

Bestemmingsplan Floralaan 2 te 't Veld

ONHERROEPELIJK



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Floralaan 2 te 't Veld

ONHERROEPELIJK

Inhoud

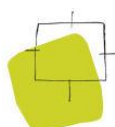
Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

8 februari 2012

Projectnummer 155.50.00.39.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Huidige en toekomstige situatie	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleid	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieuaspecten	15
4.1	Hinder van bedrijven	15
4.2	Archeologie	15
4.3	Bodem	16
4.4	Ecologie	17
4.5	Externe veiligheid	19
4.6	Geluidhinder	20
4.7	Luchtkwaliteit	22
4.8	Water	23
5	Juridische toelichting	25
5.1	Algemeen	25
5.2	Bestemmingsplanprocedure	26
5.3	Bestemming	27
6	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.2.1	Overleg	30
6.2.2	Inspraak	33

Bijlagen

Inleiding



Het voorliggende bestemmingsplan betreft een ontwikkeling aan de Floralaan in 't Veld in de gemeente Niedorp. Op deze locatie bevindt zich in de huidige situatie een tuinbouwbedrijf met een kassencomplex. Het bedrijf wordt op deze locatie opgeheven. De kassen hebben daardoor geen functie meer. Voor deze locatie is een nieuw plan ontwikkeld dat uitgaat van een herinrichting van de grond die vrijkomt na de sloop van de overvloedige kassen en schuur. De ruimte die vrijkomt kan ingevuld worden door de realisatie van vijf nieuwe woningen. De bestaande bedrijfswoning blijft bestaan en zal eveneens als gewone woning worden gebruikt. De voorgenoemde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan en om die reden is een partiële herziening voor het plangebied opgesteld.

AANLEIDING



Figuur 1. Luchtfoto van het plangebied
(Bron: Google Earth)

Op bovenstaande luchtfoto is het plangebied aangegeven. Het betreft het perceel dat ligt bij de kruising tussen de Floralaan en de Valbrugweg, ten noorden van de kern 't Veld waartoe het perceel behoort. Het plangebied betreft de kassen en overige bebouwing van het voormalige tuinbouwbedrijf en een perceel aan de noordzijde van de Floralaan waar zich momenteel nog een oude schuur bevindt.

PLANGEBIED

Na deze inleiding wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie in het plangebied (hoofdstuk 2). Hoofdstuk 3 bespreekt het relevante beleidskader. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de verschillende planologische en milieuaspecten en in hoeverre die een beperking opleveren voor het plan.

LEESWIJZER

Hoofdstuk 5 is de juridische toelichting van het plan en het laatste hoofdstuk gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan.

Huidige en toekomstige situatie



2.1

Huidige situatie

Aan de zuidkant van de Floralaan in 't Veld bevindt zich een glastuinbouwbedrijf waar rozen worden gekweekt. Op het perceel van ongeveer 3 hectare staan verschillende gebouwen ten behoeve van dit bedrijf. Het betreft circa 490 m² aan loodsen, 310 m² aan stalen wateropslagsilo's en 13.000 m² aan glasopstanden. Aan de overzijde van de Floralaan staat een vervallen schuur van 140 m² op een perceel van 825 m². Ook deze schuur maakt deel uit van het gehele complex van het glastuinbouwbedrijf. Het complex ligt te midden van een agrarisch gebied in een klein buurtschap met vier woningen ten noorden van 't Veld.

In tegenstelling tot de meeste bebouwing in de omgeving, is het kassencomplex niet omzoomd door groen. Omdat ook 's nachts de verlichting van de kassen aan moet staan ten behoeve van het kweken van de rozen, veroorzaakt dit lichthinder voor de omgeving. Daarnaast is de rozenteelt op deze locatie niet meer rendabel en duurzaam. Het is niet mogelijk de bestaande bedrijfsvoering hier te continueren en voor andere gewassen zijn de kassen ongeschikt.

Naast het kassencomplex zijn er vier woningen aan de Floralaan. Qua maat en schaal passen de kassen binnen de huidige verkavelingstructuur in het landschap. Ten aanzien van de naburige bebouwing van het buurtschap past dit echter niet. De loods en kassen domineren en het straatbeeld aan de Floralaan. De oude schuurt heeft een verrommelend effect op het straatbeeld.

2.2

Toekomstige situatie

Om de locatie te saneren en de landschappelijke kwaliteit van de plaats te versterken, zal het glastuinbouwbedrijf, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, worden gesloopt. De vrijgekomen ruimte zal gebruikt worden voor vervangende woningbouw in aansluiting op de bestaande woningen in het buurtschap.

