
Spreeuwenhof Winkel

Bestemmingsplan Vastgesteld

15 april 2021



Ontwerpbestemmingsplan Locatie Spreeuwenhof te Winkel, gemeente Hollands Kroon			
NL.IMRO.1911.BPKomNnWiLwhz004-on01			
<i>Opdrachtgever</i>	USP Vastgoed		
<i>Concept</i>	02-07-2020		
<i>Controle gemeente</i>	19-08-2020	<i>Adviseur</i>	A.van der Meer
<i>Ontwerp</i>	27-11-2020		
<i>Vastgesteld</i>	15-04-2021		

Inhoud

1.	INLEIDING	1
1.1	Ligging en begrenzing projectgebied.....	1
1.2	Geldend bestemmingsplan.....	2
1.3	Totstandkoming van het plan Spreeuwenhof	2
1.4	Leeswijzer	2
2.	DE BESTAANDE SITUATIE.....	3
2.1	Kenmerken en ruimtelijke structuur omgeving	3
2.2	Plangebied	4
3.	PROJECTOMSCHRIJVING.....	5
3.1	Stedenbouwkundige opzet.....	5
3.2	Groen- en waterstructuur	5
3.3	Ontsluitingsstructuur en parkeren	6
3.4	Aantal woningen en typologie.....	6
3.5	Klimaatadaptie	7
3.6	Duurzaamheid	7
3.7	Opstelplaatsen afvalcontainers	7
3.8	Welstand.....	7
4.	BELEIDSKADER	8
4.1	Rijk	8
4.2	Provincie	9
4.3	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	10
4.4	Regio	10
4.5	Gemeente	12
5.	PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN	13
5.1	Geluidhinder	13
5.2	Bedrijven en milieuhinder	15
5.3	Luchtkwaliteit	15
5.4	Stikstof.....	15
5.5	Externe veiligheid	16
5.6	Bodem	17

5.7	Waterhuishouding	18
5.8	Ecologie	19
5.9	Archeologische en cultuurhistorische waarden.....	21
5.10	Plan mer	22
5.11	Kabels, leidingen en masten	23
6.	PLANBESCHRIJVING.....	24
7.	UITVOERBAARHEID	26
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
7.2	Economische uitvoerbaarheid	26
8.	CONCLUSIE.....	27

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek
2. Stikstof berekening
3. Verkennend bodemonderzoek
4. Quicksan Flora en Fauna
5. Vervolgonderzoek Flora en Fauna
6. Archeologisch onderzoek

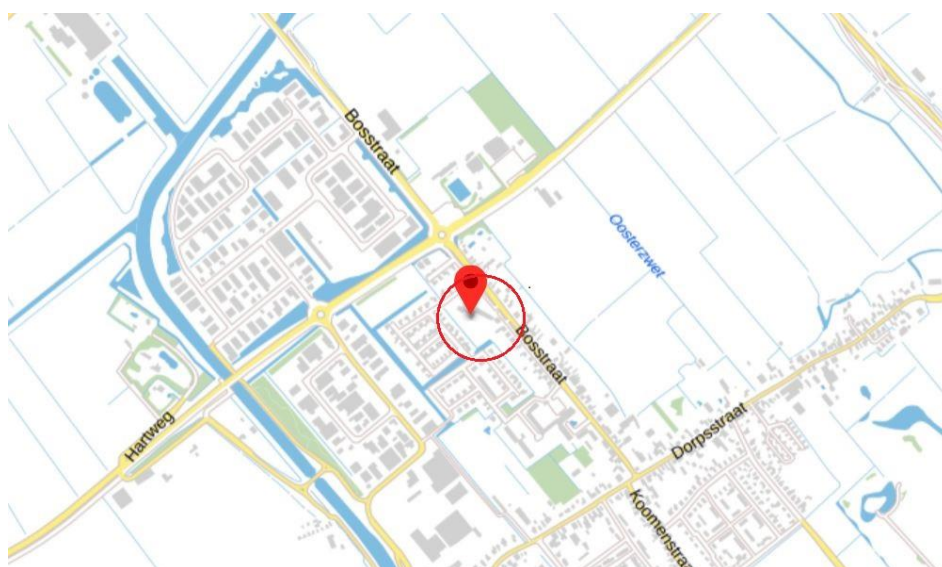
1. INLEIDING

Op de voormalige locatie van de OBS De Zwerm, gelegen aan de Bosstraat 91 te Winkel, realiseert vastgoedontwikkelaar USP Vastgoed het woningbouwproject 'Spreeuwenhof'. Het project bestaat uit 20 woningen. De voorgenomen ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan dat voor deze locatie geldt. In overleg met de gemeente Hollands Kroon is overeengekomen om de huidige maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming te wijzigen. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

Voor dit project wordt de coördinatieregeling toegepast (Afdeling 3.6 Wro). Met deze regeling wordt het benodigde uitvoeringsbesluit (omgevingsvergunningen Wabo), gecoördineerd met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan.

1.1 Ligging en begrenzing projectgebied

De onderstaande figuren laten de ligging en de begrenzing van het projectgebied zien. De omvang van het plangebied is circa 9.000 m². Het betreft de kavel van de voormalige OBS De Zwerm. Een strook hiervan (circa 5 m breed) zal - na verkoop - bij het adres Bosstraat 89 worden betrokken.



Ligging van het plangebied in Winkel



Begrenzing van het plangebied

1.2 Geldend bestemmingsplan

Het perceel heeft volgens het Bestemmingsplan Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel (vastgesteld 27 juni 2013, onherroepelijk) de bestemming 'Maatschappelijk' en een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'. Het woningbouwplan past niet binnen deze bestemming. Om het project mogelijk te maken, moet de bestemming daarom worden gewijzigd naar 'Wonen'.



Fragment Bestemmingsplan Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel (2013)

1.3 Totstandkoming van het plan Spreeuwenhof

De opzet van het plan Spreeuwenhof is in dialoog met de omgeving tot stand gekomen. De initiatiefnemer van het plan hecht veel belang aan de participatie van de belanghebbenden (omwonenden). Het inventariseren van wensen van omwonenden leidt tot wederzijds respect en begrip voor elkaars standpunten en tot een meerwaarde voor het plan. Het plan moet leiden tot een fijne leefomgeving, zowel voor de mens als voor de flora en fauna. De inrichting van de openbare ruimte in combinatie met de architectuur dient gezamenlijk gedragen te worden. De kernpunten die in de dialoog naar voren zijn gekomen, zijn in het plan voor Spreeuwenhof verwerkt.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is als volgt opgezet. Het plan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Een toelichting op het woningbouwproject is in hoofdstuk 3 opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 uitgelegd binnen welke juridische regels het plan kan worden ontwikkeld. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op het juridische gedeelte van dit bestemmingsplan: de regels en de bijbehorende verbeelding. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project is in hoofdstuk 7 omschreven. En tenslotte wordt in hoofdstuk 8 een beknopte samenvatting en conclusie van de onderbouwing van het plan gegeven.

