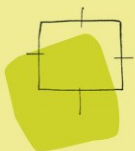


**Bestemmingsplan Dorpsstraat 138 te
Winkel**

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Dorpsstraat 138 te Winkel

V A S T G E S T E L D

Inhoud

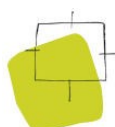
Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

28 maart 2013

Projectnummer 155.53.11.08.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
3	Beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieuaspecten	15
4.1	Hinder van en voor bedrijven en voorzieningen	15
4.2	Archeologie	17
4.3	Bodem	17
4.4	Ecologie	19
4.5	Externe veiligheid	21
4.6	Verkeerseffecten	22
4.7	Wegverkeerslawaaï	25
4.8	Luchtkwaliteit	26
4.9	Water	27
4.10	Bezonningsstudie	27
5	Juridische toelichting	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Bestemmingsplanprocedure	30
5.3	Toelichting op de regels	31
5.4	Overige aspecten	33
6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
6.2.1	Overleg	36
6.2.2	Inspraak	37

Bijlagen

Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft het perceel Dorpsstraat 138 te Winkel in de gemeente Hollands Kroon. In onderstaande figuur is de ligging van het plangebied aangegeven op een luchtfoto. Voor dit perceel bestaan plannen om de bestaande bebouwing, voorheen een horecagelegenheid, te verbouwen tot een appartementengebouw met een vijftal appartementen voor starters. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling desondanks toch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 1. Ligging plangebied (Bron: Bing Maps, 2011)

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk met de beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 zijn de relevante beleidskaders op verschillende overheidsniveaus beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de randvoorwaarden die vanuit planologisch oogpunt en uit oogpunt van milieu een rol spelen bij het plan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op het plan gegeven. In het zesde en laatste hoofdstuk komt zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

LEESWIJZER

Planbeschrijving

2

Het pand aan de Dorpsstraat 138 is ingericht als horecagelegenheid, maar inmiddels niet meer als zodanig in gebruik. Naast de horecafunctie werd het pand tevens als woonhuis gebruikt. Het pand krijgt nu een nieuwe functie en zal voor dit doel worden gerenoveerd en verbouwd tot een appartementengebouw. In totaal zal het pand ruimte bieden aan een vijftal appartementen ten behoeve van starters. De voorgevel van het gebouw is op het noorden gericht en georiënteerd op de Dorpsstraat. Aan de west- en zuidzijde van de bebouwing bevinden zich de ingangen van de appartementen. De appartementen zijn bedoeld voor starters. Alle appartementen hebben een oppervlakte van minimaal circa 65 m². Middels terrasjes op de begane grond wordt bij ieder appartement een buitenverblijfsruimte gecreëerd. Zie hiervoor figuur 10 op pagina 24.



Figuur 2. Voorgevel oud (links) en nieuw (rechts)
(Bron: Architectenbureau Jan Kramer, 2010)



Figuur 3. Zijgevel oud (boven) en nieuw (onder)
(Bron: Architectenbureau Jan Kramer, 2010)

De bestaande bebouwing blijft qua omvang grotendeels gehandhaafd, maar ten behoeve van de appartementen wordt het bestaande dak van het voorste gebouw vervangen door een nieuwe kap en worden ook de voor- en zijgevel aangepast. Het dak van het voorhuis wordt iets hoger (maximale bouwhoogte 8 m) om in pandig aan de vereisten uit het nieuwste bouwbesluit te kunnen voldoen. Hierdoor krijgt het dak een enigszins grotere dakhelling dan met het bestaande dak het geval was. De oppervlakte van het gebouw blijft nagenoeg hetzelfde. Wel wordt het aan de noordelijke zijde aan het achterste deel aanpandig gebouwde schuurtje gesloopt en vervangen door een berging van geringere omvang.



Figuur 4. Situatie plangebied voorzijde (21 september 2010)



Figuur 5. Situatie plangebied achterzijde (21 september 2010)

Het huidige casco van de bebouwing is leidend geweest in de planvorming voor herinvulling van de bebouwing met appartementen. Naast bovenomschreven kleine afwijking ten behoeve van de kapvorm van het voorste deel, vindt verder geen vergroting van het bouwvolume plaats. Dakkapellen worden geplaatst conform het huidige casco. Daarnaast kunnen dakkapellen worden geplaatst die omgevingsvergunningsvrij zijn.

3.1

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

In het SVIR zijn geen nationale belangen benoemd die een belemmering vormen voor de realisatie van vijf appartementen in de bestaande bebouwing in het plangebied.

Barro / AMvB Ruimte

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In het Besluit

algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen benoemd die juridische doorwerking vragen.

Onderhavig project voorziet in realisatie van 5 woningen met parkeerplaatsen en bergingen binnen bestaand stedelijk gebied. In de AMvB Ruimte zijn geen specifieke beleidsuitgangspunten beschreven die van toepassing zijn op het voorliggende project.

3.2

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (2010)

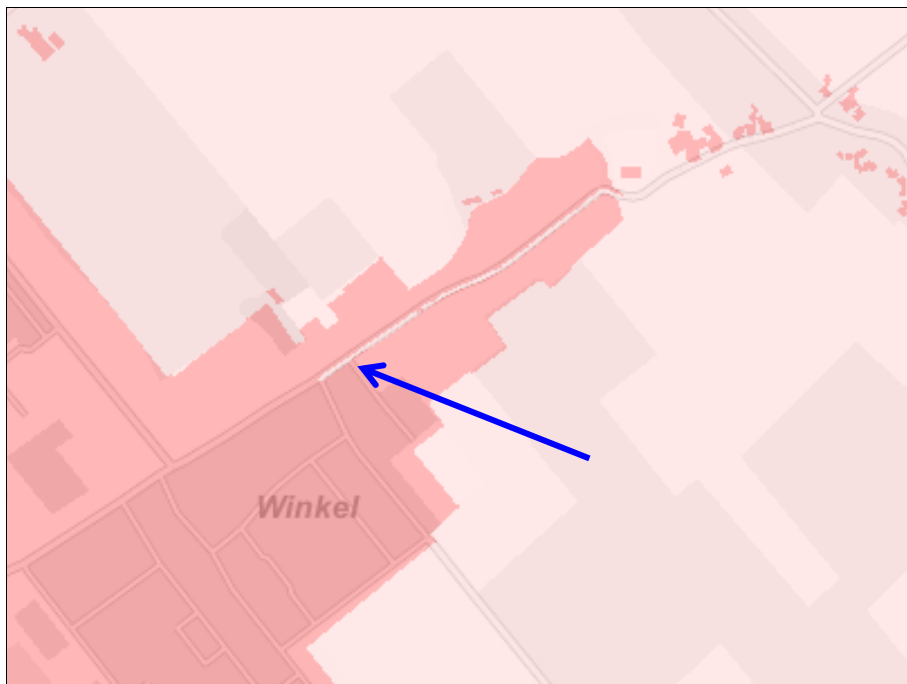
Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie “Noord-Holland 2040” vastgesteld. In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het “Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord”, het voorheen geldende streekplan, overgenomen. In de Structuurvisie geeft de provincie aan welke doelen zij zich in de periode tot 2040 stelt. Hoofddoel is dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

In de periode 2010-2030 streeft de provincie ernaar om de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal te benutten en het landschap zo veel mogelijk open te houden. De provincie ontwikkelt een provinciale en regionale monitor om de behoefte op de woningmarkt te peilen. Nieuwe ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied zijn pas mogelijk als nut en noodzaak zijn aangetoond en er geen mogelijkheden zijn voor verdichting of transformatie in bestaande bebouwde gebieden. Alle woningbouw moet bijdragen aan verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en moet passen binnen ontwikkelingen binnen het watersysteem. Ten aanzien van het voormalig gemeentelijk grondgebied van Niedorp omvat de provinciale structuurvisie verder geen uitgesproken beleidsuitgangspunten.

Met de provinciale structuurvisie is ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (Prvs) vastgesteld. Deze verordening bevat algemene regels ‘omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is’.

De Prvs stelt onder meer regels ten aanzien van thema’s (waaronder volumieuze detailhandel, aardkundige waarden, energie, waterkeringen) en gebieden (waaronder bestaand bebouwd gebied, landelijk gebied, de ecologische hoofdstructuur). In de structuurvisie geeft de provincie aan welke onderwerpen zij van provinciaal belang acht en wat zij als de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkeling van de provincie ziet.

Een belangrijke keuze die in de verordening nader wordt uitgewerkt, is het streven nieuwe stedelijke functies, zoals wonen en bedrijven, te ontwikkelen in het bestaand bebouwd gebied. Het plangebied ligt binnen het gedeelte dat is aangewezen als bestaand bebouwd gebied. Het intensiveren van de woonfunctie op de voorliggende locatie past binnen het hiervoor omschreven provinciale beleid.



