verlenen, aangezien een en ander kan leiden tot een belangrijke verbetering van de stedenbouwkundige samenhang en de beeldkwaliteit ter plaatse.

De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Drechterland, kern Hoogkarspel, sectie K, nrs. 122, 2911, 2252 (ged.) en 2910 (ged.).



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

Strijdigheid met vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is “**Drechterland Noord 2011**”, vastgesteld op 24-10-2011 en onherroepelijk vanaf 18-09-2013..

De bestemmingen van de gronden zijn:

- de enkelbestemming “Tuin” (art. 27);
- de enkelbestemming “Verkeer” (art. 28);
- de enkelbestemming “Wonen- Lint 1” (art. 36);
- de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 1” (art. 42).

Voor de huidige bebouwing zijn bouwvlakken opgenomen op de plankaart, maar voor zowel perceel Streekweg 133, als voor perceel 135 is het voornemen vervangende nieuwbouw te plegen op een andere plek op het perceel, waarmee de gegeven bouwvlakken worden overschreden.

Dit is slechts mogelijk wanneer burgemeester en wethouders bereid zijn de bouwvlakken te wijzigen door van hun bevoegdheid gebruik te maken, zoals dit is neergelegd in art. 36, lid 36.6.

Planologische regeling

De passende planologische regeling is het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en wethouders ex art. 36.6.1 van het bestemmingsplan “Drechterland Noord 2011”.

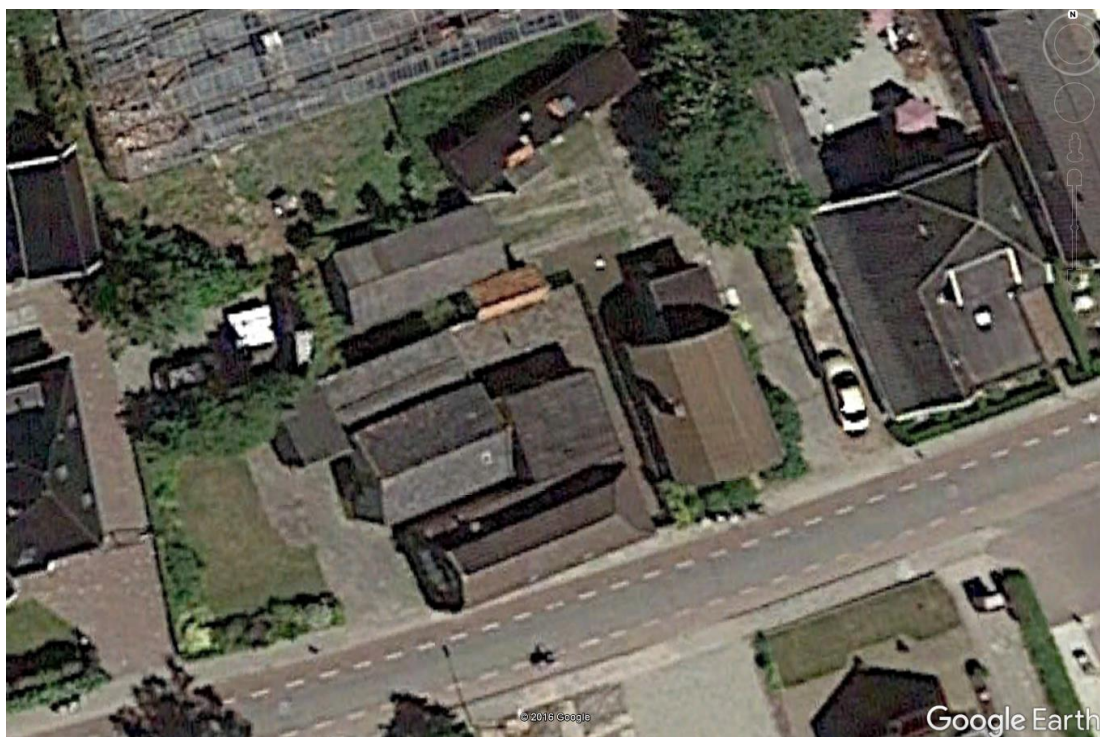
Daartoe is het voorliggende “Wijzigingsplan Streekweg 133-135” opgesteld.