2. DE BESTAANDE SITUATIE

2.1 Kenmerken en ruimtelijke structuur omgeving

In de nabije omgeving van het plangebied bevindt zich aan de zuid/zuidoostkant de dorpskern van Winkel. Ten westen ligt het industriegebied Winkelerzand. Het landschap in de ruimere omgeving van het dorp kent een open karakter en wordt voornamelijk gevormd door de graslanden en bloembolkwekerijen, verder loopt het kanaal Alkmaar-Kolhorn langs het dorp en ligt er een golfbaan aan de oostkant.

Het plangebied is gelegen tussen de Bosstraat en de Wilgenstraat. De Bosstraat vormt van oudsher de verbinding richting Lutjewinkel-Barsingerhorn. De Bosstraat heeft zich in de loop van de tijd ontwikkeld tot een tweede bebouwingslint van Winkel. Het eerste, oorspronkelijke bebouwingslint van het dorp is langs de Dorpsstraat ontstaan. Vanaf de kruising met de Dorpsstraat gaat de bebouwing langs de Bosstraat over van gevarieerde traditionele vrijstaande bebouwing naar jongere bebouwing uit het begin van de 20e eeuw. Nabij de kruising met de Hartweg staan enkele woningen van recenter datum (eind jaren negentig van de vorige eeuw). De bebouwing kent 1 of 2 bouwlagen met een kapvorm en de gebouwen zijn georiënteerd op de straat.

Het profiel van de Bosstraat is afgestemd op een 30 km/uur regime. Een brede groenstrook en de ruime tuinen van de aanliggende woningen dragen bij aan het groene karakter van deze straat. De groenstrook vormt tevens een afscheiding tussen de Bosstraat en de naastgelegen parallelweg waarlangs de woningen worden ontsloten en waar parkeerruimte voor auto's aanwezig is.

De Wilgenstraat is een woonstraat. Deze bestaat uit overwegend vrijstaande woningen uit eind jaren negentig van de vorige eeuw. De woningen in deze straat bestaan overwegend uit 1 bouwlaag met kap, maar ook uit enkele 2 bouwlagen met kap.



Profiel van de Bosstraat (in zuidoostelijke richting)

2.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit enkele oude schoolgebouwen, met bijbehorende functies zoals een fietsenstalling, twee schoolpleinen en verschillende groenelementen zoals hagen, gazonnetjes, bomen en struiken. De opstallen van het schoolgebouw worden ten behoeve van de ontwikkeling gesloopt. In het zuiden grenst het plangebied aan een watergang.



Gebouwen van de voormalige OBS De Zwerm

3. PROJECTOMSCHRIJVING

3.1 Stedenbouwkundige opzet

Het stedenbouwkundige plan van de nieuwbouwlocatie Spreeuwenhof is ruim opgezet en sluit aan bij de structuur en bebouwingskenmerken van het omliggende gebied. Hierdoor wordt de ontwikkeling een integraal onderdeel van dit deel van Winkel.

Met de 7 woningen (vrijstaand en twee-onder-één kapwoningen) aan de noordoostzijde van het plangebied wordt de kenmerkende lintstructuur van de Bosstraat doorgezet. De woningen zijn met de voorzijde op de Bosstraat georiënteerd. De 13 andere woningen zijn in drie kleine eenheden gegroepeerd langs de interne erfonthoudingsweg. De opzet van dit onderdeel van het plan is rechtlijnig en kleinschalig (maximaal 4 woningen naast elkaar). De oriëntatie van deze woningen is een stedenbouwkundige voorzetting van de omliggende structuren, zoals de woningen aan de Berkenstraat, Iepenstraat en Wilgenstraat.



Stedenbouwkundige opzet van Spreeuwenhof

3.2 Groen- en waterstructuur

Aan de zuidwestzijde van het plangebied wordt een groene buffer (met behoud van bestaande bomen) met wandelpad gerealiseerd. In combinatie met de daar aanwezige sloot ontstaat er een groene, ruimtelijke overgang naar de bestaande bebouwing aan de Wilgenstraat.

De huidige groenstrook tussen de bestaande schoolgebouwen en de woning op het adres Bosstraat 89 wordt verkocht en zal onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan (zie geel omrand gebied op de stedenbouwkundige opzet hierboven). De bestaande watergang blijft intact. Voor het plan is geen watercompensatieopgave aan de orde. Zie voor meer informatie over het water in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

3.3 Ontsluitingsstructuur en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Bosstraat en de Wilgenstraat. Voor het autoverkeer in het plan geldt éénrichtingsverkeer, waarbij de entree aan de Bosstraat is en de uitgang aan de Wilgenstraat. Bij de positionering van de uitgang is rekening gehouden met de aanliggende woningen (voorkomen inschijnen koplampen). De ontsluiting heeft het karakter van een woonstraat.

Parkeren

Volgens de CROW-publicatie 317 geldt voor dit plangebied 'weinig stedelijk' als uitgangspunt. Hieronder is een berekening opgenomen voor het aantal benodigde parkeerplaatsen op basis van de parkeernorm.

Woningtype:	Norm	Aantal	Parkeerplaatsen
2 [^] 1kap woning	2,2	12	26,4
Vrijstaande woning	2,3	8	18,4
Totalen		20	44,8 parkeerplaatsen

Voor dit plan mogen 17 parkeerplaatsen in de omgeving aan het plangebied worden toegerekend. Daarvan worden in totaal circa 6 parkeerplaatsen verwijderd, ten behoeve van de nieuwe uitrit en ruimte voor de opstelplaats voor afvalcontainers.

Daarnaast mogen volgens de Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR 2018) de parkeerplaatsen op eigen terrein worden meegeteld, mits deze van voldoende afmeting en direct vanaf de openbare weg toegankelijk zijn, en de perceel eigenaar/gebruiker contractueel verplicht wordt om deze parkeerplaatsen ook in stand te houden. Met inachtneming van deze voorwaarden, worden binnen het plan in totaal 36 nieuwe parkeerplaatsen (14 openbaar en 22 op eigen terrein) gerealiseerd.

Met de circa 11 plaatsen (17-6) die extra toegerekend mogen worden aan deze locatie, zijn in totaal 47 plaatsen voor 20 nieuw te realiseren woningen/kavels beschikbaar. Dit aantal voldoet aan de berekende parkeernorm.

De openbare parkeerplaatsen worden in de vorm van parkeerstroken langs de rijweg (langsparkeren) gerealiseerd. Het plan voorziet erin om de parkeerplaatsen met waterdoorlatende grastegels uit te voeren. De toename van verharding is per saldo minder dan 800 m² waardoor er geen watercompensatie noodzakelijk is.