Figuur 6. Bestaand bebouwd gebied (Bron: Prvs, 2010)

Provinciale woonvisie (2010)

In de provinciale woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland', die op 25 mei 2010 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld, worden doelen geformuleerd die de provincie voor ogen heeft op het gebied van wonen. De hoofddoelstelling van het document is dat inwoners van Noord-Holland in 2020 beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Om dit te realiseren wil de provincie samen met de regio's regionale actieprogramma's ontwikkelen met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's en deze uitvoeren.

De speerpunten van het beleid zijn:

1. verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten en specifiek voor de doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Uit deze speerpunten van beleid komen concrete opgaven voort die nader worden uitgewerkt in de provinciale woonvisie. Het voorliggende plan is niet in strijd met de speerpunten van de provinciale woonvisie en de uitwerking daarvan.

3.3

Regionaal beleid

Regionale woonvisie Kop van Noord-Holland (2006)

Als uitwerking van het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord hebben de 12 samenwerkende gemeenten in de Kop van Noord-Holland de regionale woonvisie 'Groeï in kwaliteit en identiteit' voor de periode 2005-2015 vastgesteld. In de regionale woonvisie gaat het om het wonen en om woonbeleid, waarvoor grote uitdagingen gelden. Een belangrijke stimulans tot het opstellen van een regionale woonvisie is het sturingsprincipe van de provincie. Gemeenten wordt door de provincie meer vrijheid geboden op het terrein van de ruimtelijke ordening en het wonen, als gemeenten zich als regio presenteren en op hoofdzaken samenwerken.

De Kop van Noord-Holland is een aantrekkelijke regio om te wonen, met een breed palet aan woonmogelijkheden. Factoren die bijdragen aan het woongenot zijn de ruime werkgelegenheid, de goede bereikbaarheid, het voorzieningenniveau, en de kwaliteiten van landschap en water.

De visie gaat uit van vier hoofdambities:

1. kwaliteit gaat voor kwantiteit;
2. woningbouwontwikkeling is een kans voor (economische) ontwikkeling (en andersom);
3. zorgvragers faciliteren om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen wonen;
4. samenwerken is ook samen aan de slag.

Geconstateerd wordt dat starters momenteel een minder goede positie hebben op de woningmarkt dan de doorstromers. Dit kan leiden tot het wegtrekken van de jonge starters met negatieve gevolgen, zoals verlies van draagvlak voor voorzieningen, problemen met mantelzorg en het verenigingsleven. Overigens is het wegtrekken van jongeren een landelijke trend die slechts gedeeltelijk afhankelijk is van woningbeleid. Het uitgangspunt is dat jongeren die in de Kop van Noord-Holland willen blijven wonen hiertoe de mogelijkheid wordt geboden. Er mag meer worden gebouwd, maar dan alleen onder bepaalde voorwaarden met een goede onderbouwing en mits er geen verstoring optreedt in lokale woningmarkten. Woningbouw dient zoveel mogelijk plaats te vinden binnen het bestaande stedelijke gebied.

3.4

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Niedorp 2015 (2004)

Op 29 juli 2004 heeft de voormalige gemeente Niedorp de Structuurvisie Niedorp 2015 vastgesteld. Hierin zijn de ambities en doelen van de toenmalige gemeente op het gebied van inrichting en ruimte vastgesteld voor de periode tot 2015. Aangegeven is dat gestreefd wordt naar een stabiele bevolkingsomvang- en samenstelling. De woningbouwopgave is gericht op een geleidelijke groei.

De doelstelling ten aanzien van woningbouw is tweeledig. Enerzijds wordt gestreefd naar een woningaanbod dat zowel qua type als qua aantal aansluit bij de lokale behoefte; anderzijds naar een kwaliteitsslag waarbij de woningbouw wordt benut voor het oplossen van ruimtelijke knelpunten en het realiseren van ruimtelijke samenhang in de structuur van de kernen. Deze doelstelling leidt tot zowel verdichting als een geleidelijke uitbreiding.

Het woningbouwbeleid van de voormalige gemeente Niedorp schonk extra aandacht aan specifieke doelgroepen, zoals senioren, zorgbehoevenden en starters op de woningmarkt.

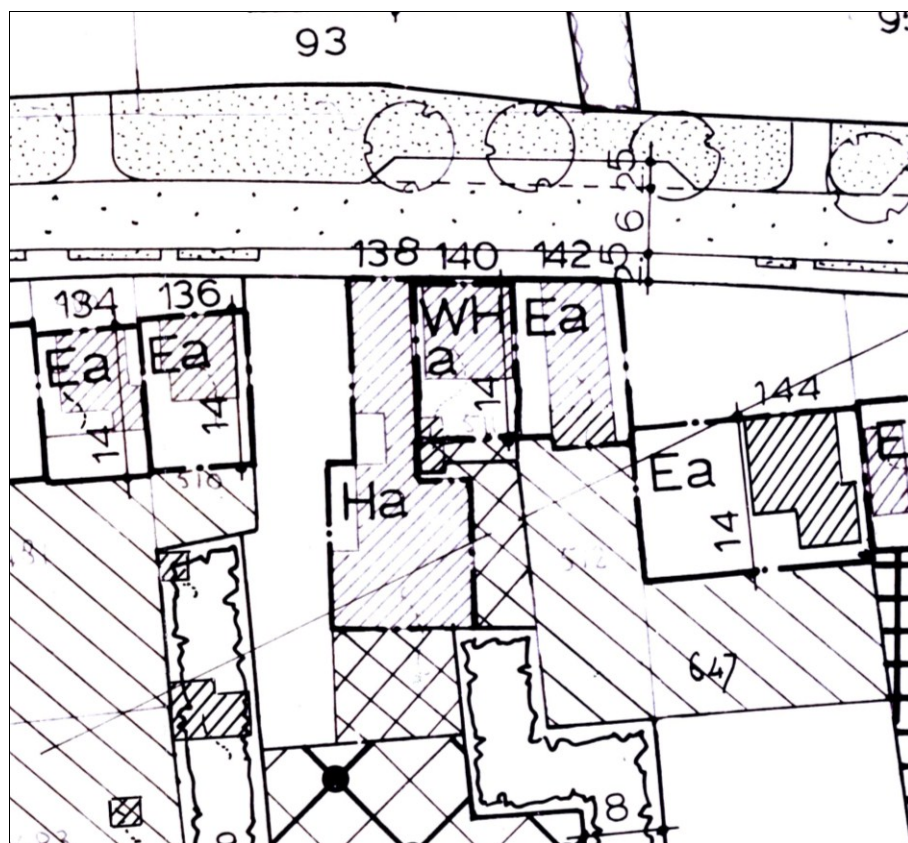
Realisatie van de vijf startersappartementen met voorliggend bestemmingsplan past daarmee binnen de Structuurvisie Niedorp 2015.

Bestemmingsplan Winkel 1985

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan Winkel 1985, dat door de Raad van de voormalige gemeente Niedorp is vastgesteld op 15 mei 1986 en door Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland is goedgekeurd op 10 juni 1986.

Een fragment van de plankaart van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 7. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'woningen met horecafunctie en bijbehorende terreinen'. Deze bestemming is bedoeld voor woningen waarbij gebruik van het pand als horecagelegenheid tevens is toegestaan. Per bebouwingsstrook is slechts één woning toegestaan.

Voorliggend bestemmingsplan maakt vijf woningen mogelijk. Dit past niet binnen de vigerende bestemming. Om de voorgenomen ontwikkeling alsnog mogelijk te kunnen maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 7. Fragment plankaart vigerend plan

Welstandsnota Niedorp (2011)

De voormalige gemeenteraad van Niedorp heeft op 14 juli 2011 de Welstandsnota Niedorp vastgesteld. De nota betreft een herziening van de nota van mei 2002. Het doel van welstandstoezicht is een bijdrage leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van het gemeentelijk grondgebied. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen.

Het plangebied ligt in welstandsgebied 9 ‘Recreatie- en sportgebieden’. In dit welstandsgebied is een regulier welstandsregime van kracht. Het welstandsbeleid ten aanzien van dit gebied is gericht op het respecteren en mogelijk verbeteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Het planvoornemen dient te voldoen aan de in de welstandsnota gestelde welstandscriteria voor het gebied.

Milieu aspecten

4

4.1

Hinder van en voor bedrijven en voorzieningen

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

WET- EN REGELGEVING

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als voor maatschappelijke instellingen zoals scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen 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.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor nabijgelegen functies. In de navolgende tabel zijn alle bedrijven, die binnen een straal van 100 m van het plangebied zijn gelegen, weergegeven.