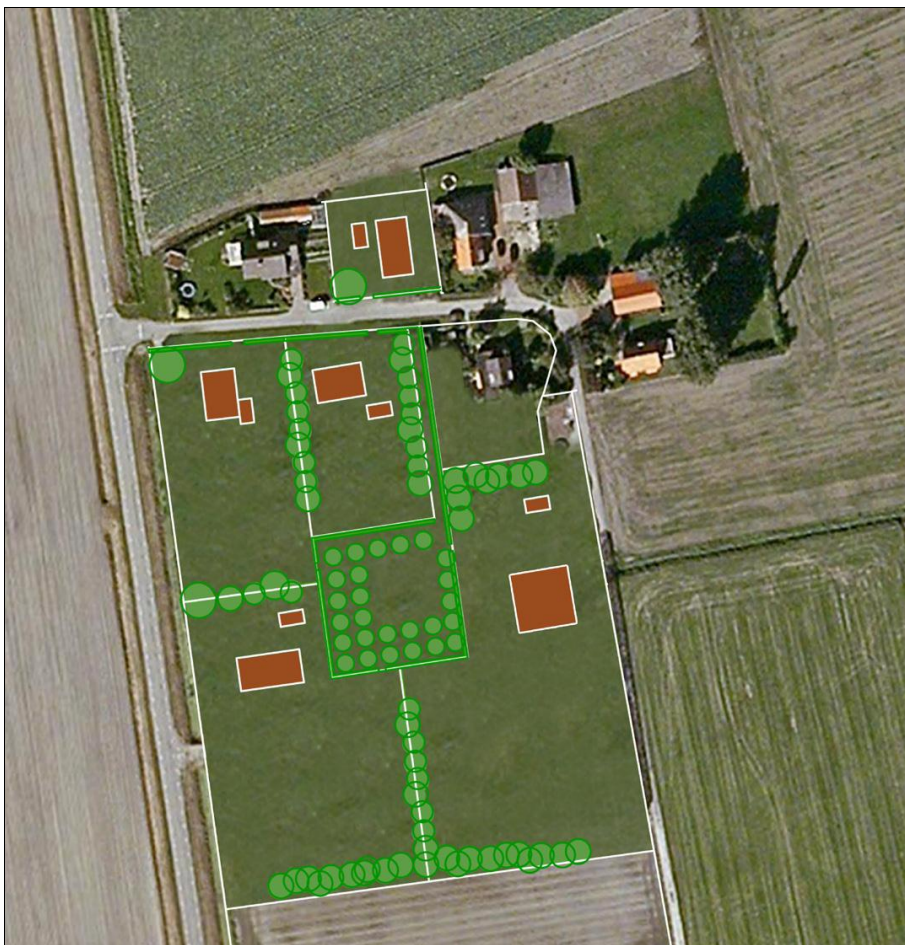
De woningen krijgen grote tuinen om op zo het buurtschap tot een groen eiland in de polder te maken. Op deze manier wordt aangesloten bij het karakter van de polder met veel openheid met her en der een cluster van bebouwing en erfbeplanting. Ook qua bebouwingstypologie zal worden aangesloten op de huidige bebouwing in de directe omgeving. Er worden 3 woningen in één bouwlaag met kap gebouwd, één woning met een stolpvorm en één woning met een groter volume.

Het inrichtingsplan (figuur 2) gaat naast de vijf nieuw te bouwen woningen en de bestaande voormalige bedrijfswoning uit van een boomweide te midden van de woningen. De boomweide is een semi-openbare ruimte in eigendom van de Vereniging van Eigenaren.

De woningen staan op ruime kavels om de groene aanblik van het buurtschap te waarborgen. De kavels staan zoveel mogelijk in contact met het omringende landschap. Het zicht op het landschap is hiervoor erg belangrijk. De boomgaard in het midden zorgt voor de contacten tussen de erven onderling. De boomgaard wordt beplant met diverse fruitbomen en is bedoeld als een ontmoetingsplaats.

Voor de ontsluiting van de kavels wordt gebruik gemaakt van de reeds bestaande infrastructuur. Vier van de woningen worden ontsloten vanaf de Floralaan. Eén van de woningen heeft zijn ontsluiting op de Valbrugweg. De woningen krijgen een streekeigen, maar tevens eigentijdse uitstraling. De erfgrenzen van de kavels moeten met hagen en ander groen beplant worden voor een goede landschappelijke inpassing.

In bijlage 1 is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen waarin voorgaande nader uiteen is gezet.



Figuur 2. Inrichting van het plangebied

3.1

Provinciaal beleid

Beleidsregel Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland

Op 25 september 2007 is de *'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland'* door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Deze beleidsregel is gericht op een aantoonbare en duurzame verbetering van het landelijke gebied door de sloop van landschappelijk storende bebouwing en/of niet passende bebouwing of functies en een bestemmingswijziging van de betreffende gronden. In de beleidsregel is bepaald dat realisering van aanvullende woningen in het landelijk gebied mogelijk is als compensatie voor het saneren van storende en/of niet passende bebouwing of functies (artikel 2). Verder is bepaald dat de locaties voor compensatie door middel van woningen eerst in het landelijke gebied, aansluitend aan bestaand stedelijk gebied moeten worden gezocht (artikel 4). De saneringslocatie is dus niet de eerst aangewezen locatie voor de bouw van woningen als compensatie. Uit het Beeldkwaliteitsplan moet blijken hoe compensatie leidt tot een verbetering van de (beeld)kwaliteit (artikel 5). Als bijlage 1 bij deze toelichting is een dergelijk Beeldkwaliteitsplan opgenomen. De beleidsregel Ruimte voor Ruimte is overigens verwekt in de nieuwe Structuurvisie en Provinciale Verordening (zie navolgende).

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 met de titel 'Kwaliteit door veelzijdigheid' zet de provincie zijn doelen voor de ontwikkeling van de provincie in de periode tot 2040 uiteen. Ingespeeld moet worden op de verwachte ontwikkelingen omtrent globalisering, klimaatverandering en demografie. Op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor de ontwikkeling van de provincie. Waar nodig moet verandering plaatsvinden, maar er is met name aandacht voor het verder ontwikkelen van bestaande kwaliteiten van de provincie. Het behoud van het Noord-Hollandse landschap is daarbij een belangrijk aspect. Door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van de Noord-Hollandse landschappen en de bodemfysieke kwaliteiten wordt door de provincie gestreefd naar een aantrekkelijke regio om te wonen, te werken en te bezoeken.