3.4 Aantal woningen en typologie

Het plan bestaat in totaal uit 20 woningen: 8 vrijstaande woningen en 12 twee-onder-één kapwoningen. De oppervlakte van de kavels is divers, ze variëren van 250 tot 530 m². De woningen aan de Bosstraat (kavel 4 t/m 10) zijn ontworpen met een lage goot (circa 3 m), de overige woningen in het plan (kavel 1 t/m 3 en 11 t/m 20) zijn twee lagen met kap (hoge goot circa 6 m). Door deze typologie ontstaat een ruim opgezette en groene wijk, met een open karakter. De 8 vrije kavels worden als zelfbouwkavels uitgegeven, dit zorgt voor diversiteit in de wijk. Alle woningen zijn koopwoningen.

3.5 *Klimaatadaptie*

In het plan worden diverse maatregelen toegepast die een bijdrage leveren aan klimaatbestendig bouwen.

Bij de openbare parkeerplaatsen worden waterdoorlatende grastegels toegepast, met onder de rijweg een pakket van grof granulair recycling granulaat als bufferend pakket voor de opvang van hemelwater (i.p.v. een apart aan te leggen hemelwaterriool). Middels dit pakket wordt het hemelwater gebufferd en (gedeeltelijk) geïnfiltreerd in de ondergrond. Het overtollige hemelwater wordt via een drain afgevoerd naar het aangrenzende open water (sloot).

In de rijweg die hol wordt gelegd (eis) wordt in de as een infiltratiestrook aangebracht. Het hemelwater dat op de verharding valt, kan op deze wijze wegzakken naar het waterbufferende pakket. Bijkomend voordeel is dat de wegbreedte beperkt kan zijn en ingericht wordt voor één-richtingsverkeer, wat de verkeersveiligheid bij de in- en uitrit op de bestaande wegen, maar ook in de woonstraat zelf, ten goede komt.

De afvoer van hemelwater van de daken gaat via een opvang bij de woningen zelf, welke met een overlaat of via een aansluitleiding wordt gekoppeld aan het bufferend pakket onder de rijweg. Zodoende kan het hemelwater ook worden afgevoerd naar 'open water' (aangrenzende sloot).

3.6 *Duurzaamheid*

De huidige eis is EPC <0,4. De woningen voldoen aan de norm EPC<0,2 (alvast vooruitlopend op de BENG). Nul op de meter wordt als optie aangeboden aan de kopers van de woningen.

3.7 *Opstelplaatsen afvalcontainers*

Uitgangspunt is om zwaar verkeer uit de wijk te weren, en de opstelplaats(en) voor afvalcontainers buiten het plangebied te houden. Deze kunnen (in nader overleg met de HVC en gemeente) worden gesitueerd langs de Bosstraat en Wilgenstraat, nabij de nieuw in te richten in- en uitritten van de nieuwe wijk. Daarbij rekening houdend dat de loopafstand tot de woningen voldoet aan de richtlijnen van de gemeente en HVC.

3.8 *Welstand*

Het welstandsbeleid van de gemeente Hollands Kroon is vastgelegd in de Welstandstandsnota Hollands Kroon (2013). Volgens deze nota is de bebouwde kom van Winkel aangemerkt als welstandsvrij. Dit houdt in dat voor de omgevingsvergunning voor het bouw- of verbouwplan geen welstandstoets is vereist. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijningsvorm van het bouw- of verbouwplan. De initiatiefnemer mag altijd informatie inwinnen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft het beleid inzake de ruimtelijke inrichting en het mobiliteitsbeleid van Nederland tot 2040 vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze visie is vastgesteld op 13 maart 2012.

De regering maakt ruimte voor groei en beweging en kiest ervoor de invulling van het ruimtelijk beleid voor een belangrijk deel over te laten aan provincies en gemeenten. Daardoor kan het Rijk zich richten op het behartigen van belangen die van nationale en internationale betekenis zijn. De minister vermindert stevig het aantal procedures en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. De ruimtelijke ordening wordt zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat gebracht (burgers en bedrijven) en er wordt meer overgelaten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. De gemeente is de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028) en verbindt hier dertien nationale belangen aan.

De drie hoofddoelstellingen van het Rijk zijn:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor wat betreft nationale belangen ligt de nadruk op het verbeteren van milieukwaliteit en bereikbaarheid om zo de drie hoofddoelstellingen te dienen. De nationale belangen verzetten zich niet tegen de voorziene realisatie van het nieuwe woongebied.

AmvB Ruimte (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid zoals dat in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgelegd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

4.2 Provincie

Omgevingsvisie NH 2050 (19 november 2018) en Omgevingsverordening NH 2020 (17 november 2020)

De hoofdambitie van de provincie is om voor de toekomst een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid te creëren. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

Het onderhavige woningbouwplan draagt op lokaal niveau bij aan de volgende ambities voor de provincie Noord Holland:

- een gezonde en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- vergroten van de biodiversiteit omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt. Zoals een gezonde leefomgeving en een aantrekkelijke verstedelijking
- woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.
- in 2050 volledig klimaatneutraal

Vanaf 17 november 2020 geldt de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland. Uit deze verordening vloeien geen beperkingen voor de onderhavige woningbouwontwikkeling voort.

Ladder duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling (Trede 1). Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (Trede 2).

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Plangebied

Dit plan maakt 20 woningen mogelijk en is daarmee Ladderplichtig. De Ladder voor duurzame verstedelijking is toegepast waarmee ook nut en noodzaak van het plan is aangetoond.

Het onderhavige plangebied betreft een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Op basis van de vereisten van Trede 1 van de Ladder is in kwantitatief opzicht ruim voldoende actuele regionale behoefte.

Met de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking en de ruimtelijke kwaliteit wordt voldaan aan het beleid van de provincie. Het plan voor de locatie Spreeuwenhof is regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwprogrammering.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Samen met de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Verordening is door de provincie op Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. Hierin geeft de provincie aan op welke wijze in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de bredere omgeving. Het basisuitgangspunt daarbij is 'behoud door ontwikkeling'. In de Leidraad worden de te behouden karakteristieken vastgelegd.

Uit deze leidraad vloeien geen beperkingen of randvoorwaarden voor de onderhavige woningbouwontwikkeling.

4.3 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Waterprogramma 2016-2021

Het beleid van het Hoogheemraadschap tot 2021 is verwoord in het Waterprogramma. De verwachte klimaatsverandering is medebepalend voor het beleid van het hoogheemraadschap. Het beleid van het Hoogheemraadschap anticipeert op de voorspelde wateroverlast, droogte en verhoogde overstromingsrisico's. Het doel van het beleid van het hoogheemraadschap is om ook de komende decennia van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal een veilige en leefbare woonomgeving te houden. Dit hoofddoel is vierledig:

- Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
- De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en of beheersbaar houden;
- Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
- Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

Keur 2016

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

4.4 Regio

Kwalitatief woningbouw programma Kop Noord Holland

Het kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KwK) bevat de afspraken over de woningbouwprogrammering in de regio.