ONDERZOEK

Tabel 1. Bedrijven in de omgeving van het plangebied

Adres	Type bedrijf	Milieucategorie en afstand	Afstand tot plangebied
Dorpsstraat 89	Hobbymatige kwekerij en bedrijf dat feesten organiseert (activiteiten niet ter plaatse)	Categorie 2; 30 m	40 m
Dorpsstraat 92	Snackbar	Categorie 1; 10 m	290 m
Dorpsstraat 95	Akkerbouwbedrijf met paarden en mestopslag	Categorie 2; 30 m	46 m
Dorpsstraat 130	Fotograaf	Categorie 1; 10 m	45 m
Dorpsstraat 150	Akkerbouwbedrijf en machineberging	Categorie 2; 30 m	63 m
Dorpsstraat 152	Garagebedrijf/tankstation	Categorie 2; 30 m	80 m

Op het adres Dorpsstraat 89 bevindt zich een kwekerij. De afstand van de gevel van het appartementengebouw aan de Dorpsstraat 138 tot het terrein van

de kwekerij bedraagt 40 m. Op basis van bedrijven en milieuzonering geldt voor een tuinbouwbedrijf met bedrijfsgebouwen een gewenste afstand tot milieugevoelige functies van 30 m. Aan deze afstand wordt voldaan. Er is geen sprake van hinder voor de appartementen als gevolg van de kwekerij en ook wordt de kwekerij niet in zijn mogelijkheden beperkt door de realisatie van de nieuwe woningen. Op hetzelfde adres bevindt zich een rondvaartbedrijf. De activiteiten van dit bedrijf vinden echter niet plaats op dit adres. Er is daarom geen sprake van hinder voor functies in de omgeving als gevolg van dit bedrijf.

De snackbar aan Dorpsstraat 92 bevindt zich op ruim voldoende afstand van het plangebied. Van hinder kan geen sprake zijn.

Op zowel Dorpsstraat 95 als Dorpsstraat 150 bevindt zich een agrarisch bedrijf. Voor akkerbouwbedrijven geldt een milieufstand van 30 m. Aangezien deze bedrijven op een afstand van respectievelijk 46 m en 63 m vanaf het plangebied liggen, wordt aan deze afstand voldaan. De aanwezigheid van het agrarisch bedrijf heeft geen negatieve invloed op de nieuw te realiseren appartementen.

Op Dorpsstraat 130 is een fotograaf gevestigd. Hiervoor geldt een milieufstand van 10 m. Aangezien de afstand tot het plangebied 45 m bedraagt wordt aan deze richtafstand ruimschoots voldaan.

Aan de Dorpsstraat 152 bevindt zich een garagebedrijf met een tankstation. Bij dit tankstation wordt geen LPG verkocht. Een tankstation valt in milieucategorie 2 met een gewenste afstand tot milieugevoelige functies van 30 m. Dezelfde zone geldt voor autoreparatie- en servicebedrijven. Dit bedrijf bevindt zich op ongeveer 80 m van het plangebied. Aan deze milieufstand wordt ruimschoots voldaan.

Daarnaast moet worden opgemerkt dat voorheen in het plangebied een horecagelegenheid was gevestigd. Een horecagelegenheid betreft een hinderveroorzakende functie. Een horecagelegenheid, zoals een café/bar, wordt in het kader van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering ingedeeld in milieucategorie 1, met een minimale richtafstand ten opzichte van hindergevoelige bebouwing van 10 m. Met het planvoornemen verdwijnt de horecafunctie uit het plangebied. Hierdoor verdwijnt de mogelijkheid van hinder van dit perceel op de directe woonomgeving (zijnde de buurpercelen van het plangebied aan de Dorpsstraat). Het planvoornemen ziet toe op de invulling van het plangebied met een woonfunctie. Dit betreft een hindergevoelige bestemming. Van hinder als gevolg van de nieuw te realiseren woonfunctie aan de Dorpsstraat 138 kan in dit kader dan ook geen sprake zijn.

CONCLUSIE

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied leidt niet tot belemmeringen in de voorgenomen plannen. Aan de verschillende milieufstanden wordt voldaan. Tevens is er reeds woonbebouwing op kortere afstanden van de verschillende bedrijven en zouden de nieuwe appartementen daarmee geen nieuwe

beperkingen opleveren voor de bedrijven. Daarnaast verdwijnt met het planvoornemen een hindergevoelige functie uit het plangebied. Dit is gunstig voor de directe omgeving van het plangebied. Vanuit het oogpunt van hinder van en voor bedrijven en voorzieningen mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.2

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde “veroorzakerprincipe”. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen. De regeling in dit bestemmingsplan is hiervan afgeleid.

WET- EN REGELGEVING

Het is niet nodig archeologisch onderzoek te verrichten omdat de voorgenomen ontwikkeling geen grondroerende activiteiten met zich mee brengt. Indien er archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn, ondervinden deze geen hinder als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

ONDERZOEK

Vanuit het oogpunt van archeologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.3

Bodem

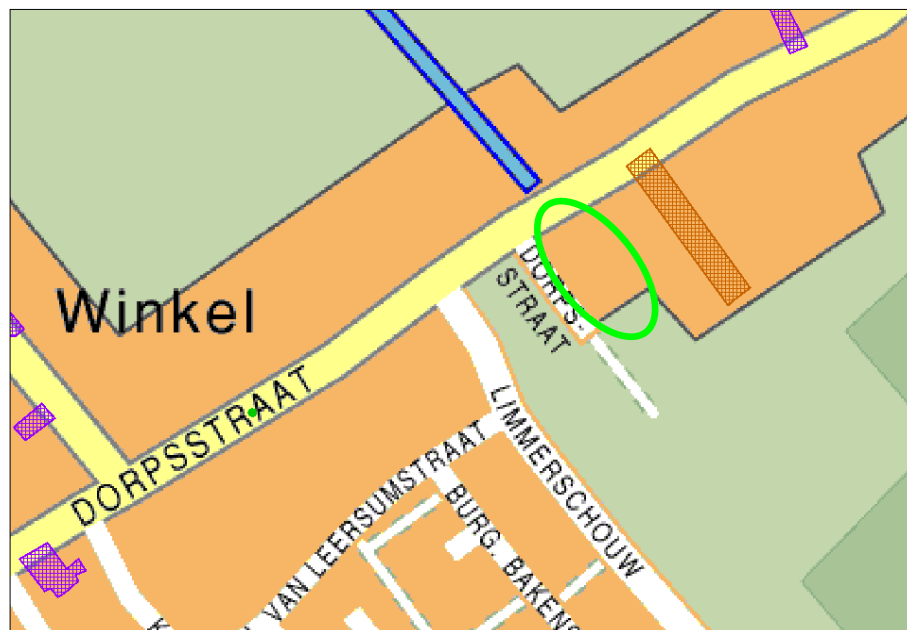
In het kader van het landelijke project “Landsdekkend Beeld Bodemverontreiniging” is een (vrijwel) provinciedekkende inventarisatie uitgevoerd naar bodemlocaties waarvan op grond van historische gegevens het vermoeden bestond dat er sprake van bodemverontreiniging zou kunnen zijn, de zogenaamde “verdachte” locaties. Al deze gevonden locaties zijn in een database verzameld. Tevens zijn bodemonderzoeksrapporten, die bij de gemeenten en de provincie aanwezig zijn, ingevoerd in de gemeentelijke bodeminformatiesystemen. De meeste locaties leveren geen onaanvaardbaar risico op en kunnen worden aangepakt wanneer er nieuwbouw, wegaanleg of eigendomsoverdracht plaatsvindt.

WET- EN REGELGEVING

In figuur 8 is een fragment van een kaartje van het provinciale Bodemloket weergegeven. Hierop staan de locaties die verdacht worden van bodemveront-

ONDERZOEK

reiniging en reeds onderzochte of gesaneerde gebieden. Het plangebied is met groen aangegeven. Voor deze locatie is geen afzonderlijke aanduiding op de kaart opgenomen. Bij het provinciale Bodemloket is geen bodemonderzoek op deze locatie bekend en staat het ook niet bekend als verdachte locatie. In de huidige situatie bevindt zich reeds een woning op deze locatie. De verbouwing ten behoeve van de nieuwe appartementen vindt plaats binnen de bestaande bebouwingscontour. Er vinden geen nieuwe grondroerende maatregelen plaats. Ook in de huidige situatie is de woonfunctie reeds mogelijk op deze locatie.



Figuur 8. Kaartfragment bodemloket provincie Noord-Holland (plangebied met groen aangegeven)

De Milieudienst Kop van Noord-Holland geeft in hun advies aan dat de planlocatie in het Bodem Informatiesysteem van de milieudienst is opgenomen. Hieruit blijkt dat naar aanleiding van het aanvragen van een bouwvergunning in 1997 door HB Adviesgroep een verkennend bodemonderzoek¹ voor een groter gebied dan de planlocatie heeft plaatsgevonden. In het onderzoek is het aangrenzende recreatieterrein Greco Marina onderzocht. De bevindingen in het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- Ter plaatse van drie vakantiehuisjes met bovengrondse olietanks aan de buitenmuur is de grond verontreinigd met minerale olie. Het grondwater is op twee van de met olie verdachte plaatsen gecontroleerd en bleek niet verontreinigd. Geconcludeerd kan worden dat de verontreiniging het grondwater nog niet heeft bereikt.
- De bovengrond ter plaatse van de paden is verontreinigd met koper, lood, zink en PAK's.