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

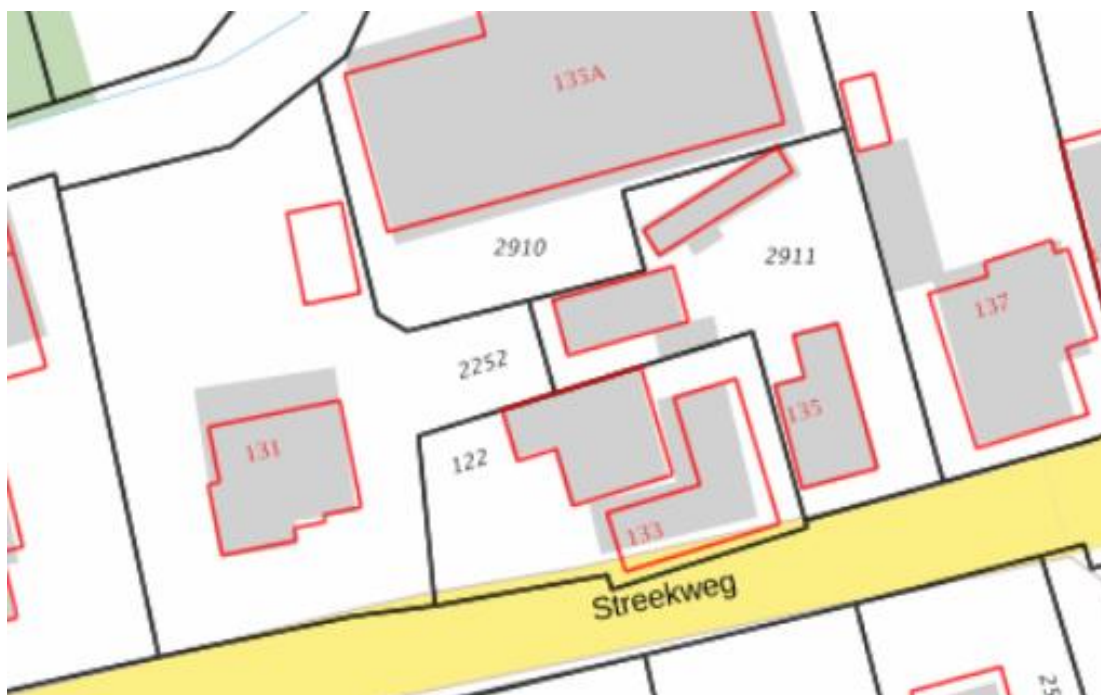
2.1 De bestaande situatie

Op de planlocatie is sprake van een complex samenstel van eigendom en bebouwing (**afb. 2 en 3**).

De gegroeide situatie bestaat uit een voormalige kwekerij met dienstwoning: 133 - nu burgerwoning, een kassencomplex op 133A, dat niet meer in gebruik is, en een burgerwoning op nr. 135. Met name het pand op nr. 133 stamt uit de tijd dat de Streekweg nog een smalle(re) weg was. Er is nu ter plaatse sprake van een vernauwing van het profiel.



afb. 2 De huidige bebouwing op de percelen Streekweg 133 (links) en 135 (rechts).



afb. 3 De kadastrale situatie

Beide woningen en bijbehorende bijgebouwen hebben geen bijzondere monumentale kwaliteiten, noch een kenmerkende c.q. te behouden beeldbepalende of beeldondersteunende kwaliteit.

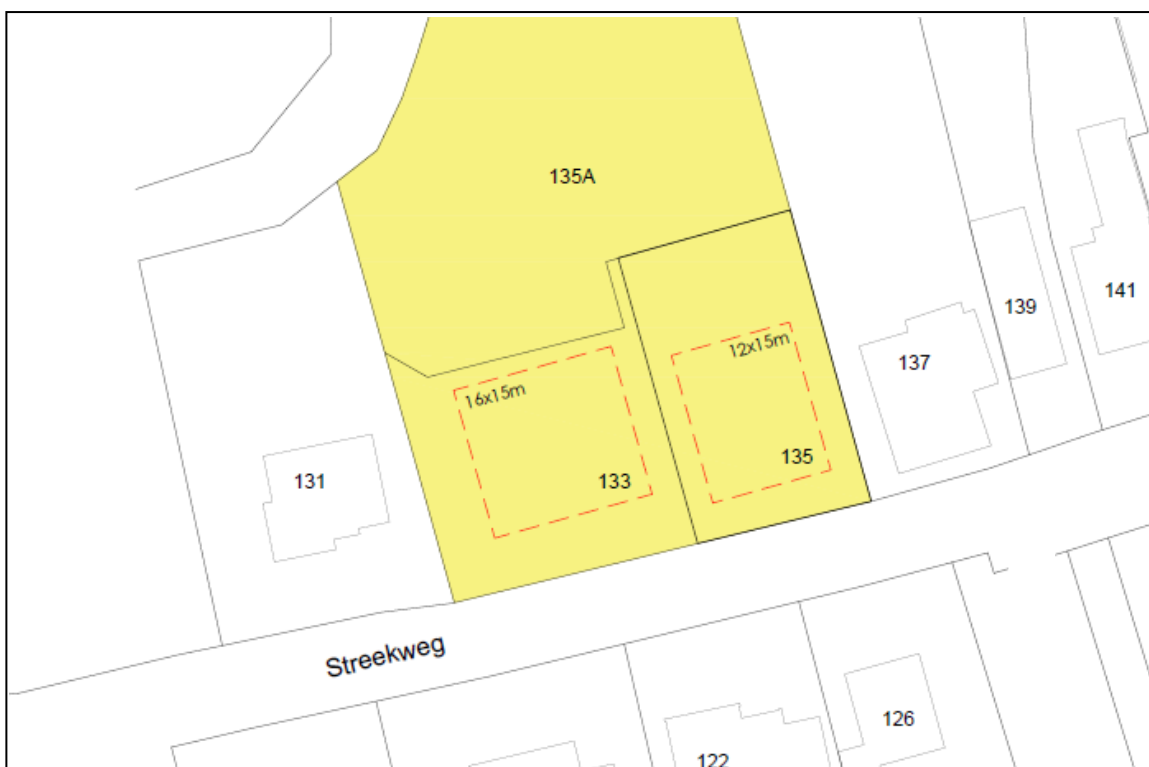


afb. 4 en 4a

De bestaande samenhang en gevelbeelden

2.2 De nieuwe situatie

De beide eigenaren (131 en 133 is één eigenaar) hebben de handen ineen geslagen om de situatie ter plekke te 'ontrafelen' en een verdeling te maken met eenduidige percelen en duidelijke erfgrenzen. Alle gebouwen en bijgebouwen zullen voor de nieuwe ontwikkeling worden gesloopt. Hierop willen zij nieuwe woningen bouwen, die dan uiteraard zullen voldoen aan de hedendaagse eisen van bouwtechniek en woonconform; de woning op nr. 135 zal een zgn. kangeroe-woning worden (gedeeltelijk bewoond door familie die extra zorg en aandacht nodig heeft).



afb. 5 De nieuwe situatie resp. de gewijzigde posities van de bouwvlakken

Het perceel op nr. 135 wordt 17,50 breed met een bouwvlak van 12,00 x 15,00 m' en op perceel 133 komt een bouwvlak van 16,00 x 15,00 m'. Hiermee wordt voldaan aan de eis van de gemeente, zoals is neergelegd in de planregels van het bestemmingsplan "Drechterland-Noord 2011", artikel 36.6.1. Het perceel 135 A wordt gebruikt als tuin behorende bij de woning op nr. 133.