Het KwK wordt als instrument voor woningbouwplanning periodiek geactualiseerd, waarbij wordt aangesloten op de harde plancapaciteiten op de ontwikkelingen uit de bevolkingsprognoses. Er wordt met het KwK gestuurd en gemonitord op realisatie van de kwalitatief beste plannen.

Regionaal actieprogramma wonen 2017- 2020 (RAP2.0)

Het RAP2.0 bevat procesafspraken over de periode tot en met 2020. De regio Kop van Noord-Holland heeft al afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering in het Kwalitatief Regionaal Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (hierna: KwK) en over het levensloopbestendig en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Het RAP 2.0 is bedoeld om de diverse onderwerpen integraal op elkaar af te stemmen, waarbij de reeds gemaakte afspraken worden gerespecteerd.

De afspraken in dit RAP zijn gebaseerd op de provinciale woningbouwprognose. De nieuwe prognose van de provincie laat zien dat de bevolking in de Kop op de korte termijn een kleine groei heeft, vooral door buitenlandse migratie. De binnenlandse migratie blijft negatief. Er is door vergrijzing een toename van alleenstaande ouderen (65+). Er is tevens een daling van de natuurlijke aanwas; er sterven meer mensen dan er worden geboren. Dit betekent dat er de komende jaren woningen vrijkomen door vergrijzing en sterfte. Op de korte termijn is er iets meer ruimte (groei) voor de woningbouwplannen, maar op de lange termijn laat de prognose een algehele daling zien van de bevolking.

tabel 1 Provinciale woningbehoefte prognose 2017

Woningbehoefte 2017-2040	ontwikkeling t.o.v. 2017					
	2017	2020	2025	2030	2040	2040
Den Helder	27.000	100	100	-200	-1.400	25.600
HollandsKroon	20.300	500	1.200	1.600	1.500	21.800
Schagen	20.200	400	900	1.200	1.100	21.300
Texel	6.100	200	300	200	-100	6.000
Kop van Noord-Holland	73.600	1.200	2.400	2.700	1.200	74.800

Vraaggestuurd bouwen

Het convenant Kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KwK, 28 oktober 2015) wordt als afweginginstrument voor bouwplannen gebruikt en de regionale afstemming hierover.

Binnenstedelijk bouwen en transformatie

Door toepassing van kwantitatieve en kwalitatieve programmering in het KwK en het hanteren van de systematiek van het afwegingskader krijgen binnenstedelijke woningbouwplannen voorrang. De locatie Spreeuwenhof is een binnenstedelijke locatie.

Duurzaam bouwen

De regio richt zich op het behalen van de duurzaamheidsopgaven voor de regio uit het SER-energieakkoord en de verduurzaming van de particuliere en corporatievoorraad. De regio voert met samenwerkingspartners een 'meerjarenaanpak' uit betreffende verduurzaming van de regio. Er is geen regionaal duurzaamheidsbeleid, gemeenten benutten ieder de eigen mogelijkheden en doelstellingen.

In het RAP is afgesproken dat de gemeenten bij nieuwbouwplannen streven naar het realiseren van “Nul op de Meter” (NOM)-woningen, teneinde in de toekomst geen nieuwe achterstanden in de energieprestatie op te lopen en de woningvoorraad kwalitatief toekomstbestendig te houden.

4.5 Gemeente

Omgevingsvisie Hollands Kroon (vastgesteld 28 mei 2020)

Ruimte voor kwalitatief hoogwaardig wonen en leven is een speerpunt uit de Omgevingsvisie. De gemeente wil de meest aantrekkelijke woon- en leef gemeente van Noord-Holland Noord worden. De gemeente hecht er belang aan dat er condities worden gecreëerd voor goede, gedifferentieerde woon- en leefmilieus. Hiervoor wordt er ruimte geboden aan vernieuwend en innovatief bouwen. Daarnaast wordt er uitgegaan van betrokkenheid van bewoners bij de inrichting van de woon- en leefomgeving.

Niet krimp, maar groei is de toekomst voor Hollands Kroon. De inzet voor regionaal overleg over het Kwalitatief woningbouwprogramma van de Kop (KwK) vanaf 2020 is een substantiële groei van het aantal inwoners tot circa 55.000 in 2030.

Ontwerp Woonvisie Gemeente Hollands Kroon (2020)

De Woonvisie Hollands Kroon vervangt het Koersdocument Wonen Hollands Kroon, in 2013 vastgesteld door de raad. Met deze nieuwe woonvisie wordt het woonbeleid herzien en geactualiseerd. Het beleid sluit daarmee beter aan op de huidige en toekomstige woningmarkt. De Woonvisie Hollands Kroon gaat een plaats krijgen in de nieuwe Omgevingsvisie en wordt meegenomen in de beleidscyclus.

5. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

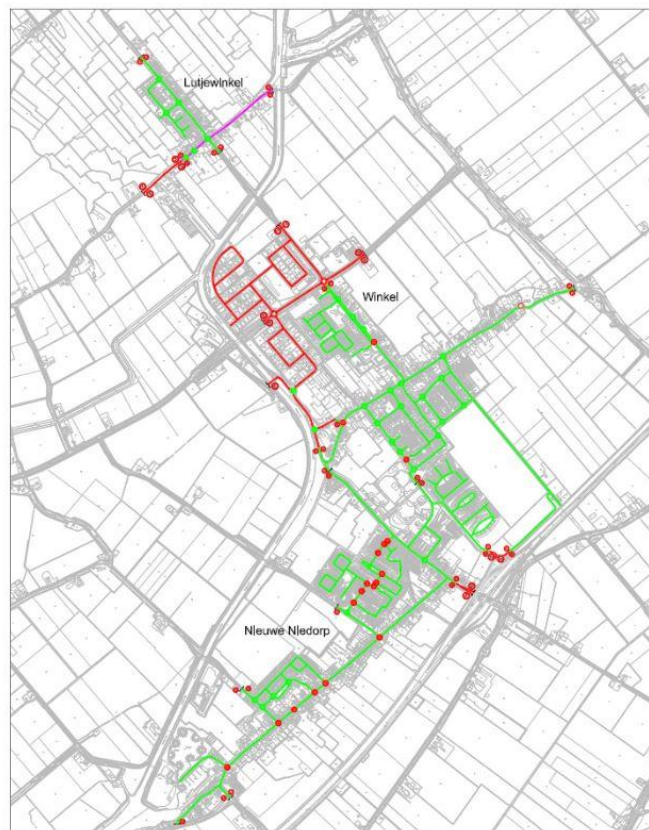
5.1 Geluidhinder

5.1.1 Wegverkeerslawaaï

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht de hinder als geluid vanwege onder andere wegverkeerslawaaï te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd. In de Wgh is bepaald dat woningen een geluidsgevoelig object zijn. Daarom moet voor plannen waarin de bouw van een woning is voorzien, onderzoek worden gedaan naar mogelijke geluidhinder vanwege weg- en verkeerslawaaï. In de Wgh is ook bepaald dat elke weg in beginsel een (geluids)zone heeft. Dit met uitzondering van:

- wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarop een snelheid van ten hoogste 30 km per uur is toegestaan.