¹ "Verkennend bodemonderzoek op het perceel aan de Dorpsstraat 138 te Winkel", HB Milieu-kundig en Cultuurtechnisch Adviesbureau B.V., Schagen, projectnummer 1903-M111, 3 oktober 1997.

- De sterk puinhoudende toplaag van de parkeerplaats is verontreinigd met koper, kwik, zink en PAK's. De grond direct onder de sterk puinhoudende toplaag is verontreinigd met koper, kwik, lood en zink.
- De bovengrond van het onverdachte terreindeel is verontreinigd met koper. De ondergrond is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters, alsook het grondwater op het noordelijke deel van de locatie. Het grondwater op het zuidelijke deel is verontreinigd met lood.

Uit het onderzoek is gebleken dat door de gebruikers veroorzaakte verontreinigingen (puinverhardingen en olietanks) ertoe hebben geleid dat overschrijdingen met lood en minerale olie zijn aangetoond. In het grondwater is lood boven de interventiewaarde aangetroffen. Daarnaast is er in de grondmonsters puin aangetroffen. Dit betekent dat de grond asbestverdacht is.

In het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zijn in beginsel geen concrete verdenkingen van bodemverontreiniging die de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan.

CONCLUSIE

Het uitvoeren van een actualisatie van het verrichte bodemonderzoek is evenwel een voorwaarde waaraan voldaan moet worden voordat omgevingsvergunning voor het bouwen verleend kan worden. In de actualisatie van het bodemonderzoek dient aandacht te worden besteed aan de verontreiniging met minerale olie en lood in de grond en het grondwater. Tevens dient een asbestonderzoek in de grond plaats te vinden.

NOTA BENE

4.4

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 21 september 2010 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

WET- EN REGELGEVING

Soortbescherming

ONDERZOEK

Inventarisatie

Het plangebied bestaat uit een woonhuis met daaraan gekoppeld een voormalig café. Het woonhuis was op het moment van veldbezoek bewoond. Het achterliggende cafégedeelte was echter niet meer in gebruik. Het volledige plangebied is verhard.

Op basis van het veldbezoek blijkt dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden

alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals huisspitsmuis) en zwaarder beschermde vogels in en direct rond het plangebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd. Daarnaast zijn van enkele urbane soorten, zoals huismus en gierzwaluw, de nestplaatsen jaarrond beschermd.

De bebouwing is ongeschikt voor nestplaatsen van gierzwaluw. Het pannendak van het woonhuis lijkt in principe geschikt voor huismus. Er is echter geen nestmateriaal aangetroffen. Tevens is deze standvogel niet aangetroffen in het plangebied of de directe omgeving hiervan. Het is dan ook onwaarschijnlijk dat huismus in het plangebied of op korte afstand van het plangebied broedt. In de omgeving van het plangebied kunnen urbane soorten, zoals merel, spreeuw en roodborst, tot broeden komen.

In het plangebied zijn geen potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig. In het plangebied bevinden zich geen bomen en in de bebouwing zijn geen geschikte invliegopeningen aanwezig. De ruimten onder de vorsten zijn gedicht met specie en er is geen sprake van overhangende gevelpannen. Een aantal muren hebben geen spouw en de muren die dit wel hebben worden geventileerd via openingen zeer laag bij de grond. Daarnaast zal het plangebied door het ontbreken van opgaand groen geen waarde hebben als foeraargebied. Ook worden er geen belangrijke lijnvormige landschapselementen doorkruist. Door de ontwikkelingen zullen er geen negatieve effecten op vleermuizen optreden.

Effecten

De aanwezige 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 Flora- en faunawet. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet 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.

Gebiedsbescherming

Inventarisatie

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied IJsselmeer, dat is gelegen op een afstand van 14 km. Op ongeveer 1.800 m ten zuidoosten van het plangebied ligt het meest nabijgelegen gebied uit de EHS. Het betreft hier een open weidegebied vlakbij Aartswoud ten zuidoosten van het plangebied. Op vergelijkbare afstand ten noordwesten van het plangebied ligt in de Weerepolder ook een open weidegebied dat onderdeel uitmaakt van de EHS.

Effecten

Deze beschermde gebieden liggen, gezien de aard van de ingrepen, op een voldoende afstand van het plangebied. Er zijn geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkelingen te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De voorgenomen activiteit is ook niet in strijd met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009 en de Omgevingsvisie Noord-Holland 2040 voor de EHS. De uitgevoerde inventarisatie geeft geen aanleiding voor verder onderzoek.

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat, wanneer er bij de planning en werkzaamheden voldoende rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, er geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. Het plan is wat betreft de Flora- en faunawet uitvoerbaar.

CONCLUSIE

Tevens is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van de EHS uit te voeren. Het is aan het bevoegd gezag, College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, om de visie ten aanzien van beschermde gebieden te bevestigen.

4.5

Externe veiligheid

De overheid werkt aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

WET- EN REGELGEVING

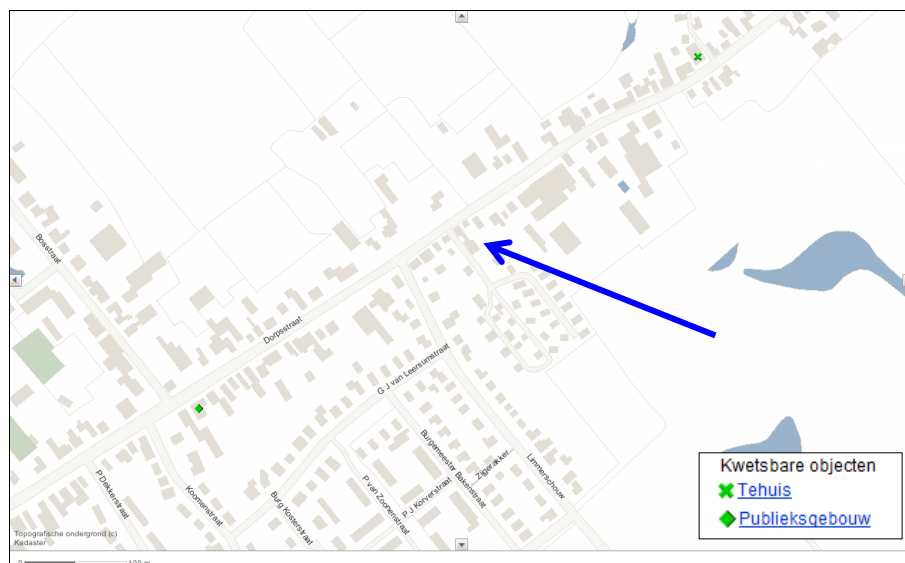
Externe veiligheid is een belangrijk onderdeel van het overheidsbeleid voor veiligheid. Door de Milieudienst Kop van Noord-Holland is voor de gemeente een beleidsvisie Externe Veiligheid opgesteld. Dit is de nota "Beleidsvisie Externe Veiligheid, beleidsperiode 2012-2015, gemeente Hollands Kroon" die in oktober 2012 is vastgesteld. In deze visie is een beeld geschetst hoe de gemeente wil omgaan met externe veiligheid. In de visie zijn geen knelpunten opgenomen voor de omgeving van het plangebied.

De provincie Noord-Holland heeft een risicokaart vervaardigd, waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven². Om na te gaan of bij het planvoornemen ook aandachtspunten op het vlak van de externe veilig-

ONDERZOEK

² Benaderbaar via www.risicokaart.nl.

heid aanwezig zijn, is de risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd.



Figuur 9. Fragment risicokaart
(Bron: Provincie Noord-Holland, 2012)

Uit de risicokaart blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen bevinden die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Ook bevinden zich geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen of planologisch relevante gasleidingen in de omgeving van het plangebied.

CONCLUSIE

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.6

Verkeerseffecten

WET- EN REGELGEVING

Voor een ruimtelijk plan geldt ook dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

In deze paragraaf zijn derhalve de verkeerseffecten in het plangebied en de directe omgeving in beeld gebracht. Hiertoe is gebruik gemaakt van publicaties van CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte), waarin vuistregels en kengetallen worden aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen.

Verkeersgeneratie

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van vijf appartementen. Op basis van CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) kan de verkeersgeneratie³ worden bepaald. Met het planvoornemen is sprake van een woonmilieutype en woningtype dat kan worden ingedeeld in de categorie "Centrum dorps" respectievelijk "Huur, etage". Deze kenmerken leiden tot een kengetal van gemiddeld 4,6 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal per woning. Voor het plan betekent dit dat er door de voorgenomen ontwikkeling een toename van de ritproductie van ongeveer 23 motorvoertuigbewegingen zal plaatsvinden.