In samenhang met de herinrichting van de percelen 133 en 135 zal de Streekweg ter plaatse qua profiel worden aangepast, teneinde een continue en veilig profiel te bewerkstelligen. Daarvoor zal derhalve een strook grond de bestemming 'Verkeer' krijgen.

3. Ruimtelijk beleidskader

Het onderhavige plan betreft het aanpassen van de plaats en omvang van bouwvlakken ten behoeve van de vervangende nieuwbouw van 2 woningen.

Het daarvoor benodigde wijzigingsplan is opgesteld in overeenstemming met een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en wethouders.

Voor een behandeling van relevant rijksbeleid en relevant provinciaal beleid wordt verwezen naar het moederplan: bestemmingsplan ‘Drechterland-Noord 2011’.

3.1 Gemeentelijk beleid

3.1.1 Toekomstvisie Drechterland

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

De visie is opgesteld op basis van de eigen waarden van de gemeente Drechterland. Uitgangspunten van de visie zijn dan ook: - “Het landschap van Drechterland is de sterkste troef”. - “De landschappelijke kwaliteiten zijn omgevingskwaliteiten”. - “De kernen zijn de dragers van de identiteit van Drechterland”. - “De agrarische activiteiten vormen de dragers van het landschap”.

Ten aanzien van het wonen wordt het volgende gesteld:

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

Voor vervangende nieuwbouw zijn in de Toekomstvisie weinig richtinggevende of belemmerende uitgangspunten te vinden, maar vastgesteld kan worden dat een kangeroe-woning (de vervangende woning op perceel Streekweg 135) enigszins beantwoordt aan de beleidsuitgangspunten. Daarnaast kan vastgesteld worden dat ingrepen die leiden tot een kwaliteitsverbetering van de stedenbouwkundige structuur van en beeldkwaliteit in de lintbebouwing, volledig in overeenstemming zijn met het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

Het bestemmingsplan “**Drechterland Noord 2011**” sluit waar mogelijk aan op de Toekomstvisie Drechterland.

Dit bestemmingsplan, waarin de voor het onderhavige initiatief benodigde wijzigingsbevoegdheid in de planregels is opgenomen, past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Toekomstvisie.

3.1.2 Bestemmingsplan

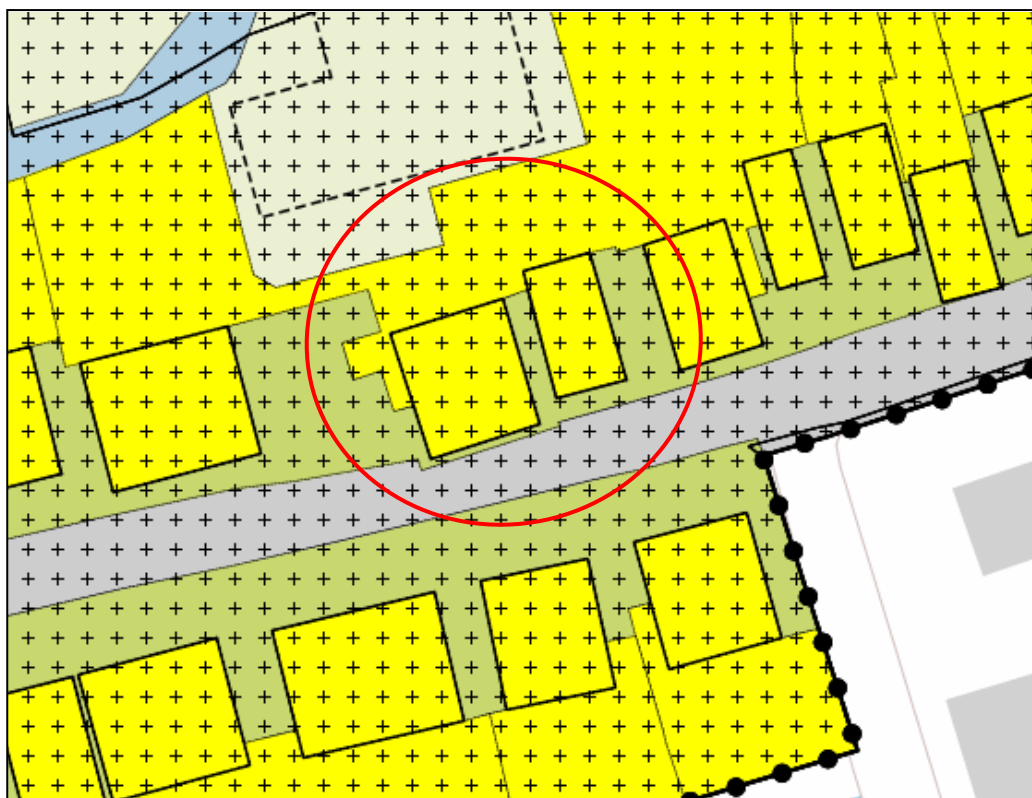
Bestemmingsregeling

De vigerende bestemmingsplannen zijn “**Drechterland Noord 2011**”, vastgesteld op 24-10-2011. en “**Drechterland Noord 2011, herziening 2014**”, vastgesteld 24 november 2014.