Wanneer in een plan binnen een geluidzone nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige objecten zijn voorzien moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevel(s) van deze woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen.



Figuur 7. Indeling snelheidsregimes Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel (groen en paars is 30 km/uur, rood is 50 km/uur)

Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bosstraat. Deze straat heeft een snelheidsregime van 30 km/uur. Voor de Hartweg geldt een snelheidsregime van 50 km/uur. Deze weg ligt op circa 150 meter afstand van het plangebied.

Onderzoek

Voor het plangebied heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Het rapport van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de wettelijk gezoneerde Hartweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden uit de Wet geluidhinder. De geluidbelasting van de niet wettelijk gezoneerde Bosstraat en Wilgenstraat voldoen eveneens aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. De gecumuleerde geluidbelasting is op het maatgevende beoordelingspunt 13 “woning 4” niet hoger dan 48 dB Lden incl. aftrek art. 110g Wgh. Dit is gelijk aan de voorkeursgrenswaarde voor afzonderlijke wegvakken. Daarmee is sprake van een aanvaardbare geluidbelasting. Er hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd en met betrekking tot de geluidwering kan worden volstaan met de minimale vereisten uit het Bouwbesluit.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de Wet geluidhinder.

5.1.2 Spoorweglawaai

Op grond van de Wet geluidhinder (WgH) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan onder meer aandacht aan spoorweglawaai te worden besteed. Dit is het geval bij de realisatie van een geluidsgevoelige bestemming (via een ruimtelijk besluit) in de zone langs een spoorweg, aangegeven op de geluidplafondkaart of op de zonekaart.

De afstand van het plangebied tot de meest dichtbij zijnde spoorverbinding Amsterdam – Den Helder betreft circa 5 km. Het plangebied ligt niet in een zone langs een spoorweg.

Conclusie

De wet- en regelgeving met betrekking tot spoorweglawaai is voor onderhavige planlocatie derhalve niet relevant.

5.1.3 Industrielawaai

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan onder meer aandacht aan Industrielawaai te worden besteed. Dit is met name het geval als een bestemmingsplan de mogelijkheid van de vestiging van een inrichting als bedoeld in artikel 40 juncto artikel 1 van de Wet geluidhinder insluit. De categorieën van inrichtingen bedoeld in artikel 40 juncto artikel 1 van de Wgh zijn nader aangewezen in onderdeel D van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht.

Op 700 m afstand van het plangebied, aan de Mientweg in Lutjewinkel, bevindt zich de geluidscontour van een inrichting als bedoeld in artikel 40 juncto lid 1 Wgh, namelijk de kaasfabriek van FrieslandCampina. Omdat het plangebied niet in deze geluidscontour bevindt, is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de Wet geluidhinder.

5.2 *Bedrijven en milieuhinder*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Voor deze afstemming wordt de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gehanteerd. Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

In de omgeving van de locatie liggen geen bedrijfsfuncties. Daarmee worden vanuit het aspect 'milieuzonering' geen beperkingen aan een nieuwe woonfunctie opgelegd.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de richtafstanden.

5.3 *Luchtkwaliteit*

Voor het aspect luchtkwaliteit is de Wet milieubeheer van kracht. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het projectgebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM10) van 18-20 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 10-15 µg/m³ (2030). De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). Er is dus geen sprake van een dreigende overschrijding van de grenswaarden.

Met de ontwikkeling van de onderhavige locatie worden maximaal 20 woningen toegevoegd. De locatie valt onder de regeling 'Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)' en draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de Wet milieubeheer.

5.4 *Stikstof*

Om vast te stellen of het project kan leiden tot verhoogde emissie van stikstof is een stikstofberekening gemaakt met behulp van het rekenprogramma Aerius. Aerius berekent de stikstofdepositie als gevolg van plannen en projecten op Natura 2000-gebieden. De berekening is afzonderlijk uitgevoerd voor de gebruiksfase en de sloop- en aanlegfase van het project. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2.

Conclusie

Uit de berekening met Aerius blijkt dat er tijdens de aanlegfase geen stikstofdepositie plaatsvindt, die hoger is dan 0,00 mol/ha/jr. Uit de berekening met Aerius blijkt dat er tijdens de gebruiksfase geen stikstofdepositie plaatsvindt, die hoger is dan 0,00 mol/ha/jr. Omdat er geen overschrijding is, is een vergunning of melding niet nodig.

NB: de gemeente heeft enkele detailopmerkingen gemaakt op de invoergegevens van de berekening (o.a. rijlijnen, het rekenjaar en punt- versus vlakbron). Gezien de grote afstand van het plangebied tot een Natura 2000-gebied maakt dit voor de uitkomst van de berekening niet uit. Voor berekeningen op korte afstand tot een Natura 2000 gebied zou de invoer veel kritischer zijn.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. In het kader van het aspect externe veiligheid is de provinciale risicokaart en het geldende bestemmingsplan geraadpleegd.

Risicovolle bedrijven

De meest nabijgelegen inrichting is de zuivelfabriek van FrieslandCampina aan de Mientweg 20. Hier bevindt zich een ammoniakkoelinstallatie. In de koelinstallatie bevindt ongeveer 2.500 kg ammoniak. De koelinstallatie heeft een plaatsgebonden risicocontour van 45 meter. Deze contour bevindt zich volledig binnen het terrein van FrieslandCampina en brengt daarom geen beperkingen voor het plangebied met zich mee.



Ligging van de zuivelfabriek (rode contour)

Verder zijn in de nabijheid geen risicovolle bedrijven aanwezig die vanuit het oogpunt van externe veiligheid een beperking op het plangebied leggen. Nader onderzoek is niet nodig.

Risico's plangebied

Op de locatie worden geen ontwikkelingen voorgesteld die invloed hebben op externe veiligheidsrisico's voor de omgeving van het plangebied. Vanuit de externe veiligheid bestaan geen uitgangspunten en belemmeringen voor de ontwikkeling. Een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid gelden geen beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Bodem

Het moet in beginsel in strijd met de goede ruimtelijke ordening worden geacht om in een plan op gronden met een bodem van onvoldoende milieu-hygiënische kwaliteit (met andere woorden een verontreinigde bodem) hiervoor gevoelige ontwikkelingen te voorzien. Dit betreft onder andere het bouwen van woningen.

Bodemloket

Door de provincie Noord-Holland is het “Bodemloket” ontwikkeld. Hierin wordt informatie verzameld met betrekking tot bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd of worden uitgevoerd, saneringen die zijn uitgevoerd en mogelijke bodembelastende bedrijven die hier waren gevestigd. Uit het Bodemloket blijkt dat de resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming. In mei 2002 heeft zowel een historisch als verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden.