Om de kwaliteit van het landschap te bewaren moet extra aandacht aan nieuwe plannen worden besteed. Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd.

Een kenmerk van het landschap dat bepalend is voor de waarneming en beleving van mensen van het landschap is openheid. De mate van openheid wordt bepaald door de mate waarin elementen zoals beplanting, bebouwing en grondlichamen boven de ooghoogte van de waarnemer afwezig zijn. Ook duisternis en stilte zijn belangrijke kernwaarden van de beleving van een landschap. Hier wordt zowel op provinciaal niveau naar gekeken, door middel van het beschermen van karakteristieke open, donkere en stille gebieden te beschermen, als op lokaal niveau waar de visuele situatie op basis van een specifieke situatie een aandachtspunt is. Een doelstelling die daar een bijdrage aan levert is het clusteren van glastuinbouwbedrijven in plaats van individuele bedrijven verspreid over de provincie.

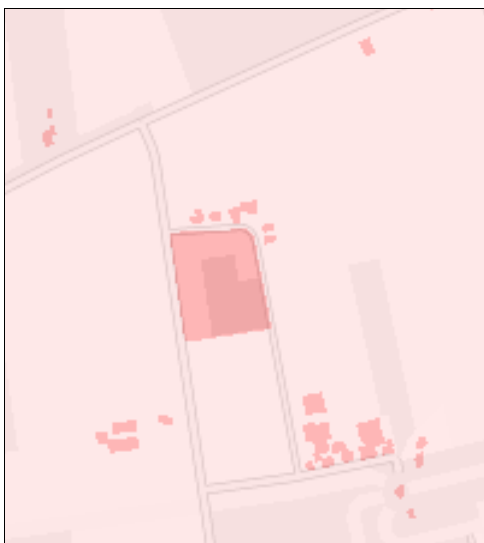
De Structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor het zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Op verschillende regels die van belang zijn voor het plangebied wordt in het navolgende ingegaan.

BESTAAND BEBOUWD GEBIED (BBG)

In de verordening is aangegeven wat onder Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) moet worden verstaan. Het gaat met name om feitelijk bestaande bebouwing ten behoeve van alle stedelijke functies, zoals wonen, werken, verkeer, stedelijk groen, campings enzovoort. Ook bepaalde geprojecteerde bebouwing valt binnen het BBG. Uit figuur 3 blijkt dat het plangebied als BBG is aangemerkt. Voor het BBG zijn nauwelijks eisen en voorwaarden voor bebouwing en functies opgenomen. Wel is bepaald dat een bestemmingsplan aan BBG, zijnde kassen, uitsluitend een met de functie kassen in overeenstemmende zijnde bestemming geeft. Dit kan slechts anders zijn indien er toepassing wordt gegeven aan de Ruimte-voor-ruimte-regeling of de regeling voor Verbrede landbouw. In onderhavig geval wordt de Ruimte voor Ruimte-regeling toegepast (zie paragraaf 3.2). In dit kader hebben de gemeente en de initiatiefnemer een exploitatieopzet opgesteld, die als bijlage 5 bij de toelichting is opgenomen. Om een goede inpassing van de nieuwbouw in het landschap te realiseren, is voor dit plan een Beeldkwaliteitplan (bijlage 1) opgesteld, hoewel dit op grond van de verordening niet meer vereist is.



Figuur 3: BBG aan de Floralaan

3.2

Gemeentelijk beleid

Beleidsnotitie Vrijkomende Agrarische Bebouwing en Ruimte voor Ruimte-regeling

In 2009 heeft de gemeente Niedorp de 'beleidsnotitie Vrijkomende Agrarische Bebouwing en Ruimte voor Ruimte-regeling' vastgesteld. In deze notitie heeft de gemeente onder andere de Ruimte voor Ruimte-regeling van de provincie nader uitgewerkt voor de gemeente Niedorp. De Ruimte voor Ruimte-regeling biedt mogelijkheden om bij de sloop van beeldverstorende en/of niet passende bebouwing in het buitengebied de sloop te compenseren door nieuwbouw van bijvoorbeeld een woning. Dit sluit aan bij de mogelijkheden voor het provinciale beleid. In afwijking van de provinciale beleidsregel is de gemeente van mening dat concrete criteria in het beleid moeten worden opgenomen ten aanzien van de minimale te slopen oppervlakte bebouwing. De gemeente gaat daarbij uit van een minimale te slopen oppervlakte van 1000 m² bebouwing en/of 5000 m² kassen. Dit sluit grotendeels aan bij de concrete kaders die eerder door de provincie waren aangegeven in het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing. De gemeente acht (in aanvulling op de provinciale vereisten) de Ruimte voor Ruimte-regeling niet toepasbaar wanneer de te slopen bebouwing jonger is dan 10 jaar, of wanneer deze illegaal is gerealiseerd.