(De herziening is in relatie met het onderhavige initiatief slechts relevant wat betreft ondergeschikte aanpassingen van de regels).

De bestemmingen van de gronden zijn:

- de enkelbestemming “Tuin” (art. 27)
- de enkelbestemming “Verkeer” (art. 28);
- de enkelbestemming “Wonen - Lint 1” (art. 36);
- de dubbelbestemming “Waarde Archeologie – 1” (art. 42).



afb. 6 Planlocatie op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan

Strijdigheid

De huidige woningen liggen binnen de aangegeven bouwvlakken. Deze hebben een minder gunstige ligging in de reeks van het bebouwingslint en ten opzichte van de weg. Daarnaast is het met name op het perceel Streekweg 135 wenselijk om ruimere mogelijkheden te hebben voor de realisering van de nieuwbouw in de vorm van een 'kangeroe-woning'.

Het wijzigen van bouwvlakken is strijdig met de posities op de verbeelding van het bestemmingsplan, maar in de bestemming "Wonen" (artikel 36) is voorzien dat dit type wijzigingen zich zullen voordoen en wenselijk kunnen zijn voor versterking van de karakteristieke stedenbouwkundige structuur (= samenhang en opbouw).

Daartoe is in lid 36.6.1 een wijzigingsbevoegdheid voor Burgemeester en wethouders opgenomen, waarin onder voorwaarden bouwvlakken kunnen worden gewijzigd:

36.6.1 Wijziging omvang bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat bij vervanging van het bestaande woonhuis de omvang van het bouwvlak wordt gewijzigd, mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast ten behoeve van woonhuizen op percelen met een perceelsbreedte van minder dan 13,00 m;*
- b. de maatvoering van het bouwvlak ten behoeve van het nieuwe woonhuis voldoet aan hetgeen is gesteld in de tabel "Maatvoering percelen", zoals opgenomen in paragraaf 6.8. van de toelichting;*
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

Ad. a: Beide percelen hebben een grotere breedte van 13 meter:

nr. 133: Wordt samengevoegd met 135A met een breedte aan de straat van ca. 24,50 m'.
Hierop wordt een bouwvlak geprojecteerd van 16,00 x 15,00 m'

nr. 135 Een perceel van 17,50 m' breed en ca. 30,00 m' diep,
met een bouwvlak van 12,00 x 15,00 m'

Ad. b: De voorgestelde maatvoering (zie **afb. 5**) voldoet

Perceel-breedte	Front-breedte	Som zijdelingse afstanden	Minimale zijdelingse afstand	Maximale woningdiepte
13,00 m	9,00 m	4,00 m	2,00 m	15,00 m
14,40 m	10,00 m	4,40 m	2,00 m	15,00 m
15,80 m	11,00 m	4,80 m	2,00 m	15,00 m
17,20 m	12,00 m	5,20 m	2,00 m	15,00 m
20,00 m	13,00 m	7,00 m	2,00 m	15,00 m
21,50 m	14,00 m	7,50 m	2,00 m	15,00 m
23,00 m	15,00 m	8,00 m	3,00 m	15,00 m
24,50 m	16,00 m	8,50 m	3,00 m	15,00 m
28,50 m	17,00 m	11,50 m	3,00 m	15,00 m
30,00 m	18,00 m	12,00 m	4,00 m	15,00 m
31,50 m	19,00 m	12,50 m	4,00 m	15,00 m
31,50 m	19,00 m	12,50 m	4,00 m	15,00 m
33,00 m	20,00 m	13,00 m	4,00 m	15,00 m

Ad. c: De aan de noordzijde grenzende percelen met een agrarisch gebruik zijn van de initiatiefnemer op 133, zodat kan worden aangenomen dat hier geen sprake is van onevenredige schade en/of beperkingen van de ontwikkelingsmogelijkheden.

Ad. d: Met betrekking tot sub d. wordt het volgende vermeld:

Straat- en bebouwingsbeeld

Het huidige bouwvlak grenst direct aan de Streekweg. Verzocht wordt om het bouwvlak meer naar achter te verplaatsen. Dit is in overeenstemming met het heersende straat- en bebouwingsbeeld waarbij de woningen meer in het midden van de kavel worden gesitueerd. De bouwvlak voldoet aan het gemeentelijk beleid qua maatvoering van het bouwvlak op het perceel. De gevraagde wijziging is hiermee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid teneinde een stedenbouwkundige samenhang na te streven. De nieuwbouw zal worden getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota.

Woonsituatie

Het begrip 'woonsituatie' staat niet omschreven in de begripsbepalingen ex artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan. De situering van de woonfunctie achten wij dan ook een redelijke uitleg van dit begrip. In dat geval stellen wij dat er een evenwichtiger woonsituatie ontstaat, waarbij het verzochte bouwvlak het mogelijk maakt om een woning te realiseren waarbij de afstanden tot de belendende woningen ongeveer gelijk zijn. Heden is dit niet het geval. Het bouwvlak van Streekweg 133 staat dusdanig dicht op de Streekweg dat er sprake is van een vernauwing van het profiel. De gevraagde wijziging voorziet in een wenselijkere woonsituatie waarbij het bouwvlak verder van de weg en meer in het midden van het perceel geplaatst wordt. Dit geldt ook voor het bouwvlak Streekweg 135.

Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

De gevraagde situering valt goeddeels in de rooilijn van de naastgelegen woningen. Dit leidt tot een verbetering van de stedenbouwkundige situatie. Er wordt meer afstand tussen de weg en de woning gecreëerd, waarmee wordt de woonsituatie verbeterd. De gebruiksmogelijkheden worden niet onevenredig aangetast voor wat betreft privaatrechtelijke aspecten. De maatvoering van de bouwvlakken is daarbij conform het gemeentelijk beleid.

Geluid

Op grond van de Wet Geluidhinder dient bij de vaststelling van een wijzigingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden, behorende tot een zone als bedoeld in artikel 74, worden ter zake van de geluidsbelasting, vanwege de weg waarlangs die zone ligt, van de gevel van woningen binnen die zone de waarden in acht genomen, die ingevolge artikel 82 en 100 als de ten hoogste toelaatbare worden aangemerkt. Het bevoegd gezag kan besluiten tot het vaststellen van een maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63dB.

Geconcludeerd wordt dat het verzoek voldoet aan de bij het plan gegeven voorwaarden voor wijziging. Er bestaan voor het overige geen van doorslaggevende planologische beletselen die de bestemmingswijziging als verzocht in de weg staan.

4. Beeldkwaliteit

In de Provinciale Structuurvisie 2040 wordt speciale aandacht gevraagd voor ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit en is het maken van een 'beeldkwaliteitsplan' verplicht gesteld voor nieuwe *structurele* ontwikkelingen. De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo "*behoud door ontwikkeling*", waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op '*regionale identiteit*' en '*ruimtelijke kwaliteit*'.

In de huidige situatie staat de woning op nr. 133 dicht op de weg, zodat ter plaatse sprake is van een storende vernauwing in het bebouwingsbeeld.

Daarnaast is sprake van woningen, die qua verschijningsvorm als indifferent kunnen worden aangemerkt.



afb. 7 De te vervangen woningen met een vrij indifferente verschijningsvorm.

Het initiatief voor de nieuwbouw richt zich op verbetering van de continuïteit en samenhang in het bebouwingslint en biedt een unieke kans op verbetering van de beeldkwaliteit ter plaatse.

De gemeentelijke welstandsnota

In het kader van de procedure voor de wijziging van de bouwvlakken is dit aspect nog niet aan de orde.

Overigens zal de nieuwbouw bij de welstandsbehandeling worden getoetst aan de specifieke beeldkwaliteitseisen die voor het lint gelden, waarbij kan worden aangenomen dat dit zal leiden tot een aanmerkelijke verbetering van kwaliteit van de verschijningsvorm van beide panden.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

☐ *Verkennd bodemonderzoek*

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. In het kader van de ruimtelijke procedure moeten verdachte locaties wordenesignaleerd.

Door 'HB Adviesbureau', te Alkmaar is een verkennend bodem- en asbest in grond onderzoek gedaan. De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage van 21 december 2016 met projectnummer 16HB0598.

Het doel van het onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische situatie op de planlocatie. Nagegaan is of er belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de voorgenomen handelingen van de initiatiefnemers (bouwwerkzaamheden en herinrichting van de locatie).

De eindconclusie van het uitgevoerde onderzoek geeft aan dat er geen beperkingen aanwezig zijn voor de aanvraag van de omgevingsvergunning te behoeve van de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

Paragraaf 7 van de rapportage: 'Conclusies en aanbevelingen', is weergegeven in **bijlage 1**.

Het integrale rapport is separaat beschikbaar en zal bij de digitale levering als bijlage ten behoeve van publicatie aan de stukken worden toegevoegd.

☐ *Water*

De volgende aspecten zijn daarbij aan de orde:

- a. waterbergend oppervlak;
- b. het graven of vergraven van sloten;
- c. toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water;
- d. afvoer HWA in relatie met riolering;
- e. maatregelen t.b.v. het onderhoud en beheer.

Ad. **a**:

De realisering van de vervangende nieuwbouw heeft nauwelijks gevolgen voor het verhardingspercentage, met name op locatie Streekweg 133 zal dit zelfs afnemen. De noodzaak voor de realisatie van compenserend water is niet aanwezig.

Ad. **c**:

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

Ad. **d**:

De afvoer van hemelwater kan - zoals bestaand - op deze locatie worden gescheiden van die van de riolering.

Met betrekking tot de punten **b**. en **e**. kan worden opgemerkt, dat deze met het voorliggende initiatief niet aan de orde zijn.

☐ *Watertoets*

Er is een digitale watertoets uitgevoerd op 23 december 2016 op de website van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

De samenvatting van de toets is weergegeven in **bijlage 2**.

☐ *Bedrijven en milieuzonering*

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven aanwezig. Op ca. 56 meter naar het oosten bevindt zich aan de Streekweg een stukadoorsbedrijf en op ruim 150 meter naar het westen een autoschadeherstelbedrijf. Deze afstanden zijn dermate groot dat op de planlocatie daarvan geen hinder zal worden ondervonden. Omgekeerd zullen de bedrijven in hun bedrijfsvoering door de vervangende nieuwbouw niet worden belemmerd, mede gezien het feit dat zich tussen de planlocatie en genoemde bedrijven meerdere woningen zijn gelegen.