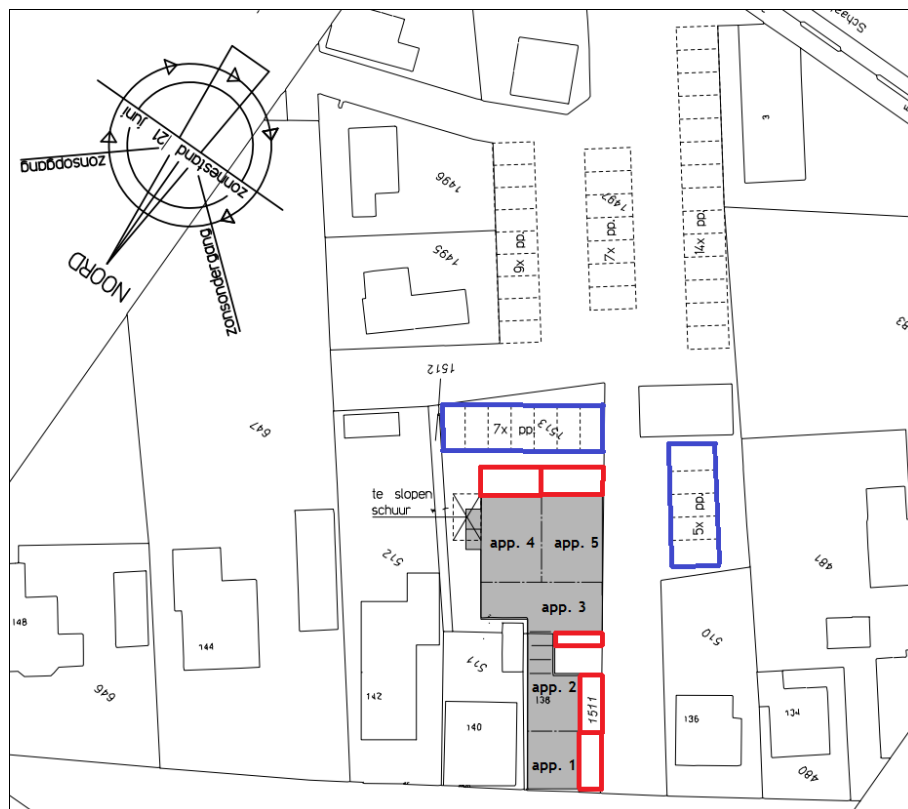
Voorheen was de bebouwing in het plangebied echter in gebruik als horecagelegenheid met bedrijfswoning. CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' geeft voor horeca een gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen van 81 per 100 m² verkoopvloeroppervlakte (vvo) aan. In het plangebied was voorheen sprake van een café annex bar met een vvo van circa 144 m². Op grond van de CROW-publicatie mag worden aangenomen dat modelmatig sprake is geweest van een gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen van circa 117 per werkdagemaal. Wat betreft de voormalige bedrijfswoning kan hier nog een gemiddeld aantal van 7 motorvoertuigbewegingen worden bijgeteld.

Op grond van bovenstaande mag worden geconcludeerd dat het realiseren van vijf appartementen in het plangebied minder verkeersbewegingen in (op de eigen toegangsweg) en in de directe omgeving (de aanvoerende wegen) van het plangebied genereert dan met een functie als horecagelegenheid en bedrijfswoning in deze bebouwing het geval was.

Parkeren

In CROW-publicatie nr. 182 'Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering' zijn parkeerkencijfers voor verschillende situaties opgenomen. Deze cijfers kunnen als richtlijn worden gebruikt om het benodigde aantal parkeerplaatsen voor een nieuwe ontwikkeling te bepalen. Het plangebied ligt in de 'bebouwde kom' in een 'niet-stedelijke omgeving' en betreft realisatie van woningen in het goedkope segment. Voor dergelijke situaties geldt een richtlijn van minimaal 1,4 parkeerplaats en maximaal 1,6 parkeerplaats per woning. In deze cijfers is reeds rekening gehouden met een aandeel van 0,3 parkeerplaats per woning ten behoeve van bezoekers.

³ Verkeersgeneratie is de totale hoeveelheid gemotoriseerd wegverkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode wordt aangetrokken en geproduceerd.



Figuur 10. Toekomstige situatie Dorpsstraat 138 met parkeren in blauw en terrasjes in rood (Bron: Architectenbureau Kramer, 2010)

Aangezien het plan vijf woningen mogelijk maakt, zijn minimaal 7 en maximaal 8 parkeerplaatsen benodigd. Het plan voorziet in parkeergelegenheid door op het achtererf 7 parkeerplaatsen voor deze woningen te realiseren. Dit is in beginsel voldoende. Daarnaast worden op het zijerf nog 5 parkeerplaatsen gecreëerd. Deze parkeerplaatsen bevinden zich op het terrein van het recreatiepark, maar kunnen bij een hogere parkeerdruk bij het woongebouw tevens worden aangewend voor het parkeren ten behoeve hiervan. De genoemde parkeerlocaties zijn met blauw omlijnd in figuur 10 aangegeven. De overige in de figuur aangegeven parkeerplaatsen zijn in alle gevallen bedoeld ten behoeve van het achtergelegen recreatiepark.

In voorgaande is aangetoond dat het plan per saldo tot een afname van de verkeersaantrekkende werking van het plangebied leidt. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige verkeerstoename over de aanvoerende weg Dorpsstraat en omringende wegen. Het planvoornemen leidt tot een gunstiger verkeersafwikkeling. Verkeersmaatregelen in het kader van afslaand verkeer naar het plangebied worden dan ook niet nodig geacht. Het parkeren wordt voorts op eigen terrein opgelost, waarbij voldoende parkeermogelijkheid wordt geboden. In de openbare ruimte hoeven hiertoe geen maatregelen getroffen te worden.

Ten tijde van de in werking zijnde horecagelegenheid was er sprake van een parkeergelegenheid van 5 parkeerplaatsen. Voorliggend planvoornemen kent

een minder grote verkeersaantrekkende werking en een groter aantal parkeerplaatsen ten behoeve van het perceel dan voorheen. Hierom mag worden aangenomen dat de verkeer- en parkeersituatie met voorliggend planvoornemen verbeterd.

Geconcludeerd mag worden dat in en in de directe omgeving van het plangebied als gevolg van het planvoornemen sprake is van een gunstiger verkeer- en parkeersituatie in relatie tot de eerdere functie van de bebouwing als horecagelegenheid met bedrijfswoning.

CONCLUSIE

4.7

Wegverkeerslawai

De Wet geluidhinder (Wgh) dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. In de Wgh is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek moet plaatsvinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Voor een tweestrooksweg binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte 250 m aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de as van de weg. Een uitzondering geldt voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

WET- EN REGELGEVING

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan.

De maximumverkeerssnelheid van de Dorpsstraat is thans 30 km/uur. De Dorpsstraat heeft daarom geen zone op basis van de Wgh en er hoeft daarom in beginsel geen akoestisch onderzoek plaats te vinden. Daarentegen kan het uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wel wenselijk zijn om een geluidsonderzoek uit te voeren.

ONDERZOEK

In de planvorming vanwege voorliggend bestemmingsplan was eerst nog sprake van een verkeersregime van 50 km/uur op de Dorpsstraat. In dit kader is in 2011 door het Noordelijk Akoestisch Adviesburo het destijds nog noodzakelijke akoestisch onderzoek verricht. De uitkomsten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport 'Berekening geluidsbelasting op te verbouwen horecapand tot appartementen aan de Dorpsstraat 138 te Winkel' (24 november 2011). Dit rapport is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De resulterende geluidsbelasting blijkt bij een verkeerssnelheid van 50 km/uur ten hoogste 57 dB (inclusief aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh) te bedragen. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De berekende waarde ligt echter nog onder de maximaal toegestane waarde van 63 dB voor te bouwen woningen in stedelijk gebied. Het planvoornemen is

derhalve uit oogpunt van wegverkeerslawaaï mogelijk. Daarnaast betreft de berekende geluidswaarde een lichte overschatting van de werkelijke geluidbelasting aangezien nog uitgegaan is van een maximum rijsnelheid van 50 km/uur in plaats van 30 km/uur. Een procedure voor het verkrijgen van ontheffing voor een hogere waarde hoeft niet gevoerd te worden, aangezien wegen met een verkeersregime van 30 km/uur geen geluidzone kennen.

CONCLUSIE Uit het in de bijlage opgenomen akoestisch onderzoek blijkt dat de appartementen die ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning zijn gelegen een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde hebben. Dit geldt bij een 50 km/uur-verkeersregime. Aangezien thans sprake is van een weg met een maximum verkeerssnelheid van 30 km/uur geldt geen geluidzone langs de Dorpsstraat. Het planvoornemen is hierdoor in alle gevallen wettelijk uitvoerbaar, tenzij de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt overschreden waardoor een goede ruimtelijke ordening in het geding zou kunnen komen. Dit is niet het geval. Derhalve is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

NOTA BENE Voor het verkrijgen van omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de binnennorm van 33 dB voor nieuwbouw. Om dit niveau te kunnen waarborgen, moeten maatregelen - zoals een goede gevelisolatie - worden getroffen om de geluidbelasting in de woningen te verminderen.