Op basis van een aantal punten is nagegaan in hoeverre de Ruimte voor Ruimte-regeling van toepassing is voor het plangebied. Ten aanzien van de cultuurhistorie blijkt dat de huidige bebouwing geen zichtbare relatie heeft met de onderliggende structuren. Daarnaast zijn de kassen storend voor het beeld. De kassen zijn goed zichtbaar, zowel vanuit de omgeving als binnen het buurtschap. 's Nachts is er sprake van lichthinder door de bedrijfsvoering. Ook de

SITUATIE PLANGEBIED

schuur aan de noordzijde van de Floralaan is een verstorend element. Deze is vervallen en past daarom niet binnen de woningen van het buurtschap. Glastuinbouw op deze locatie past niet binnen het provinciaal beleid dat bundeling en concentratie van glastuinbouw voorstaat. Op de huidige locatie is het bedrijf niet rendabel. Geconcludeerd kan worden dat de huidige bebouwing op meerdere aspecten als storend ervaren wordt en daarom in aanmerking komt voor de Ruimte voor Ruimte-regeling. Door de locatie te saneren en te herinrichten valt de landschappelijke situatie ter plaatse te verbeteren. Hierbij dient een goede keuze gemaakt te worden in de aard, omvang en positionering van de nieuwe bebouwing. De keuzes die hierin gemaakt zijn worden onderbouwd in het 'Beeldkwaliteitsplan, ruimte voor ruimte, Floralaan 't Veld', dat als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan is gevoegd. In het kader van de economische uitvoerbaarheid hebben de gemeente en de initiatiefnemer een exploitatieopzet opgesteld, die als bijlage 5 bij de toelichting is opgenomen.

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is bestemmingsplan Buitengebied Niedorp-Zuid, dat door de Raad is vastgesteld op 7 juli 1994 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 21 februari 1995. Binnen de begrenzing komen verschillende bestemmingen voor. De weg is bestemd als wegverkeer. Het glastuinbouwbedrijf heeft de bestemming 'Agrarische bedrijven' en 'Agrarische cultuurgronden, onbebouwd' met daarop de aanduiding 'glastuinbouw'. De loods aan de noordzijde van de Floralaan is bestemd als 'Agrarische loodsen'. De beoogde woningen passen niet binnen deze bestemmingen. Om die reden is voorliggende partiële herziening op het bestemmingsplan opgesteld.

M i l i e u a s p e c t e n

4

4.1

Hinder van bedrijven

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

Uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de 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 de nabijgelegen functies.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn er in de directe nabijheid van het plangebied slechts een beperkt aantal mogelijkheden voor het vestigen van bedrijven. Het perceel ten noordoosten van het huidige plangebied heeft een bestemming voor agrarische bedrijven. In de feitelijke situatie bevindt zich hier echter geen agrarisch bedrijf meer. Voor het overige zijn er in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven die hinder veroorzaken voor de nieuw te bouwen woningen of die in hun bedrijfsvoering gehinderd worden door de geplande woningen. Vanuit het oogpunt van hinder van bedrijven 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 prominentere plaats gekre-

gen 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.

QUICKSCAN

Om na te gaan of er archeologische waarden verstoord worden door de voorgenomen ontwikkeling, heeft de stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland (CENH) een quickscan uitgevoerd naar de archeologische verwachtingswaarde van het terrein. Deze quickscan is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. In de quickscan is aangegeven dat op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland geen archeologische, historisch-geografische of historisch-bouwkundige waarden in het plangebied zijn aangegeven. Op de gemeentelijke beleidskaart voor archeologie is aangegeven dat rekening dient te worden gehouden met archeologie bij plannen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm.

CEHN geeft aan dat, omdat de oppervlakte van de geplande werkzaamheden de vrijstellingsdrempel overschrijdt, er archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De kans bestaat dat de bodem reeds tot 80 cm onder het maaiveld (de funderingsdiepte) is verstoord. CEHN adviseert door middel van booronderzoek de verstoringsdiepte en -graad te bepalen. Dit booronderzoek kan ook aantonen of er onder de verstoring nog archeologische resten liggen of te verwachten zijn.

De gronden in het plangebied worden momenteel nog volop gebruikt voor de bedrijfsactiviteiten van de rozenkwekerij. Het archeologisch onderzoek zal worden opgestart zodra de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf dit toelaten.

4.3

B o d e m

Om na te gaan of een bepaalde locatie geschikt is voor een ontwikkeling dient ook de kwaliteit van de bodem in beschouwing te worden genomen. Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan vastgesteld worden of er inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er

beveiligingsmaatregelen getroffen moeten worden. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

Om de bodemkwaliteit in het plangebied vast te stellen is in april 2009 een bodemonderzoek verricht door de BodemOnderZoeker BV. Over de uitkomsten van dit onderzoek is gerapporteerd in 'Rapport inzake verkennend onderzoek conform NEN 5740/AS3000, Locatie Floralaan 2a' (rapportnummer BOZ 7994, deellocatie 1) en 'Rapport inzake verkennend onderzoek conform NEN 5740/AS3000, Locatie Floralaan 1a' (rapportnummer BOZ 7994, deellocatie 2).

ONDERZOEK EN CONCLUSIE

In het onderzoek voor deellocatie 1 (perceel Floralaan 2a) is geconcludeerd dat in de bodem een verhoogd concentratieniveau van de verontreinigende stoffen lood, nikkel, molybdeen en PAKtotaal is aangetroffen. Nader onderzoek is echter niet noodzakelijk. Op basis van het uitgevoerde onderzoek concludeert het bodeonderzoeksbureau dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen.

DEELLOCATIE 1

In het onderzoek voor deellocatie 2 (perceel Floralaan 1a) is geconcludeerd dat in de bodem een verhoogd concentratieniveau van de verontreinigende stoffen barium, cadmium, kobalt, lood, nikkel, PAKtotaal, chroom en molybdeen is aangetroffen. Nader onderzoek is echter niet noodzakelijk. Op basis van het uitgevoerde onderzoek concludeert het bodeonderzoeksbureau dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen.