Fragment uit het bodemloket

Verkennend bodemonderzoek

Tevens is op de locatie in september 2019 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). De resultaten van dit onderzoek waren als volgt.

Plaatselijk is in de bovengrond een lichte verhoging aan PAK gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarde. De mengmonsters van de ondergrond zijn voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon. Het grondwater uit beide peilbuizen is voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon. Gezien de resultaten kan de hypothese worden bevestigd. De aangetoonde gehalten overschrijden niet de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Voor nader onderzoek bestaat geen aanleiding.

Conclusie

Er is voor wat betreft de kwaliteit van de bodem geen sprake van belemmeringen voor de bouw van woningen op de locatie.

5.7 Waterhuishouding

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 2003 en 2008. De bedoeling van het instrument is om waterspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om vijf thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, afvalwaterketen en beheer en onderhoud van nieuw oppervlaktewater.

Het plan is op 19 juni 2020 bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) aangeboden ten behoeve van de digitale watertoets.

Het wateradvies wordt in onderstaande paragraaf verwerkt. Volgens het wateradvies kan voor onderhavig plan de korte procedure worden doorlopen.

Waterkwantiteit

In het plangebied wordt geen water gedempt. Voor het plangebied is een berekening uitgevoerd voor de verhardingstoename.

Bestaand verhard oppervlak	m²	%	m²
Schoolplein	2.152,00	-100%	-2.152,00
Gebouwen	1.385,00	-100%	-1.385,00
Overig verhard openbaar terrein	358,00	-100%	-358,00
	3.895,00		-3.895,00 m²

Nieuwe oppervlakten (	m²	%	%
Inritten	78,00	100%	78,00
Rijweg	978,00	100%	978,00
Trottoirs	33,00	100%	33,00
Parkeerplaatsen	188,00	50%	93,00
Halfverharding oeverzone	108,00	50%	53,00
Daken	1.808,00	100%	1.808,00
Nutsstroken (onverhard)	p.m.		
Uitgeefbaar onbebouwd	2.280,00	40%	912,00
	5.485,00		3.951,00 m²

Samenvatting wateropgave	m²
Toename verharde oppervlakten	3.951,00
Af: bestaande verharde oppervlakten	-3.895,00
Totaal wateropgave	56,00 m²

Alternatieve waterberging, randvoorwaarden
Beleidsregels "Compensatie verhardingstoename" en "Alternatieve vormen van waterberging" (HHNK 14.38138, d.d. 29 januari 2015)

Volgens de beleidsregels wordt bij een toename van verhard oppervlak met 800 m² watercompensatie verlangd. De berekende toename van verhard oppervlakte bedraagt 56m². Derhalve is er geen noodzaak tot watercompensatie. Dit is bevestigd door het hoogheemraadschap.

Waterkwaliteit

Voor de ontwikkeling wordt geen hemelwaterriool aangelegd. Bij de ontwikkeling van het plangebied worden geen kopen, loden of zinken dakbedekking gebruikt. Het plangebied heeft verder geen negatieve consequenties voor de waterkwaliteit.

Waterkeringen

In het plangebied ligt niet in of nabij de beschermingszone van een geen primaire of regionale waterkering.

Afvalwaterketen

Hemelwater wordt naar het oppervlaktewater afgevoerd en/of geïnfiltreerd. Het huishoudelijk afvalwater wordt op de riolering aangesloten.

Beheer en onderhoud van nieuw oppervlaktewater

In het plan wordt een groenzone gerealiseerd. Deze zone draagt bij aan het langer vasthouden van water.

5.8 Ecologie

Quicksan

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een Natura2000 gebied. De ontwikkeling heeft geen significant effect op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied.

Soortenbescherming

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een 'Quicksan Flora en Fauna' uitgevoerd (zie bijlage 4).

Conclusies quickscan

Overtreding van de Wet natuurbescherming kan niet worden uitgesloten. Mogelijk zijn er beschermde functies van vogels (huismussen en gierzwaluwen) en vleermuizen in het plangebied aanwezig. De volgende adviezen zijn in de quickscan opgenomen.

Geadviseerd wordt om:

- de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen nader te onderzoeken, middels een aanvullend veldonderzoek conform het Vleermuizenprotocol 2017. Het uitsluiten, dan wel vaststellen van verblijfplaatsen van vleermuizen, kan worden gedaan door het uitvoeren van vijf veldonderzoeken in de periode van 15 mei tot 1 oktober;
- de aanwezigheid van verblijfplaatsen van huismussen nader te onderzoeken, middels een aanvullend veldonderzoek conform het kennisdocument huismus van BIJ12. Het uitsluiten, dan wel vaststellen van verblijfplaatsen van huismussen, kan worden gedaan door het uitvoeren van twee veldonderzoeken in de periode van 1 april tot 15 mei. Omdat het veldonderzoek van de quickscan werd uitgevoerd in de geschikte periode, kan dit veldonderzoek worden meegenomen als één van deze onderzoeken;
- de aanwezigheid van verblijfplaatsen van gierzwaluwen nader te onderzoeken, middels een aanvullend veldonderzoek conform het kennisdocument gierzwaluw van BIJ12. Het uitsluiten, dan wel vaststellen van verblijfplaatsen van gierzwaluwen, kan worden gedaan door het uitvoeren van drie veldonderzoeken in de periode van 1 juni tot 15 juli.

Daarnaast moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van algemene zoogdiersoorten zoals de egel. Deze soorten hebben mogelijk verblijfplaatsen in de tuin van het plangebied.

Het bouwrijp maken dient te worden uitgevoerd buiten de gevoelige periode van voortplanting of winterrust. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

Tot slot moet er rekening gehouden worden met de aanwezigheid van nesten van algemene broedvogels in de te slopen bebouwing en in de tuin van het plangebied. Actieve nesten van vogels zijn altijd beschermd door de Wet natuurbescherming. De sloopwerkzaamheden mogen niet worden uitgevoerd tijdens het broedseizoen (globaal van 15 maart tot 15 augustus), tenzij het zeker is dat er binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden geen actieve nesten van vogels aanwezig zijn.

Vervolgonderzoek

Op basis van de resultaten en de adviezen uit de Quickscan is vervolgonderzoek uitgevoerd. Dit rapport is opgenomen in bijlage 5. De resultaten daarvan zijn als volgt:

Huismussen

In het plangebied zelf zijn geen huismusverblijfplaatsen aanwezig. Wel zijn er 8-10 huismusverblijfplaatsen aanwezig in de woningen Bosstraat 87-89, direct grenzend aan het plangebied. Voor de huismussen die verblijfplaatsen hebben in deze woningen vormt het plangebied een beperkt onderdeel van het foerageergebied. Het belangrijkste onderdeel van het foerageergebied omvat de tuinen van de omliggende woningen. De coniferen haag die op de grens met het plangebied staat is een schuilstruik/kwetterplek voor de huismussen in de aanliggende woning. Als deze haag behouden blijft zijn er geen wezenlijke effecten op jaarrond beschermde verblijfplaatsen van huismussen te verwachten. In dat geval is er geen overtreding van de Wet natuurbescherming met betrekking tot huismussen te verwachten.