4.8

Luchtkwaliteit

WET- EN REGELGEVING Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de toenmalige minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens

van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

In paragraaf 4.5 betreffende verkeerseffecten is aangetoond dat de verkeerssituatie vanwege het planvoornemen verbetert. Er is sprake van een afname van de verkeersaantrekkende werking in het plangebied. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen effect heeft op de luchtkwaliteit en als 'nibm' moet worden aangemerkt. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven

ONDERZOEK

Voorliggend bestemmingsplan mag wat betreft luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.9

Water

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie voor wat betreft het grond- en oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

WET- EN REGELGEVING

Voorliggend plan betreft een kleinschalige ontwikkeling die voornamelijk bestaat uit een interne verbouwing. Een klein gedeelte van het gebouw wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe berging. De omvang van het verharde oppervlak blijft nagenoeg gelijk.

ONDERZOEK

Geconcludeerd mag worden dat het plan niet van invloed is op de waterhuishouding en het niet nodig is om watercompensatie te realiseren.

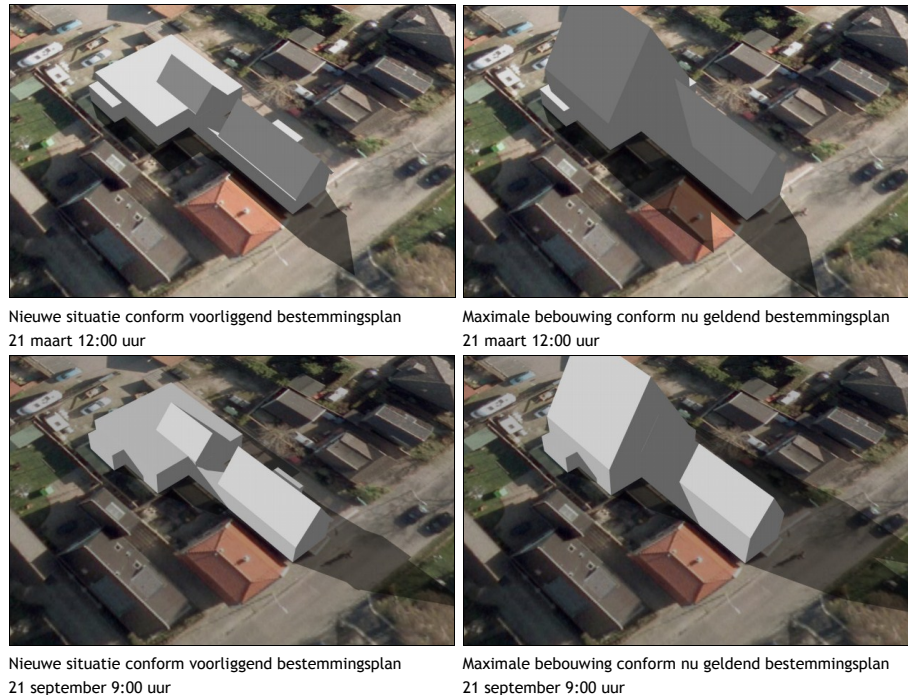
CONCLUSIE

4.10

Bezonningsstudie

Schaduwberekeningen zijn uitgevoerd om het effect op de bezonning op het naastgelegen perceel in beeld te brengen. Daarbij is een voorstelling gemaakt van de schaduwwerking in diverse jaargetijden en op verschillende tijdstippen. De zogenoemde bezonningsstudie is als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan opgenomen. In de bezonningsstudie is een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie en de maximale bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt.

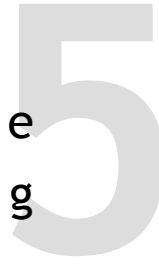
Het geldende bestemmingsplan hanteert een goothoogte van 4,5 m. Omdat er geen bouwhoogte is opgenomen in het geldende bestemmingsplan, zou op grond van het bouwverordeningbesluit tot een maximale hoogte van 15 m (bouwverordeningbesluit) gebouwd mogen worden. In de bezonningsstudie is een massamodel uitgewerkt met een goothoogte van 4,5 m en een maximale bouwhoogte van 15 m voor het achterste bouwdeel. De kap en de bouwhoogte van het bouwdeel aan de Dorpsstraat zijn vervolgens afgestemd op de hoofdvorm van de achterbouw om tot een realistisch bouwvolume te komen.



Figuur 11. Afbeeldingen bezonningsstudie

Uit de vergelijking tussen de voorgestelde nieuwe situatie en de maximale bouw mogelijkheden blijkt dat er op alle tijdstippen sprake is van een verslechtering van de bezonning wanneer de huidige mogelijkheden op grond van het geldende bestemmingsplan worden gebruikt. Het voorgestelde bouwplan is daarmee gunstiger dan wanneer de maximale bouw mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan waren benut.

Juridische toelichting



5.1

Algemeen

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wro en het Bro.

Op grond van artikel 3.1.3 van het Bro moet een bestemmingsplan worden uitgewerkt in:

- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en ontheffingsregels.

Ook moet op grond van artikel 3.1.6 van het Bro een bestemmingsplan samengaan met een toelichting waarin ten minste zijn opgenomen:

- een onderbouwing van de in het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
- de resultaten van de (noodzakelijke) voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken;
- de resultaten van het overleg en de inspraak op grond van artikel 3.1.1 van het Bro.

Op grond van artikel 1.2.1 van het Bro (in werking getreden op 1 januari 2010) moet het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld worden. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden uitgewerkt in een zogenoemde GML. In de GML is er een koppeling tussen de kaart, regels en toelichting (het bestemmingsplan) gemaakt. Deze koppeling van de kaart, regels en toelichting is de zogenoemde verbeelding van het bestemmingsplan. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden:

- Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008).
- Standaard toegankelijkheid ruimtelijke instrumenten (STRi2008).
- Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

Het voorliggende bestemmingsplan is zo opgesteld dat het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld kan worden. Dit betekent dat:

- alle verschillende onderdelen van de kaart een zogenoemde IM-RO2008-code hebben;
- de digitale kaart is opgesteld volgens de standaardtechniek voor uitwisseling GML;
- de regels overeenkomstig de SVBP2008 zijn opgesteld;
- de toelichting en regels digitaal aan de kaart zijn gekoppeld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo is een deel van de Wro opgenomen in de Wabo.

Op grond van de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning ingevoerd. In de omgevingsvergunning worden verschillende vergunningstrajecten (zoals bouwvergunning, milieuvergunning etc.) gebundeld. In artikel 2.1 van de Wabo is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Op grond hiervan is voor een gebruik dat op grond van een bestemmingsplan niet is toegestaan een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Door de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor zijn een aantal begrippen op grond van de Wro vervallen. Deze begrippen worden ook in de SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er door Geonovum, als beheerder van de RO standaarden, werkafspraken voor de SVBP2008 uitgegeven. Op basis van deze afspraken is er in bestemmingsplannen geen sprake meer van ontheffingen maar van afwijkingen. De in het overgangsrecht opgenomen bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

5.2

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Vorbereidingsfase

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro haar voornemen (vaak in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook biedt de gemeente eventueel de mogelijkheid om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. De gemeente geeft een reactie op de overleg- en inspraakreacties. De uitkomsten hiervan worden vermeld in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en voor zover noodzakelijk verwerkt in regels en verbeelding.

Terinzageleggingsfase

Na de aankondiging in de Staatscourant, in ten minste één plaatselijk dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad en op de internetpagina van de gemeente wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie Leefomgeving en Transport (voormalige VROM-Inspectie) een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld, en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie Leefomgeving en Transport, wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.3

Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden waar nodig in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Een deel van deze begrippen is voorgeschreven in de SVBP2008.

Wijze van meten

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is voor een belangrijk deel voorgeschreven in de SVBP2008. Deze regels zijn overgenomen in artikel 2 van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Wonen - Woongebouw

Het plangebied kent één bestemming. Dit is de bestemming 'Wonen - Woongebouw'. Zowel hoofd- als bijgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Het maximum aantal wooneenheden is op de verbeelding opgenomen. Dit betreft maximaal vijf appartementen.

De maximale goot- en bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven en mag voor het voorste deel met kap maximaal respectievelijk 3,5 m en 8 m bedragen en voor het achterste deel met kap maximaal 3,5 m en 7 m. Ter plaatse van het bestaande platte gedeelte is een verhoging niet mogelijk. In de regels is opgenomen dat de plat afgedekte delen niet van een kap mogen worden voorzien en dat een bouwhoogte van maximaal 3,5 m is toegelaten. De plat afgedekte delen van de bebouwing zijn op de verbeelding als "plat dak" aangeduid.