DEELLOCATIE 2

4.4

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid te toetsen van het plan om de bestaande kassen en schuur te slopen en het realiseren van vijf woningen, is een ecologische inventarisatie uitgevoerd naar de natuurwaarden in en direct rond het projectgebied. Tevens is gekeken naar effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plangebied is op 25 november 2009 bezocht door een ecooog van BügelHajema Adviseurs.



Figuur 4. Situatie plangebied 25 november 2009

Soortbescherming

INVENTARISATIE

Uit de combinatie van de informatie op de website van Het Natuurloket¹ (km-hok 119-529, d.d. 30 november 2009) en het bovengenoemde veldbezoek blijkt dat het projectgebied een beperkte natuurwaarde kent. Gezien de inrichting en het gebruik van het projectgebied worden alleen in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde soorten, zoals kleine zoogdieren, en zwaarder beschermde vogels in het projectgebied verwacht. Vogels zoals merel en winterkoning zullen in het opgaand groen tot broeden komen. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd.

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.

Ten aanzien van vogels dient er gedurende de werkzaamheden, zoals kap- en sloopwerkzaamheden, rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

Gebiedsbescherming

INVENTARISATIE

Het projectgebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen beschermde gebied is het Natura 2000-gebieden Zwanenwater & Pettemerduinen en ligt

¹ Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).

op ruim 12 kilometer afstand van het projectgebied. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied in het kader van de Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord betreft het Kanaal Alkmaar-Kolhorn. Dit kanaal is aangewezen als ecologische verbindingzone en ligt op een afstand van ruim 1400 meter.

Gezien de huidige situatie, de aard van de ontwikkelingen en de ligging van beschermde natuurgebieden, worden met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen op voorhand geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord verwacht. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van de gebiedsbescherming van de Ecologische Hoofdstructuur niet in strijd met het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord. Op beide punten is het aan het bevoegd gezag, het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, om deze visie te bevestigen.

EFFECTEN

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet of een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plan is op deze punten uitvoerbaar.

4.5

Externe veiligheid

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard 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.



Figuur 5. Fragment risicokaart

De provincie Noord-Holland heeft een risicokaart waarop mogelijke risicobronnen staan aangegeven. Op het voorgaande kaartje is een fragment van deze kaart opgenomen dat het plangebied en de omgeving weergeeft. Zoals te zien is, zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen geconstateerd. Tevens zijn er in de nabije omgeving van het plangebied geen routes voor gevaarlijke stoffen of gasleidingen.

BELEIDSVISIE EXTERE VEILIGHEID

De gemeente Niedorp heeft samen met de gemeente Harenkarspel een Beleidsvisie Externe Veiligheid Termijn 2008-2011 opgesteld. In de beleidsvisie is informatie wat betreft alle knelpunten op het gebied van externe veiligheid in de gemeente opgenomen. Uit de beleidsvisie komen in en nabij de omgeving van het plangebied geen knelpunten naar voren.

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

4.6

Geluidhinder

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006 (Staatsblad 2006 - 661). De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden. Tevens is op 1 januari 2007 het "Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006" (Staatscourant 21 december 2006, nr. 249) in werking getreden.

Voor wegverkeerslawaai is bij deze wijziging van de wet overgestapt op de Europese dosismaat L day-evening-night (Lden). In de wet wordt Lden aangegeven in decibel (dB); de oude dosismaat L etmaal (Letm) wordt net als vroeger aangeduid met 'dB(A)'. Beide dosismaten zijn 'A-gewogen': ze houden rekening met de gevoeligheid van het menselijk oor. De geluidbelasting in Lden is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals (bedrijfs)woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan. Het bestemmingsplan maakt de bouw van woningen mogelijk op locaties waar dat voorheen niet toegestaan was. Om na te gaan of er geluidsnormen worden overschreden ten aanzien van deze woningen, heeft er een akoestisch onderzoek plaatsgevonden.

ONDERZOEK

Ten opzichte van de Valbrugweg is de dichtstbijzijnde mogelijkheid voor woningbouw op een afstand van 23 meter mogelijk. Voor de Raakmaatsweg betreft dit een afstand van 169 meter. De maximumsnelheid voor beide wegen betreft 60 kilometer per uur.

VERKEERSGEGEVENS

Door de gemeente zijn ter plaatse van de Valbrugweg in 1995 en ter plaatse van de Raakmaatsweg in 2000 verkeerstellingen uitgevoerd. Op deze cijfers is het akoestisch onderzoek gebaseerd.

Bij de berekening is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- | | |
|--|-------------------|
| - Verkeersintensiteit Valbrugweg 1995: | 300 mvt/etmaal |
| - Verkeersintensiteit Raakmaatsweg 2000: | 900 mvt/etmaal |
| - Jaarlijkse autonome toename van het verkeer: | 1,5 % |
| - Toekomstige intensiteit Valbrugweg 2020: | 435 mvt/etmaal |
| - Toekomstige intensiteit Raakmaatsweg 2020: | 1215 mvt/etmaal |
| - Urintensiteit | |
| - Dagperiode: | 6,9% |
| - Avondperiode: | 2,5% |
| - Nachtperiode (maatgevende periode): | 0,9% |
| - Verkeerssnelheid: | 60 km/uur |
| - Wegverharding: | dicht asfaltbeton |

Tabel 1. Verkeerssamenstelling

	Dag	Avond	Nacht
Licht	91.52	96.07	91.38
Middel	6.06	3.49	6.90
Zwaar	2.42	0.44	1.72
Motoren	0.0	0.0	0.0