□ Geluid

Hier is sprake van *vervangende* nieuwbouw, waarbij de nieuwe woonhuizen op een iets grotere afstand tot de rijweg komen te liggen.

'Bouwkundig Ingenieursbureau S&W Consultancy', Gildeweg 39A te Vlissingen, heeft een onderzoek geluidsbelasting uitgevoerd. De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage d.d. 9 januari 2017, rapportnummer 2161541, versie 1.

Het bouwplan is in strijd met het vigerend bestemmingsplan, er wordt getoetst aan de Wet geluidhinder ten behoeve van het wijzigingsplan. In dit rapport is beoordeeld of de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde blijft, of dat er een hogere waarde aangevraagd moet worden.

De **hoogst berekende** geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï bedraagt:

Lden = 62 dB op de voorgevel van Streekweg 133;

Lden = 63 dB op de voorgevel van Streekweg 135.

Gegeven art. 110g van de Wet geluidhinder geldt er een maximale aftrek van 5dB bij wegen waar de maximale snelheid 50km/u.

Daarmee overschrijdt de maximale toelaatbare geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De hogere waardes die moeten worden aangevraagd zijn derhalve:

Lden = 57 dB op de voorgevel van Streekweg 133;

Lden = 58 dB op de voorgevel van Streekweg 135.

Er dient een verzoek om hogere waarde te worden ingediend.

Paragraaf 5 van de rapportage: 'Conclusie', is weergegeven in **bijlage 3**.

Het integrale rapport is separaat beschikbaar en zal bij de digitale levering als bijlage ten behoeve van publicatie aan de stukken worden toegevoegd.

Bij de stukken voor de indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal in ieder geval verantwoord worden dat de vereiste binnenwaarden worden gehaald.

5.2. Verkeersaspecten

Aangezien het de *vervangende* nieuwbouw betreft van 2 woningen behoeft dit aspect geen diepgaande beschouwing. Het aantal verkeersbewegingen zal nauwelijks toenemen (kangeroe-woning) en het parkeren zal op eigen terrein worden opgelost.

5.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

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

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

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

Voor de vervangende nieuwbouw van 2 woonhuizen wijzigen de omstandigheden op de planlocatie zich in het kader van de luchtkwaliteit niet.

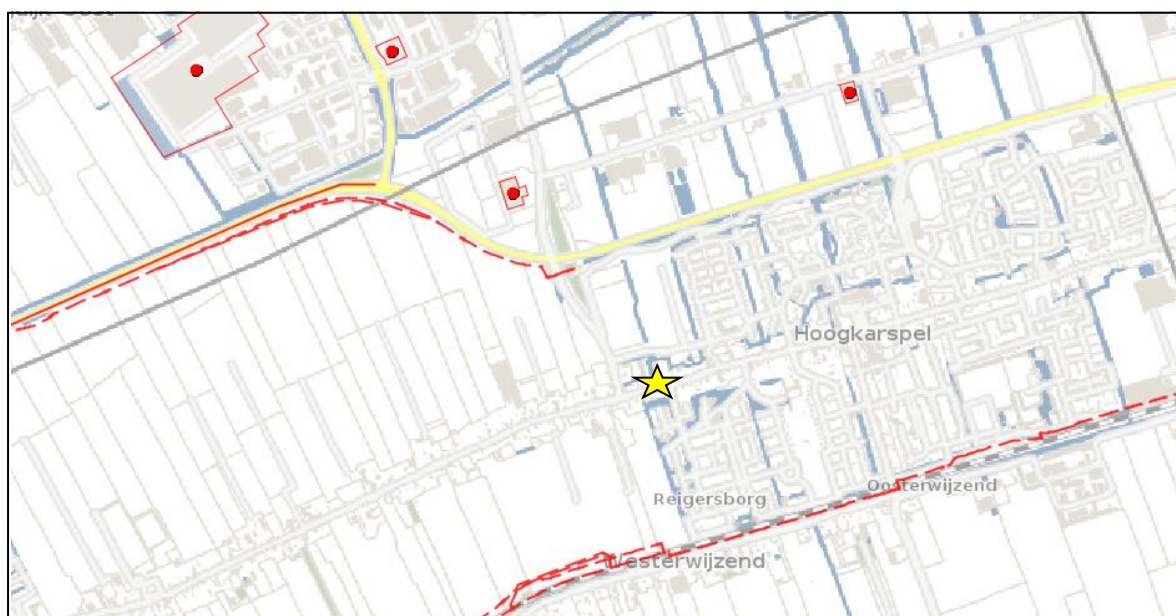
Vastgesteld kan worden dat het voorliggende initiatief 'in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit'.

5.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor.

Geraadpleegd is de 'Risicokaart Noord-Holland'. In de huidige en toekomstige situatie vinden geen risicovolle activiteiten plaats. Het plangebied ligt buiten een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een risicovol bedrijf.

Het plangebied ligt buiten een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over verkeerswegen. Daarnaast bevindt het zich niet in de buurt van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over vaarwegen, over spoor noch door buisleidingen.



afb. 10. De planlocatie op een uitsnede van de Risicokaart Noord-Holland

Naast bovenstaande is het plan niet in strijd met het externe veiligheidsbeleid van de provincie Noord-Holland ten aanzien van het clusteren van risicovolle activiteiten.

Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Hierdoor hoeft de veiligheidsregio Noord-Holland Noord niet in de gelegenheid gesteld te worden haar wettelijke adviesrol te vervullen ten aanzien van rampbestrijding en zelfredzaamheid.