Gewone dwergvleermuis

Artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming (lid 1, 2, 4) verbiedt het opzettelijk doden, verstoren en onbruikbaar maken van verblijfplaatsen van vleermuizen. Het is aangetoond dat er drie zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn in het te slopen gebouw. Met het uitvoeren van de voorgenomen ingreep zullen deze verblijfplaatsen onbruikbaar worden. Dit is een overtreding van Wet natuurbescherming (artikel 3.5, lid 4).

Alle aangetroffen verblijfplaatsen zijn zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Gewone dwergvleermuizen hebben doorgaans een heel netwerk aan zomerverblijfplaatsen. Als één of enkele van deze verblijfplaatsen komen te vervallen, dan kunnen de getroffen vleermuizen doorgaans vrij gemakkelijk gebruik maken van één van de andere verblijfplaatsen in hun netwerk. Of een nieuwe verblijfplaats zoeken in bebouwing in de directe nabijheid van de huidige verblijfplaats. Negatieve effecten op de gunstige staat van instandhouding, zoals gedefinieerd in artikel 1.1 van de Wet natuurbescherming, door deze op zichzelf staande ingreep zijn dan ook niet te verwachten. Het grootste probleem zit in het gegeven dat door het uitvoeren van dergelijke ingrepen woonwijken steeds ongeschikter worden als verblijfplaats voor vleermuizen. Door dergelijke stapsgewijze verminderingen van het aantal potentiële verblijfplaatsen kunnen hele woonwijken, op termijn, ongeschikt worden als verblijfplaats voor vleermuizen. Daarom is het voor de gunstige staat van instandhouding, op de lange termijn, noodzakelijk om compenserende maatregelen te nemen. Door het nemen van mitigerende- en compenserende maatregelen kunnen negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden op de gunstige staat van instandhouding van de deelpopulaties vleermuizen worden voorkomen.

Gierzwaluwen

Het plangebied heeft geen essentiële functie binnen het leefgebied van gierzwaluwen. In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van gierzwaluwen aanwezig. Wezenlijke negatieve effecten op door de Wet natuurbescherming beschermde functies van gierzwaluwen zijn niet te verwachten. Overtreding van de Wet natuurbescherming met betrekking tot beschermde functies van gierzwaluwen kan worden uitgesloten.

Conclusies

- als gevolg van de nieuwe ontwikkeling van het plangebied en de sloopwerkzaamheden zijn geen negatieve effecten op de door de Wet natuurbescherming beschermde functies van huismussen en gierzwaluwen te verwachten. Overtreding van de Wet natuurbescherming is voor deze soorten uitgesloten;
- In het plangebied zijn drie zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Door het uitvoeren van de voorgenomen sloopwerkzaamheden zullen deze verblijfplaatsen verdwijnen. Dit is een overtreding van de Wet natuurbescherming;
- Door de aanwezigheid van deze verblijfplaatsen kan het gebouw niet zonder meer gesloopt worden. Voor het verwijderen van verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is een ontheffing van de omgevingsdienst Noord Holland Noord noodzakelijk;
- Door de initiatiefnemer wordt bij de Omgevingsdienst Noord Holland Noord een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd. Daartoe wordt een Activiteitenplan opgesteld. Nadat de ontheffing is ontvangen, staat de Wet natuurbescherming de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

In 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Samen met de in 2007 gewijzigde Monumentenwet heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed daarmee een belangrijke 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 ter plaatse en de introductie van het 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat diegene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Dit is vertaald naar de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die in september 2007 in werking is getreden.

Archeologische waarden

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Dit houdt in dat deze gronden – behalve voor de aangewezen (nu nog maatschappelijke) functie - mede bestemd is voor het herstel en behoud van archeologische waarden. Ten behoeve van de nieuwe bouwplannen dient in een archeologisch onderzoek aangetoond te worden dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn of in hoeverre de waarden als gevolg van de nieuwe ontwikkeling worden verstoord. Deze verplichting geldt voor ontwikkelingen die betrekking hebben op een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en een diepte van meer dan 40 cm.

Aangezien het plangebied een omvang van circa 9.000 m² heeft, is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn als volgt.

Resultaten Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O)

Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek verkennende fase (IVO-O). Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied hooguit een middelhoge verwachting voor resten daterend vanaf het neolithicum. Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn in het plangebied zes boringen geplaatst in een dichtheid van ruim zes boringen per hectare. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport *Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O) Verkennende fase*. Dit rapport is in bijlage 6 opgenomen.

In het rapport wordt geconcludeerd dat de resultaten van het onderzoek geen aanleiding geven om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten gevonden waarmee bij de verdere planvorming rekening zou moeten worden gehouden. Voor al het graafwerk geldt dat als archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dient daarvan direct bij de gemeente Hollands Kroon melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10.

Cultuurhistorische waarden en monumenten

In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden en/of monumentale gebouwen of bomen aanwezig.

Conclusie

Er is voor wat betreft het onderdeel archeologie, cultuurhistorie en monumenten geen sprake van belemmeringen voor de bouw van woningen op de locatie.

5.10 Plan mer

Voor besluiten en plannen die ontwikkelingen bevatten, die (mogelijk) belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben, geldt de plicht voor het opstellen van een milieueffectrapportage. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen.

De drempelwaarden voor projecten waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in het Besluit m.e.r. Bij deze ruimtelijke onderbouwing hoeft geen milieueffectrapportage opgesteld te worden.

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, ligt onder de drempelwaarden zoals die genoemd zijn in het Besluit m.e.r. (onderdeel D, kolom 2). In onderdeel D, D.11.2 wordt aangegeven dat voor 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een vormvrij Mer-beoordeling dient plaats te vinden.

In dit concrete geval komen we tot de conclusie dat bij dit plan geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. De redenen daarvoor zijn, dat:

1. het project is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied;

2. uit de hiernavolgende paragrafen blijkt dat er geen sprake is van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

Het is daarom niet noodzakelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling op te stellen en een aanmeldingsnotitie voor het bevoegd gezag op te stellen.

5.11 Kabels, leidingen en masten

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat, dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Op basis van het geldende bestemmingsplan blijkt dat zich op de locatie geen planologisch relevante leidingen bevinden. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige diverse niet-planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen).

Conclusie

Op de locatie van de voorgenomen ontwikkelingen zijn geen planologische beperkingen van kabels, leidingen en masten aanwezig.