UITKOMSTEN	De berekening van de geluidbelasting heeft plaatsgevonden door middel van Standaard Rekenmethode I. Met deze methode wordt de geluidcontour berekend, zoals deze in het vrije veld is. Uit de in de bijlage 3 opgenomen berekeningen blijkt dat ter plaatse van de woning op de kortste afstand van de wegas van de Valbrugweg de geluidsbelasting 43 dB bedraagt. Dit is ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ten opzichte van de wegas van de Raakmaatsweg is de kortste afstand tot de geprojecteerde woning ongeveer 169 meter. Op deze afstand bedraagt de geluidsbelasting door verkeer op de Raakmaatsweg 34 dB. Ook dit is lager dan de voorkeursgrenswaarde.
CONCLUSIE	Alle beoogde woningen hebben een geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer die lager is dan de voorkeursgrenswaarde op basis van de Wet geluidhinder. Vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaaï zijn er geen belemmeringen voor de bouw van de woningen en mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.7

Luchtkwaliteit

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

NSL/NIBM	Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer 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 minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.
----------	---

Ook projecten die 'niet in betekenende 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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een woning. Op basis van de CROW-publicaties nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 7 ritten per woning. Dit betekent een ritproductie vanwege het bestemmingsplan van ongeveer 7 ritten per etmaal.

BESTEMMINGSPLAN

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 3-8-2009 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

NIBM-TOOL

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)			35
Aandeel vrachtverkeer			1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		0,04
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Figuur 6. Berekening met nibm-tool

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is er geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

CONCLUSIE

4.8

Water

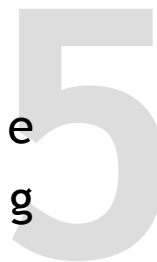
Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroeg-

ALGEMEEN

tijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten’.

SITUATIE PLANGEBIED	In de huidige situatie is het terrein grotendeels verhard. Door de sloop van de kassen zal er veel van het verharde oppervlak verdwijnen. De vijf te realiseren woningen zullen slechts zorgen voor een verharding van een beperkt deel van het terrein. Het plan is voor een wateradvies voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Bij brief van 11 februari 2010 is een wateradvies van het HHNK ontvangen. De brief is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.
WATERKWANTITEIT	Het HHNK constateert dat de nieuwbouwplannen afname van de verhardingsoppervlak tot gevolg hebben. Met de afname van het verhard oppervlak nemen de mogelijkheden voor infiltratiemogelijkheden voor hemelwater toe. Het is daarom niet noodzakelijk om lokaal de waterbergende capaciteit van het oppervlaktewater te vergroten.
WATERKWALITEIT	In relatie tot het watersysteem is ook het in het plangebied aanwezige rioleeringsstelsel van belang. Doelstelling van het HHNK is om bij nieuwbouw 100% af te koppelen. Bij de Floralaan is geen hemelwaterriool aanwezig, het hemelwater van niet-verontreinigde oppervlakken kan direct worden afgekoppeld naar het oppervlaktewater langs de Floralaan. Voor lozing van hemelwater moet een melding worden verricht in het kader van de Waterwet.
ONDERHOUD SECUNDAIRE WATERGANGEN	Met betrekking tot het onderhoud van de secundaire watergang aan de westzijde wijst het HHNK erop dat de Keur van toepassing is. Voor het onderhoud van de secundaire watergangen in het landelijk gebied zijn de aanliggende eigenaren verantwoordelijk. In het geval van de Valbrugweg is het HHNK aanliggende eigenaar aan de wegzijde. Voor de overzijde is de nieuwe eigenaar verplicht het onderhoud te verzorgen.
WEGEN	Het HHNK is wegbeheerder van de wegen in de omgeving. Voor nieuwe uitritten op de Floralaan dient vergunning te worden aangevraagd.
CONCLUSIE	Bij de feitelijke realisatie van het plan zal met de adviezen van het HHNK rekening worden gehouden. De watertoets is hiermee afgerond. Er zijn voor het aspect water geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig planvoornemen. Het plan mag uitvoerbaar worden geacht.

Juridische toelichting



5.1

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. Daarnaast kunnen bij of krachtens wet bestemmingen en regels worden voorgeschreven. Voor zover nodig kunnen uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsbepalingen worden opgenomen.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

In aansluiting op de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro), op 1 juli 2008 en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008), op 1 januari 2010, is bij het opstellen van het bestemmingsplan de nieuwe wet- en regelgeving toegepast. Dit houdt onder andere in dat in de Wet ruimtelijke ordening de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling is neergelegd, zodat deze niet meer opgenomen hoeft te worden in de regels. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen. Deze bepaling wordt niet meer opgenomen in de regels. De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit ondermeer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in het artikel aangaande de 'begrippen'. Ook schrijft de SVBP2008 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de 'wijze van meten'.

In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de regels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het bestemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke wijze van opstellen.

De regels van het bestemmingsplan zijn eveneens afgestemd op de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In de

Wabo worden begrippen als bouwvergunning, ontheffing en aanlegvergunning vervangen door de omgevingsvergunning. Deze veranderingen zijn conform de 'Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo' van Geonovum verwerkt in de regels.

5.2

Bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de procedure zijn de volgende fasen te onderscheiden:

Voorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. Bovendien wordt het voorontwerp ter inzage gelegd voor inspraak op de wijze zoals die in de gemeentelijke inspraakverordening is vastgelegd. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

Vaststellingsprocedure

Na aankondiging in de Staatscourant, in één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke website wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de 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 VROM-inspectie 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

Bestemming

In deze paragraaf is in het kort aangegeven welke doeleinden per bestemming worden nagestreefd. Bovendien is aangegeven op welke gronden de onderscheiden bestemmingen van toepassing zijn.