5.5 Leidingen

Behoudens de bestaande nutsvoorzieningen zijn op de betreffende gronden geen leidingen aanwezig.

5.6 Cultuurhistorie / Archeologie

Richtinggevend voor dit aspect is het 'Europees verdrag van Valletta 1992', dat de bescherming (behoud) regelt van archeologisch erfgoed in de bodem.

De te behouden archeologische waarden zijn o.m. vastgelegd op de 'Cultuurhistorische Waardenkaart' van Noord-Holland. Hierop zijn de (bekende) aanwezige waarden geregistreerd betreffende de aspecten **geografie**, **archeologie** en **bouwkunde**.

Op de planlocatie en ruimere omgeving zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart **geen** geografische waarden aangegeven, noch waarden betreffende de archeologie en bouwkunde.

Maar aangezien voor de gronden een dubbelbestemming is geregeld - "Waarde - Archeologie 1" - is aan de Archeologische dienst West-Friesland gevraagd een quick-scan Archeologie uit te voeren. De bevindingen zijn neergelegd in het document 'Archeologische Quick-scan (eerste versie)', d.d. 28 november 2016. adviesnummer 16179.

Een en ander heeft geleid tot het advies dat een vervolgtraject moet worden gevolgd, waarin de initiatiefnemers nadere informatie moeten aanleveren omtrent de wijze van funderen van de huidige en geplande bebouwing, of een afspraak te maken voor een veldinspectie.

Paragraaf 5: ‘*Conclusie*’ en paragraaf 6: ‘*Advies*’ uit de Quick-scan zijn weergegeven in **bijlage 4**.

Het integrale rapport is separaat beschikbaar en zal bij de digitale levering als bijlage ten behoeve van publicatie aan de stukken worden toegevoegd.

5.7 Ecologie

De gronden van de planlocatie zijn in gebruik ten behoeve van wonen; de precieze locaties voor de nieuwe woningen zijn geheel bebouwd (nr. 133) en vrijwel geheel bebouwd (nr. 135).

Er is geen beplanting aanwezig die geschikt is voor verblijf en foerage van al dan niet beschermde vogels; er worden geen sloten gedempt.

Door het Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau 'Van der Goes en Groot' is een Quick-scan flora en fauna (toetsing aan het kader van de natuurwetgeving) uitgevoerd.

De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage d.d. 1 januari 2017, kenmerk QS2016-63.

In **hoofdstuk 3** wordt aandacht besteed aan de beschermde soorten die vallen onder de Wet Natuurbeheer (WNB).

De conclusie is als volgt:

“Op grond van §3.2.1 t/m §3.2.7 zijn beschermde, niet vrijgestelde soortgroepen te verwachten die staan weergegeven in Tabel 1. In de tabel wordt onderscheid gemaakt tussen de aangetroffen soortgroepen in- en nabij het plangebied en de potenties daarvoor binnen het plangebied”.

Tabel 1.

*Vastgestelde of
verwachte soortgroepen
met beschermde, niet
vrijgestelde soorten in
of nabij het plangebied.*

Beschermde, niet vrijgestelde soorten	Aangetroffen in- of nabij plangebied	Potentieel aanwezig binnen het plangebied
Planten	nee	nee
Vissen	nee	nee
Amfibieën	nee	nee
Niet-jaarrond beschermde vogelsoorten	ja	ja
Jaarrond beschermde vogelsoorten	ja	ja
Grondgebonden zoogdieren	nee	ja
Vleermuizen		
verblijfplaats	nee	nee
foerageergebied	nee	ja
vliegroute	nee	nee
Overige beschermde fauna	nee	nee

In **hoofdstuk 4** wordt onderzocht welke gevolgen voor deze soortgroepen worden verwacht door het uitvoeren van de plannen.

De conclusie is als volgt:

"Negatieve effecten op de Huismus (indien aanwezig) zijn niet uit te sluiten. Er is derhalve vervolgonderzoek noodzakelijk naar deze soort".

Dit nadere onderzoek dient plaats te vinden in de periode april - half mei met 2 bezoekenrondes *).

*)

Met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van huismussen zijn de initiatiefnemers voornemens mitigerende maatregelen te treffen, uitgaande van het feit dat deze maatregelen in het kader van een ontheffingsaanvraag relatief eenvoudig te treffen zijn.

Zo worden tijdig vervangende verblijfplaatsen opgehangen en zullen de werkzaamheden buiten het broedseizoen van de huismus plaatsvinden. Vervolgens zal nestgelegenheid worden aangebracht in de nieuwbouw.

In **hoofdstuk 5** wordt aandacht besteed aan ‘Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving’.

De conclusie is als volgt:

“Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is op voorhand uit te sluiten dat andere natuurwetgeving dan die beschreven in hoofdstuk 3 en 4 aan de orde is bij uitvoer van de plannen”.

Paragraaf 6 van de rapportage: ‘Conclusies’, is weergegeven in **bijlage 5**.

Het integrale rapport is separaat beschikbaar en zal bij de digitale levering als bijlage ten behoeve van publicatie aan de stukken worden toegevoegd.