6. PLANBESCHRIJVING

Juridische vormgeving

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

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

Daarnaast dient een bestemmingsplan 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 zienswijzen zijn vermeld.

Systematiek

De gemeente Hollands Kroon beschikt niet over een handboek. Daarom is ervoor gekozen om de systematiek van dit bestemmingsplan aan te laten sluiten op die van het aangrenzende bestemmingsplan Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel. Dit plan is gebaseerd op de Wro en Bro 2008.

Toelichting op de bestemmingen

Groen

Aan de zuidwestzijde van het plangebied wordt een groene buffer (met behoud van bestaande bomen) met wandelpad gerealiseerd. In combinatie met de daar aanwezige sloot ontstaat er een groene, ruimtelijke overgang naar de bestaande bebouwing aan de Wilgenstraat. Deze zone is voorzien van de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming is geen bebouwing mogelijk. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 5 meter.

De bestemmingsomschrijving is gebaseerd op de gemeentelijke standaard. Toegestaan zijn: groenvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen.

Verkeer-Verblijf

Het plangebied wordt ontsloten via een éénrichtingsweg. De entree is aan de Bosstraat en de uitgang aan de Wilgenstraat. De ontsluiting heeft het karakter van een woonstraat. De bestemming voor deze ontsluiting is 'Verkeer-Verblijf'.

De bestemming maakt mogelijk: wegen met een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden, voet- en fietspaden, bermen en beplanting, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen.

Water

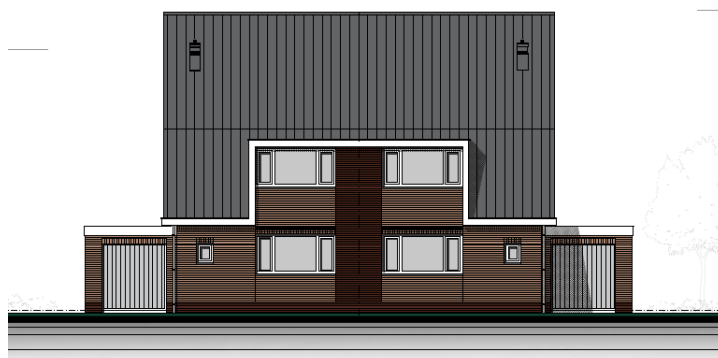
Het water is bestemd als 'Water'. De bestemming is afgestemd op de standaard bestemmingsomschrijving. Nieuwe steigers en vlonders zijn hier niet mogelijk, evenals het aanleggen van boten.

Wonen

De bestemming 'Wonen' geldt voor de in totaal 20 woningen. De hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. In elk bouwvlak is het maximum aantal te bouwen woningen aangegeven. Voor alle woningen gelden maximale goot- en bouwhoogten. Deze zijn op de verbeelding weergegeven. Voor de woningen aan de Bosstraat wordt uitgegaan van een lage goot. Met een zadeldak voor de vrijstaande woningen of een mansardekap voor de twee onder één kap woningen. Deze kapvormen zijn via aanduidingen vastgelegd ('specifieke bouwaanduiding - mansardekap' en specifieke bouwaanduiding – zadeldak'). Binnen de gebieden die voorzien zijn van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding 1' of 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding 2' zijn hogere maatvoeringen voor erfafscheidingen mogelijk, namelijk 1,25 m respectievelijk 2,00 m.

Over de mansardekap de volgende toelichting:

De begripsbepaling voor de goothoogte en de wijze van meten luidt: " vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van dakkappen. Door de speciale vormgeving van het dakvlak (doorgetrokken dakvlak) van de twee onder één kap woningen aan de Bosstraat bevindt de bouwkundige goot zich op ongeveer 3 meter hoogte. Dit betekent dat het verticale deel van het dakvlak als een onderdeel van het dak wordt beschouwd. De goothoogte van deze woningen is dan ook op 3 meter vastgelegd. Bovendien hebben deze woningen aan de voorzijde een gedeelte met een afwijkende goothoogte. Voor de betreffende woningen is daarom in de regels van dit bestemmingsplan voor dit gedeelte een maximale afwijkende goothoogte opgenomen en een maximum percentage voor de breedte.



Doorgetrokken dakvlak van de twee onder één kapwoningen

De strook grond van 5 meter breed die bij het adres Bosstraat 89 wordt betrokken heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Er is geen bouwvlak op dit gedeelte aanwezig, waardoor het als bijbehorend erf kan worden gebruikt.

Dubbelbestemming Waarde – archeologie 4

Het plan bevat een zogenaamde dubbelbestemming *Waarde- archeologie 4*. Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang. Dubbelbestemmingen vallen over "onderliggende" inhoudelijke bestemmingen heen en houden beperkingen in voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen. Naar aanleiding van deze dubbelbestemming heeft voor het project Spreeuwenhof archeologisch onderzoek plaatsgevonden (zie hoofdstuk 5.9).

7. UITVOERBAARHEID

Een wettelijk onderdeel van het bestemmingsplan is om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van het project. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

7.1 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

De omwonenden (vertegenwoordigd in de bewonersgroep Bosend) zijn via persoonlijke gesprekken direct bij het project betrokken. De kernpunten van deze gesprekken zijn in het stedenbouwkundig plan verwerkt. Alle omwonenden worden gedurende het voorbereidingstraject door de initiatiefnemer op de hoogte gehouden van alle ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijke procedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop gereageerd kan worden op de plannen.

Ontwerpbestemmingsplan en zienswijzen

Op basis van het ontwerpbestemmingsplan kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen. Ingekomen zienswijzen zullen worden beantwoord en in een zienswijzennota worden verwerkt. Eventuele aanpassingen worden in het bestemmingsplan verwerkt, waarna het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

Verdere procedure

De binnengekomen zienswijzen hebben geen aanleiding geven om wijzigingen in het plan door te voeren en/of de bestemmingsplanprocedure te beëindigen. Het bestemmingsplan is op 15 april door de gemeenteraad vastgesteld. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

7.2 *Economische uitvoerbaarheid*

Aangetoond moet worden dat het project economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en het kostenverhaal.

Financiële haalbaarheid

Vastgoedontwikkelaar USP BV is verantwoordelijk voor de bouw van de 20 woningen. Deze partij draagt de financiële risico's zelf. Uit de exploitatieberekening blijkt dat het bouwplan financieel haalbaar is.

Kostenverhaal

Het project voorziet in de bouw van meerdere woningen. In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan moet worden vastgesteld. De gemeente verkoopt de grond aan de initiatiefnemers zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. De kosten en opbrengsten zijn begroot in de grondexploitatie van het project. Legeskosten brengt de gemeente via de reguliere weg in rekening. Omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

8. CONCLUSIE

De algehele conclusie is dat de beoogde ontwikkeling van de 20 woningen vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk en aanvaardbaar is.

===