In het bestemmingsplan voorziet in een drietal bestemming, te weten:

- Groen;
- Verkeer;
- Wonen.

De bestemming 'Groen' is gegeven aan de boomweide die te midden van de vier nieuwe woonpercelen wordt aangelegd. Deze is bedoeld voor een groen gebied met (fruit)bomen en een open ruimte waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en waar kinderen kunnen spelen. Ook de toegangsweg van de boomweide heeft een groenbestemming gekregen. In deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

GROEN

De Floralaan, een doodlopende zijstraat van de Valbrugweg, is bestemd voor 'Verkeer'. Aan deze weg liggen een aantal woningen en de weg zal ook de functie van ontsluitingsweg hebben voor de nieuw te realiseren woningen. Het is niet nodig de Floralaan hiervoor uit te breiden.

VERKEER

De zes woningen (de bestaande voormalige bedrijfswoning en de vijf nieuwbouwwoningen) en hun bijbehorende tuinen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn bestemd voor 'Wonen'. Rond de bestaande woning is een bouwvlak getrokken en is een maatvoering aangegeven. Voor de vijf te bouwen woningen is een gebied aangeduid waarbinnen deze woningen gebouwd mogen worden. Voor de woningen aan de Floralaan is een gevellijn met een zone aangegeven waarbinnen de voorgevel dient te worden gebouwd. De inhoud van de te bouwen stolp en de woning met een groter volume mag niet meer dan 1250 m³ bedragen, de inhoud van de overige woningen niet meer dan 750 m³. De woningen met een inhoud van 750 m³ kennen een goothoogte van 4,5 m en een bouwhoogte van 8,5 m. Bij deze woningen mogen bijgebouwen worden gebouwd met een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 5,5 m.

WONEN

De stolpvorm heeft een goothoogte van 3,5 m en een bouwhoogte van 11,5 m. Voor de woning met een groter volume geldt ene goothoogte van 5,5 m en een bouwhoogte van 11,5 m. Bij de stolp en de laatstgenoemde woning mogen bijgebouwen in de vorm van een kapberg worden gebouwd, met een goothoogte van 5,5 m en een bouwhoogte van 8,5 m.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen van De Groene Weide B.V. om op het op het perceel bij de hoek van de Valbrugweg en de Floralaan gevestigd tuinbouwbedrijf te slopen en te vervangen door vijf nieuw te bouwen woningen. De kosten voor de realisatie van het plan alsook de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding. De gemeente en de initiatiefnemer hebben in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling (zie paragraaf 3.2) gezamenlijk een exploitatieopzet opgesteld. Deze exploitatieopzet is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestemmingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de initiatiefnemer worden gedragen.

Op basis van deze overweging moet het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De resultaten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 Bro komen in deze paragraaf aan de orde.

6.2.1

Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Floralaan 2 te 't Veld is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro verzonden aan diverse instanties. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- a. Provincie Noord-Holland, d.d. 1 september 2010;
- b. VROM-Inspectie, d.d. 30 augustus 2010;
- c. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, d.d. 10 september 2010;
- d. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, d.d. 23 maart 2010 en 12 augustus 2010;
- e. N.V. Nederlandse Gasunie, Legal Engineering West, d.d. 5 augustus 2010;
- f. KPN, d.d. 4 augustus 2010.

Afschriften van de reacties zijn opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. Op de reacties wordt hierna ingegaan.

Ad. a. Provincie Noord-Holland

Opmerking

De beoordeling van het plan door de provincie is beperkt tot de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in “het overgangsdokument geldend streekplanbeleid” en de “Provinciale ruimtelijke verordening 2009”.

De provincie heeft geconstateerd dat bij het voorontwerp provinciale belangen in het geding zijn.

Door de provincie wordt gesteld dat in de toelichting terecht wordt opgemerkt dat het plangebied is aangewezen als Bestaand Bebouwd Gebied. De provincie merkt op dat uit de toelichting op het plan blijkt dat de planontwikkeling wordt gerealiseerd door toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling.

Om te kunnen beoordelen of de planontwikkeling voldoet aan de voorwaarden welke zijn gesteld aan het toepassen van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling is volgens de provincie een exploitatieopzet vereist. Bij het plan ontbreekt echter en exploitatieopzet.

Reactie

Naar aanleiding van de opmerking van de provincie is als bijlage 5 bij deze toelichting een exploitatieopzet opgenomen en zijn de paragrafen 3.2 (gemeentelijk beleid) en 5.1 (Economische uitvoerbaarheid) enigszins aangepast. Ook paragraaf 3.1 (Provinciaal beleid) is aangepast naar aanleiding van de opmerking van de provincie.

Ad. b. VROM-Inspectie

Opmerking

De VROM-inspectie geeft aan dat het bestemmingsplan “Floralaan 2 te 't Veld” de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid (RNRB).

Reactie

De gemeente neemt met instemming kennis van de reactie van de VROM-inspectie.

Ad. c. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Opmerking

Het HHNK geeft aan dat het eerdere advies van het HHNK van 11 februari 2010, met registratienummer 10.4541, naar tevredenheid is verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan. Het HHNK kan dan ook akkoord gaan met het plan.

Reactie van de gemeente

De gemeente neemt met instemming kennis van de reactie van het HHNK.