5.8 Duurzaamheidsaspecten

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaalgebruik en gescheiden afvalverwerking. De eisen aan de particuliere woningbouw staan beschreven in het Bouwbesluit. Er zijn geen wettelijke mogelijkheden om deze eisen aan te scherpen. Het is zodoende van belang om reeds in een vroeg stadium duurzaamheid te zien als integraal onderdeel van de nieuwbouw en de duurzaamheidsambities vanuit het gemeentelijk beleid over te brengen aan de initiatiefnemer. Naarmate een ontwikkeltraject vordert is de kans groot dat economische, organisatorische, juridische of politieke belangen de overhand nemen. Om dit te voorkomen is het raadzaam gedurende het gehele proces de duurzaamheidsambities te bewaken. In deze fase van besluitvorming adviseren wij dan ook om de initiatiefnemer uit te nodigen voor een overleg waarin vanuit de betrokken partijen de visies op (duurzaamheid van) het project, de aanpak en de rolverdeling kunnen worden afgestemd. Aangeraden wordt om het Servicepunt Duurzame Energie uit te nodigen als adviseur voor de gemeente.

Het Servicepunt Duurzame Energie (www.servicepuntduurzameenergie.nl) is een externe en onafhankelijke partij en hierdoor in staat om de ambities, belangen en mogelijkheden van de verschillende actoren (gemeente, projectontwikkelaar, architect, aannemer, installateur, etc.) helder te krijgen.

6. Juridische regeling

Het wijzigingsplan bestaat uit een ruimtelijke verbeelding van het plan en de daarbij horende juridische regeling. Deze juridische regeling bestaat uit regels, waaronder de bestemmingsregels. Dit wijzigingsplan wijzigt alleen de plankaart van het bestemmingsplan “Drechterland Noord 2011”

Op dit wijzigingsplan zijn de relevante regels van het bestemmingsplan “Drechterland Noord 2011” van toepassing; dit betreft de inleidende regels, de regels voor de enkelbestemming ‘Tuin’ de enkelbestemming ‘Wonen - lint 1’, de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ en de algemene regels.

De bouwvlakken op de percelen Streekweg 133 en 135 worden gewijzigd. Hiervoor worden op de verbeelding bouwvlakken opgenomen voor de gewenste locaties van de nieuwe woningen. Daarbij wordt uitdrukkelijk rekening gehouden met de gewenste inpassing zoals die in paragraaf 3.3.2 wordt behandeld.

7. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Het voorgenomen initiatief betreft de wijziging van twee bouwvlakken ten behoeve van de bouw van twee nieuwe woonhuizen.

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning o.a. inhoudende een grote planologische afwijking, overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan of bij het project in geding zijn.

De ruimtelijke onderbouwing is aan de gebruikelijke overleginstanties aangeboden ten behoeve van een reactie.

De reacties

De **Provincie Noord-Holland** heeft aangegeven dat er geen aanleiding is voor het maken van opmerkingen.

Archeologie West-Friesland geeft conform haar eerdere advies aan dat nadere informatie over de wijze van funderen gewenst is of dat een veldinspectie wordt afgesproken door de initiatiefnemer. Vastgesteld wordt dat de verwoording van het eerdere advies van Archeologie West-friesland in het wijzigingsplan juist is verwoord.

Het **Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier** geeft aan geen opmerkingen te hebben op het voor-ontwerp-wijzigingsplan.

De **Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord** geeft het volgende advies:

Advies bestemmingsplan	
Bedrijven en milieuzonering	Er dient te worden aangetoond dat de verplaatsing van de woningen/gevels geen gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.
Bodem	Waarschijnlijk geen belemmering, beperkt aanvullend onderzoek doen na sloop.
Geluid	Uit de tekst en het geluidrapport komt niet duidelijk naar voren welke Hogere waarden er aangevraagd zullen moeten worden voor de woningen. Er worden verschillende geluidniveaus door elkaar gehaald.
Duurzaamheid	Graag aandacht voor dit onderwerp.

Natuur	Het vaststellen van de aanwezigheid van huismussen moet nog plaatsvinden door vervolgonderzoek. Tijdens dit vervolg onderzoek ook aandacht besteden aan de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen.
Externe veiligheid	Ten aanzien van het aspect 'externe veiligheid' wordt het plan niet door risicovolle activiteiten gehinderd. Vanwege de afwezigheid van een invloedsgebied van een risicovolle activiteit dat over het plangebied ligt hoeft Veiligheidsregio Noord-Holland Noord niet in de gelegenheid te worden gesteld advies uit te brengen.
Sloop	Geadviseerd wordt om alvorens met de sloop te beginnen een asbestinventarisatie te laten uitvoeren.

<i>T.a.v. Bedrijven en milieuzonering:</i>	tekst is aangepast;
<i>T.a.v. Bodem:</i>	aanvullend onderzoek zal plaatsvinden;
<i>T.a.v. Geluid:</i>	de opsteller wordt gevraagd een en ander bij te stellen;
<i>T.a.v. Duurzaamheid:</i>	de betreffende tekst is aangepast;
<i>T.a.v. Natuur:</i>	vervolgonderzoek zal plaatsvinden
<i>T.a.v. Externe Veiligheid:</i>	tekst i.p. akkoord;
<i>T.a.v. Sloop:</i>	actie zal worden uitgevoerd;

Tervisielegging ontwerp ex. artikel 3.8 Wro

Het wijzigingsplan heeft met ingang van 6 april 2017 voor 6 weken ter inzage gelegen; er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.2. Economische/ financiële uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan betreft een wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van een initiatief van Dhr. E. Bakker, Streekweg 133, 1616 AC en dhr. K. Beerepoot, Streekweg 135, 1616 AC Hoogkarspel, gemeente Drechterland.

Er is geen aanleiding tot het vaststellen van een exploitatieplan, omdat met het opstellen van het wijzigingsplan een planschadeovereenkomst met de verzoekers is getekend. Alle kosten die voortkomen uit hetgeen is verzocht komen tevens voor rekening van verzoeker.