In de bestemming zijn voorts diverse vormen van gebruik als strijdig met het bestemmingsplan aangemerkt. Strijdig gebruikt betreft:

- het gebruik van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
- het gebruik van gronden ten behoeve van standplaatsen voor kampeermiddelen;
- het gebruik van daken van het woongebouw als dakterras;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van consument-verzorgende bedrijfsactiviteiten en/of aan-huis-verbonden beroepen;
- het gebruik van woningen voor recreatieve bewoning;
- het gebruik van woningen als afhankelijke woonruimte.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels van het plan opgenomen.

Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel voorziet in het tegengaan van oneigenlijk gebruik van de bestemmingsregels.

Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten. Tot niet meer dan 10% kan worden afgeweken van de op de verbeelding aangeduide en/of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages. Deze regeling wordt uitsluitend toegepast wanneer dat voor de bebouwingssituatie om constructieve redenen noodzakelijk is. De mogelijkheid tot afwijking kan niet worden gebruikt voor het bouwen buiten het bouwvlak. Een bouwvlak wordt niet aangemerkt als een maat. De algemene afwijkingsregels bieden voorts ruimte om bepaalde voorzieningen te kunnen realiseren, zoals antennemasten en kleinschalige al dan niet openbare voorzieningen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht en slotregel

De in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht is opgenomen in deze regels.

5.4

Overige aspecten

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, geluidswerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke bij de bestemming inbegrepen zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voor-
nemen van de heer J.P.M. De Groot om het op het perceel aan de Dorpsstraat
138 te Winkel een voormalig horecapand te verbouwen tot appartementenge-
bouw met vijf woningen.

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeente-
raad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.
Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Be-
sluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Op grond van dit artikel komt een
verbouwing - ten behoeve van woondoeleinden - van één of meer aangesloten
gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor een
grondexploitatie in aanmerking wanneer minimaal 10 woningen worden gereala-
liseerd. Dat is met voorliggend planvoornemen niet het geval. Voorliggend
planvoornemen wordt in het kader van de Grondexploitatiewet dan ook niet als
bouwplan betiteld. Een exploitatieplan is voor het planvoornemen dan ook niet
noodzakelijk.

EXPLOITATIEPLAN

Wanneer het verhaal van de kosten bovendien anderszins verzekerd is, is het
vaststellen van een exploitatieplan, op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro, ook
niet noodzakelijk. Tussen de gemeente Hollands Kroon en de initiatiefnemer
van het planvoornemen zal een zogenaamde anterieure overeenkomst worden
gesloten. Hierin wordt, op grond van artikel 6.12 Wro en verder, bepaald dat
de kosten vanwege het planvoornemen door de initiatiefnemer worden gedra-
gen. Door middel van een dergelijke anterieure overeenkomst is het verhalen
van de kosten overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 van de Wro, anderszins verze-
kerd.

ANTERIEURE
OVEREENKOMST

De kosten voor het realiseren van de ontwikkeling als ook de kosten voor de
noodzakelijke onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan worden
voorts door de initiatiefnemer gedragen. De kosten voor de gemeente betref-
fen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding. Middels leges wordt dit
bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

PROCEDURE- EN
PLANKOSTEN

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestem-
mingsplan is er daarnaast 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. Op 30
maart 2012 is daarom door het Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur een

PLANSCHADE-
RISICOANALYSE

planschaderisicoanalyse opgesteld⁴. In dit onderzoek is geconcludeerd dat het bestemmingsplan een planologisch nadeel in de vorm van een (beperkt) verdergaande inperking van de privacy voor omwonenden inhoudt. Daartegenover staan (beperkte) planologische voordelen in de vorm van een afgenomen geuren geluidhinder en een verbeterde situeringswaarde. Het kenniscentrum is met deze conclusies van oordeel dat het nieuwe bestemmingsplan voor omwonenden per saldo geen planologische nadelen veroorzaakt die het forfaitair eigen risico ad 2%, als bedoeld in art. 6.2 lid 2 Wro, overtreft. Een dergelijke waardevermindering behoort voor eigen rekening van een planschadeverzoeker te blijven.

PLANSCHADE-
OVEREENKOMST

De mogelijke kosten die samenhangen met een tegemoetkoming in de planschade worden door initiatiefnemer gedragen. In dit kader is op 1 mei 2012 een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer gesloten.

CONCLUSIE

Voorgaande betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan “Dorpsstraat 138 te Winkel” heeft op grond van de inspraakverordening van de voormalige gemeente Niedorp van 27 december 2011 tot en met 24 januari 2012 ter inzage gelegen. Er zijn vier inspraakreacties binnengekomen.

Daarnaast is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro ter advisering aan verschillende maatschappelijke instanties toegezonden. Naar aanleiding hiervan hebben het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Provincie Noord-Holland gereageerd.

De overleg- en inspraakreacties zijn in het hiernavolgende samengevat en van een beantwoording voorzien. De overlegreacties zijn als bijlage 4 opgenomen, de inspraakreacties zijn als bijlage 5 opgenomen.

6.2.1

Overleg

1: Provincie Noord-Holland

Per brief van 10 januari 2012 heeft de Provincie Noord-Holland aangegeven dat het plan, gelet op provinciale belangen, geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

⁴ Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur, “Risicoanalyse Planschade: In verband met de inwerkingtreding van bestemmingsplan Dorpsstraat 138 te Winkel”, Purmerend, 30 maart 2012.

2: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Per brief van 20 januari 2012 heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier aangegeven dat er geen opmerkingen op het plan zijn. Dit omdat de ontwikkeling in het plangebied inpandig plaatsvindt en er dus geen gevolgen voor het watersysteem zijn.

6.2.2

Inpraak

1: Bewoners Dorpsstraat 136

1. De bewoners geven aan dat het groenperk naast hun woning is verwijderd vanwege verbreding van de toegangsweg. Er zijn stelconplaten neergelegd die overlast veroorzaken. Graag zien de bewoners in plaats van de stelconplaten een gefundeerde weg om de geluidsoverlast te beperken. Er zijn scheuren ontstaan in de gevel van de woning en het stucwerk laat los;
2. De toegangsweg zal naast de bewoners van het recreatiepark Greco Marina ook door de nieuwe bewoners gebruikt gaan worden, waardoor de verkeersintensiteit zal toenemen;
3. Er is angst voor een parkeerprobleem;
4. De bewoners denken dat in plaats van starters, arbeidsmigranten de appartementen zullen gaan bewonen. Het betreffen kleine appartementen, waardoor er angst ontstaat dat de sociale kwaliteit van de buurt achteruit zal gaan;
5. Het bestaande woonhuis mag nu als één woning worden gebruikt en het worden straks twee wooneenheden;
6. De bewoners zijn tegen een bouwhoogte van 8 m.

Beantwoording

Ad1. Geluidsoverlast en schade aan woning door aanleg stelconplaten

De initiatiefnemer heeft aangegeven de weg te verbeteren door het aanbrengen van straatwerk. Dit zal na de uitvoering van de plannen zijn. Dit is opgenomen in de overeenkomst die gesloten wordt met de initiatiefnemer. De schade aan de woning is een privaatrechtelijke aangelegenheid (burgers onderling).

Ad2. Intensiteit toegangsweg

De toegangsweg naar het recreatiepark betreft een eigen weg en geen gemeentelijke weg. In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan is niet ingegaan op de eventuele toename van de verkeersintensiteit op deze toegangsweg naar het recreatiepark. In de toelichting is dit in paragraaf 4.6 van het ontwerp bestemmingsplan hersteld door nader in te gaan op de verkeerseffecten als gevolg van het planvoornemen. Gebleken is dat de toegangsweg in het verleden met een functie als horecagelegenheid in de bebouwing intensiever werd gebruikt dan nu met het voorliggende planvoornemen voor woningen het geval zal zijn.

Ad3. Parkeerprobleem

Er zijn 7 parkeerplaatsen aanwezig expliciet voor de appartementen. Dit is voldoende om aan de wettelijke norm te voldoen. Daarnaast worden nog 5 parkeerplaatsen gerealiseerd aan de zijkant van het perceel. Deze kunnen bij een parkeerpiek ook benut worden. Een uitwisseling met de parkeerplaatsen van het recreatiepark is eveneens mogelijk. In paragraaf 4.6 van deze toelichting is in figuur 10 evenwel duidelijk aangegeven welke parkeerplaatsen in beginsel voor de appartementen bedoeld zijn.