Ad. d. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VR NHN)

Opmerking

Door de VR NHN is de locatie van het plangebied getoetst op het aspect externe veiligheid. Hierbij is mede gebruik gemaakt van de gegevens in de provinciale professionele risicokaart en de door VR NHN uitgevoerde inventarisatie “vervoer gevaarlijke stoffen, noodzaak van en mogelijkheden voor routing gevaarlijke stoffen, Nieuwe Niedorp”. De toetsingsresultaten zijn als volgt:

- nabij het plan bevinden zich geen hoge druk aardgastransportleidingen;
- het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen;
- doorgaande routes langs het plangebied zijn niet aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen.

De VR NHN concludeert hieruit dat er in de huidige situatie geen groepsrisico aanwezig is en dat zal ten gevolge van de geplande bouw niet wijzigen. De VR NHN maakt daarom geen gebruik van haar adviesrecht als bedoeld in artikel 13 van Bevi.

Wat betreft bereikbaarheid, bluswatervoorziening en opkomsttijden merkt de VR NHN het volgende op:

- Bereikbaarheid: de huidige inrichtingsschetsen voldoen aan de eisen van bereikbaarheid uit de NVBR-Handleiding "Bluswatervoorziening en bereikbaarheid".
- Bluswatervoorziening: er dient binnen een afstand van 40 meter van de toegang van een object een primaire blusvoorziening aanwezig te zijn met een capaciteit van tenminste 30 m³/uur. Indien door de toepassing van kleinere waterleiding diameters de plaatsing van ondergrondse brandkranen niet mogelijk is, dient voorzien te worden in een gelijkwaardig alternatief. De VR NHN adviseert hier in een vroegtijdig stadium af te stemmen met lokale brandweer en het PWN.
- Opkomsttijden brandweer: met het inwerking treden van de wet veiligheidsregio's en het daarbij behorende Besluit veiligheidsregio's worden wettelijke normen gesteld aan de opkomsttijden van de brandweer. De VR NHN geeft aan dat de berekende normtijden voor het plangebied voldoen aan de huidige leidraad en de normen van het besluit veiligheidsregio's.

Reactie

De gemeente neemt met instemming kennis van de reactie van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. De opmerking over de bluswatervoorziening zal bij de daadwerkelijke uitvoering van het plan meegenomen worden.

Ad. e. N.V. Nederlandse Gasunie, Legal Engineering West

Opmerking

Het plan is door de Gasunie getoetst aan het toekomstige externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor de aardgastransportleidingen van de Gasunie, zoals dat naar verwachting begin 2011 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984 zal dan komen te vervallen.

Op grond van deze toetsing is de Gasunie tot de conclusie gekomen dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat volgens de Gasunie vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie

De gemeente neemt met instemming kennis van de reactie van de Gasunie. De conclusie van de Gasunie is dezelfde als al in de toelichting is opgenomen. De toelichting is op dit punt dan ook niet aangepast.

Ad. f. KPN

Opmerking

KPN bespreekt, daar waar nodig en gewenst graag de eventuele nadere uitwerking van het plan, waarbij onder andere het volgende aan de orde kan komen:

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- het handhaven van de bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting.

Reactie

De gemeente neemt met instemming kennis van de reactie van KPN en zal indien nodig, bij de daadwerkelijke uitvoering van het plan contact opnemen met de KPN.

6.2.2

Inspiraak

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan Floralaan 2 te 't Veld zijn er inspraakreacties ingediend. De inspraakreactie is samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente.

Inspiraakreactie

De reactie van inspreker richt zich voornamelijk tegen de aan te leggen weg en de hinder die deze weg voor de bedrijfsvoering van het bedrijf van inspreker zal opleveren.

Inspreker geeft aan dat de kaart van de gemeente en de kaart van de projectontwikkelaar van elkaar verschillen. Indiener stelt dat op de kaart van de gemeente wel de eigen weg van indiener staat, maar niet de aan te leggen asfaltweg van de projectontwikkelaar.

Vervolgens merkt inspreker op dat als er een nieuwe weg naast haar eigen weg komt, er problemen ontstaan en dat de bedrijfsvoering van het bedrijf van inspreker wordt belemmerd.

Volgens inspreker is het aanleggen van een weg alleen voor huis A buitenissig en ongefundeerd. Het is volgens inspreker vanzelfsprekend om voor huis A, B, C en D de weg tussen Blom en huis B te gebruiken als ontsluitingsweg omdat hier ruimte genoeg is, geen drukte en geen overlast. Volgens inspreker is de aanleg van deze weg goed uitvoerbaar, kostenbesparend en past dit goed in het landschapsbeeld.

Reactie

Naar aanleiding van de inspraakreactie is de situatie ten aanzien van de ontsluitingen nogmaals bekeken door de gemeente en de initiatiefnemer. De ontsluiting van alle genoemde percelen zal via de openbare weg, die in eigendom

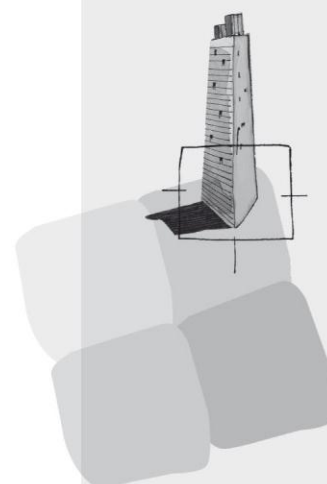
is van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, plaatsvinden. De uitritvergunningen hiervoor zijn eind oktober 2010 door het HHNK verleend. De weg die in eigendom is van inspreker zal niet worden benut voor de ontsluiting van de woningen.

Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
155.50.00.39.00



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