Ad4. Bewoning appartementen en achteruitgang sociale kwaliteit

Door de voormalige gemeente Niedorp is aangegeven dat het creëren van starterswoningen binnen het beleid past. Gelet op de oppervlakten van de appartementen is deze doelgroep zeker wel de markt. Wie er precies in de appartementen komt te wonen, is niet bekend. Iedereen mag er wonen. Als gemeente kunnen/mogen/willen we geen bevolkingsgroepen uitsluiten. Wij gaan hier niet over. Over de sociale achteruitgang kan op dit moment niets gezegd worden. Wel is een feit dat koopwoningen/appartementen vaak een impuls aan een straat geven.

Ad5. Twee appartementen in huidig woonhuis

Omdat er een heel nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt, gelden de oude regels niet meer. Om deze reden wordt er ook een nieuw bestemmingsplan opgesteld zodat meer wooneenheden kunnen worden gerealiseerd.

Ad6. Maximale bouwhoogte 8 m

Volgens het huidige bestemmingsplan mag de bebouwing een maximale goothoogte van 4,5 m hebben. Omdat er geen maximale bouwhoogte is opgenomen in het geldende bestemmingsplan, zou de bebouwing uiteindelijk 15 m (conform het bouwverordeningbesluit) hoog mogen worden. De initiatiefnemer zou thans een omgevingsvergunningaanvraag met een maximale bouwhoogte van 15 m kunnen indienen, die door de gemeente niet kan worden geweigerd. Met het planvoornemen wordt het bestaande dak van het voorste gebouw vervangen. Het dak van het huidige voorhuis wordt in de toekomstige situatie hoger. Doordat de initiatiefnemer aan het bouwbesluit moet voldoen, dient er een minimale verdiepingshoogte van 2,60 m aan te worden gehouden. Beide verdiepingen moeten conform het huidige bouwbesluit aan de voor- en achterzijde een hoogte van 2,60 m hebben. Daarnaast wordt aan de voorzijde nog een zolder in de punt gerealiseerd. Het planvoornemen gaat dan ook uit van een bouwhoogte van iets meer dan 7,5 m. Derhalve is in dit bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 8 m voor deze bebouwing gehanteerd. Een maximale bouwhoogte van 8 m is een gebruikelijke maat. Dit komt ook meer voor in de lintbebouwing in de omgeving. Voor het planvoornemen was in beginsel uitgangspunt dat de appartementen binnen het bestaande casco zouden worden opgericht. Een deel van het bestaande casco aan de achterzijde is echter plat. Het gehele pand zou volgens het voorontwerp bestemmingsplan evenwel naar een maximale

bouwhoogte van 8 m kunnen worden opgetrokken. Dit is niet de bedoeling van het planvoornemen. In het ontwerp bestemmingsplan is er derhalve voor gekozen om gekozen om geen goot- en bouwhoogte meer op de verbeelding op te nemen, maar één en ander in de regels van dit bestemmingsplan vast te leggen. Zo is vastgelegd dat daar waar het woongebouw met een kap is afgedekt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 m en 8 m is toegestaan. Daar waar sprake is van bestaande plat afgedekte delen van de bebouwing geldt een maximale bouwhoogte van 3,5 m. Deze delen kunnen derhalve niet van een kap worden voorzien.

2+3: Bewoners Dorpsstraat 140 en 142

1. De bewoners zijn tegen een bouwhoogte van 8 m. Er is een uitbreiding op de verdieping in de toekomst mogelijk. De bewoners zouden graag de bouwhoogte voor het achterste gedeelte gelijk laten lopen met de goothoogte van 3,5 m. Dit is gelijk aan de huidige situatie;
2. De privacy wordt beperkt en het zonlicht neemt af. De mogelijkheid voor dakkapellen, dakramen en dakterrassen schendt de privacy. De bewoners zijn tegen de verhoging van het puntdak aan de zijde van de weg. Dit neemt zonlicht weg;
3. Het betreffen kleine appartementen waardoor er intensieve bewoning plaatsvindt. De bewoners denken dat er in plaats van starters arbeidsmigranten de appartementen gaan bewonen. Het betreffen kleine appartementen waardoor er angst ontstaat dat de sociale kwaliteit van de buurt achteruit zal gaan
4. De toegangsweg zal naast de bewoners van het recreatiepark Greco Marina ook door de nieuwe bewoners gebruikt gaan worden, waardoor de intensiteit zal toenemen. Dit komt niet ten goede aan de verkeersveiligheid
5. Er is angst voor een parkeerprobleem
6. Het bestaande woonhuis mag nu als één woning worden gebruikt en het worden er straks twee wooneenheden. Eén woning is passend binnen deze lintbebouwing.

Beantwoording

Ad.1 Bouwhoogte 8 m

Zie de beantwoording van inspraakreactie 1 onder punt 6.

Ad2. Privacy en zonlicht

Er is inderdaad sprake van inbreuk op de privacy. Er komen nu vijf wooneenheden en dit was in eerste instantie één wooneenheid. Daarnaast kan gesteld worden dat het gebruik als horecabedrijf door klanten en personeel ook belemmerend was. De maximale toegestane goot- en bouwhoogte neemt af. Volgens het huidige bestemmingsplan mag de bebouwing een maximale goothoogte van 4,5 m hebben. Omdat er geen bouwhoogte is opgenomen in het geldende bestemmingsplan, zou de bebouwing uiteindelijk 15 m (conform het bouwverordeningbesluit) mogen worden. Om deze reden is er geen planologisch nadeel in de vorm

van uitzichtverlies/zonlicht. Omdat de feitelijke situatie lager is, is daarnaast een bezonningsstudie uitgevoerd waarbij de schaduwwerking van het planvoornemen in relatie tot de planologische mogelijkheden op grond van het geldende bestemmingsplan inzichtelijk is gemaakt. Hieruit blijkt dat het voorgestelde bouwplan gunstiger is dan wanneer de maximale bouw mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan waren benut. De bezonningsstudie is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Ad3. Bewoning appartementen en achteruitgang sociale kwaliteit

Zie de beantwoording van inspraakreactie 1 onder punt 4.

Ad4. Intensiteit en verkeersveiligheid toegangsweg

Zie de beantwoording van inspraakreactie 1 onder punt 2.

Ad5. Parkeerproblemen

Zie de beantwoording van inspraakreactie 1 onder punt 3.

Ad6. Twee appartementen in huidig woonhuis

Zie de beantwoording van inspraakreactie 1 onder punt 5.

4: Bewoners Dorpsstraat 144

1. Het planvoornemen omvat realisatie van kleine appartementen waardoor er intensieve bewoning zal plaatsvinden. De bewoners denken voorts dat in plaats van starters, arbeidsmigranten de appartementen zullen gaan bewonen. Het betreffen kleine appartementen waardoor er angst ontstaat dat de sociale kwaliteit van de buurt achteruit zal gaan;
2. Gevreesd wordt voor een parkeerprobleem, smaller trottoir en verkeersdruk;
3. Er is geen buitenverblijfsruimte. Gevreesd wordt dat op de appartementen dakterrassen worden ingericht;
4. Het plaatsen van dakramen tast de privacy aan;
5. De bewoners zijn tegen de verhoging van het puntdak aan de wegzijde. Dit schaadt het ruimtelijk beeld.

Beantwoording

Ad1. Bewoning appartementen en achteruitgang sociale kwaliteit

Zie de beantwoording van inspraakreactie 1 onder punt 4.

Ad2. Parkeerprobleem en verkeersdruk

Zie de beantwoording van inspraakreactie 1 onder de punten 2 en 3.

Ad3. Geen buitenverblijfsruimte

Het is niet verplicht om buitenverblijfsruimten te creëren. De initiatiefnemer heeft aangegeven geen dakterrassen te zullen realiseren. In de regels van het ontwerp bestemmingsplan is derhalve het realiseren van dakterrassen als strijdig gebruik opgenomen. Met het planvoornemen is overigens wel sprake van het creëren van buitenverblijfsruimte. Het gaat daarbij om het aanleggen van terrasjes van enige vierkante meters op de begane grond bij ieder appartement.

Ad4. Dakramen

In de toekomst staat het de initiatiefnemer vrij om dakramen of dakkapellen te plaatsen als dit past binnen de vergunningsvrije regelgeving. In de nieuwe situatie worden de dakkapellen geplaatst conform de huidige situatie c.q. regels van het bouwbesluit/bouwverordening.

Ad5. Verhoging puntdak

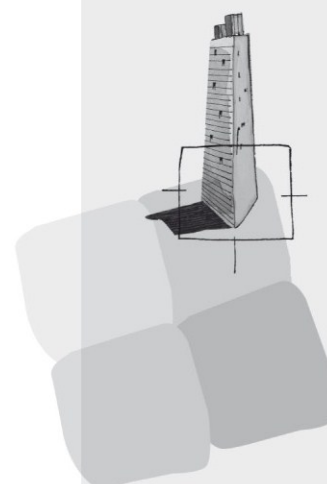
Zie de beantwoording van inspraakreactie 1 onder punt 6.

Colofon

Opdrachtgever
Architectenbureau Jan Kramer BV

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
155.53.11.08.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort