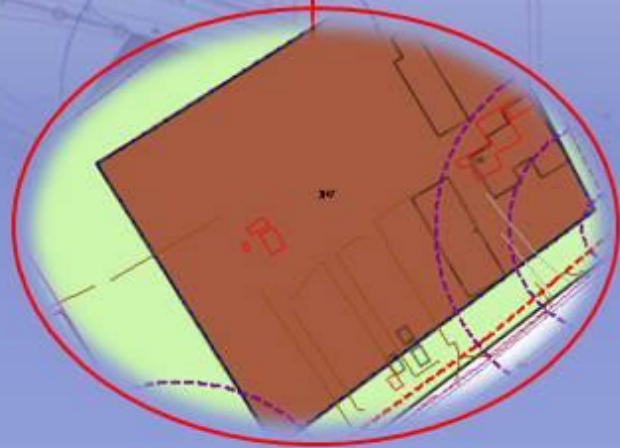




Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging projectgebied	4
1.3 Historie van het perceel	4
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Beschrijving initiatief	5
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid	6
3.3 Regionaal beleid	8
3.4 Gemeentelijk beleid	8
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	9
4.1 Algemeen	9
4.2 Natuur	11
4.3 Geluid	12
4.4 Bodem	13
4.5 Duurzaamheid	14
4.6 Water	15
4.7 Cultuurhistorie en Archeologie	15
4.8 Luchtkwaliteit	16
4.9 Externe Veiligheid	17
4.10 Kabels en Leidingen	19
Hoofdstuk 5 Plansystematiek	19
5.1 Toelichting op de regels	19
5.2 Bestemmingsplan procedure	20
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	21
Bijlagen bij de toelichting:	22

Hoofdstuk 1 Inleiding

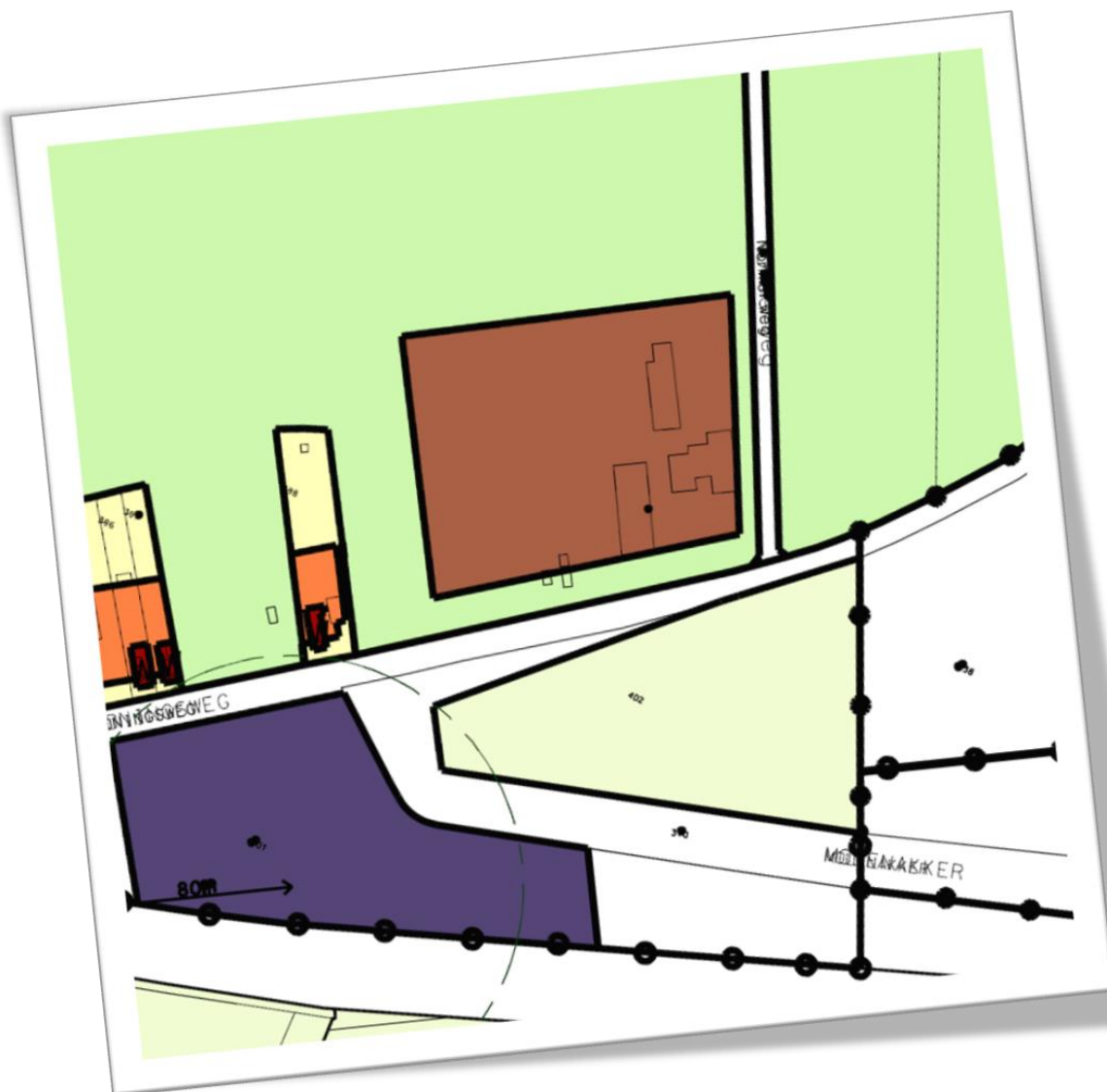
1.1 Aanleiding

Het perceel gelegen aan de Koningsweg 100 te Hippolytushoef is een zwaar verwaarloosd terrein, waar een boerderij heeft gestaan. Het perceel heeft een dubieus verleden en is o.a. gebruikt als vuilstort in het verleden. De huidige eigenaar wil het opruimen /netjes gaan maken en circa vijf woningen op richten. De gemeente Hollands Kroon, staat positief tegenover dit initiatief en acht dit ook van maatschappelijk belang voor Wieringen en in het bijzonder Hippolytushoef. Het initiatief versterkt de cultuurhistorische waarden door dit terrein op te schonen.

De ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de geldende beheersverordening "Buitengebied Wieringen" vastgesteld op 5 november 2013. Om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Koningsweg 100 heeft in de vigerende beheersverordening "Buitengebied Wieringen" vastgesteld op 5 november 2013 de bestemming 'Agrarische doeleinden met bebouwing'.



1. Afbeelding: Uitsnede bestemmingsplan

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Koningsweg en is gelegen op het voormalige eiland Wieringen. Het gaat om een agrarisch bouwperceel, waar meerdere agrarische (vervallen) bedrijfsgebouwen aanwezig zijn. Deze zijn traditioneel vormgegeven en bestaan uit een bouwlaag met kap. Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven op 2. Afbeelding: Ligging projectgebied.



2. Afbeelding: Ligging projectgebied

1.3 Historie van het perceel

Het perceel is gelegen in het buitengebied. Het betreft een zwaar verwaarloosd terrein, wat in het verleden als vuilstort is gebruikt. Uit oud kaartmateriaal blijkt dat de projectlocatie in het verleden als weiland is gebruikt. Op een kaart van 1935 blijkt de projectlocatie onderdeel van een boerenerf uit te maken. In de periode tussen 1935 en 1950 is er op de projectlocatie een boerderij gebouwd. Tussen 1950 en 1971 zijn er ten Noorden van de boerderij enkele stallen en een schuur gebouwd. Medio de jaren tachtig is de boerderij op de projectlocatie afgebrand. En is het terrein gebruikt als 'illegale' stort. De voormalige gemeente Wieringen heeft een poging gedaan dit te beëindigen en heeft 7 vrachtwagens met afval verwijderd, dit betrof enkel een klein gedeelte van de nog aanwezige stortmaterialen. Er waren vanuit de gemeente niet afdoende middelen beschikbaar om de ontstane situatie in een goede staat terug te brengen. Na die tijd is het perceel verder in verval geraakt. Op het moment staan er nog enkele oude stallen in slechte staat. Verder ligt het perceel braak.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk twee volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie. Vervolgens is in het derde hoofdstuk een beschrijving van de relevante beleidskaders opgenomen. In hoofdstuk vier zijn verschillende omgevingsaspecten getoetst aan de wet- en regelgeving. In hoofdstuk vijf wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling behandeld.

Hoofdstuk 2 Beschrijving initiatief

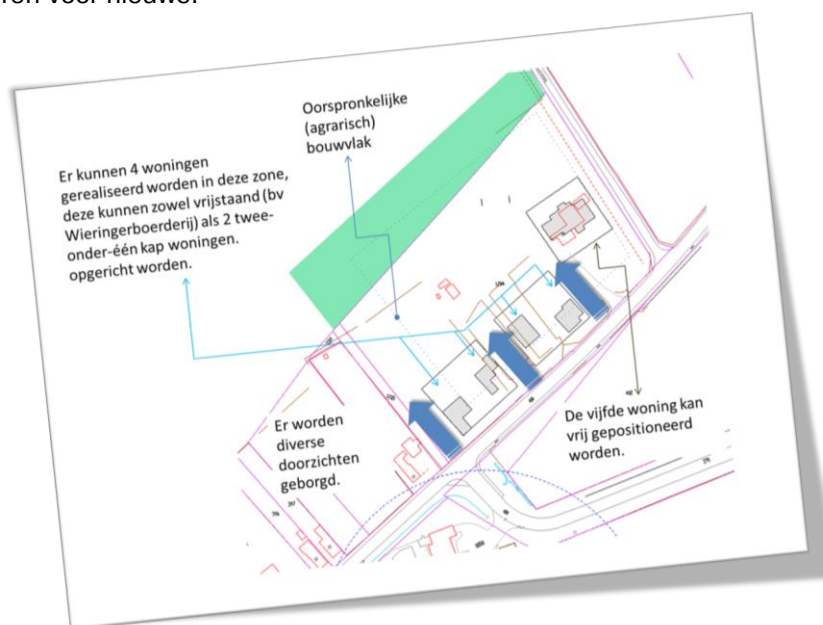
Ontwikkeling op hoofdlijnen

Het initiatief betreft het oprichten van maximaal vijf woningen. De nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij het karakter van het bestaande bebouwings-lint. Eén van de charmes van dit gedeelte van de Koningsweg is dat ieder huis net even of juist totaal anders is dan de naastgelegen woning. Uniformiteit hoeft hierdoor niet nadrukkelijk nagestreefd te worden. Het plan bestaat uit 5 nieuwe, al dan niet, vrijstaande woningen (levensloopwoningen), die individueel te onderscheiden zijn en met een landelijke uitstraling.



Consument gericht bouwen en ontwikkelen is het uitgangspunt voor het bouwprogramma, aansluitend op de regionale woonvisie van de Kop!. Steeds meer mensen hebben behoefte aan een woonvorm die aansluit bij hun identiteit. Iedereen moet kunnen wonen in het huis dat hij nodig heeft, de bouwopgave. De woonconsument krijgt keuzevrijheid en de nieuwe woningen worden afgestemd vraag is naar speciale gelijkvloerse woningen voor ouderen, woningen voor eenpersoonshuishoudens of woningen met een atelierruimte eraan gekoppeld, dan moet dit mogelijk zijn.

Aan de bouwmogelijkheden voor de nieuwe woningen met bijgebouwen, wordt hieronder richting gegeven. Tegelijkertijd blijft er voldoende creatieve vrijheid voor de architect. De architect wordt vrij gelaten om de regionale architectuur opnieuw uit te vinden, waarbij bestaande bouwwijzen en typen inspiratie opleveren voor nieuwe.



3. Afbeelding: Schematische weergave invulling locatie

Verkeer en vervoer

De projectlocatie is goed te ontsluiten via de Koningsweg en nabij gelegen Rijsstraatweg. De parkeerbehoefte is berekend op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317, oktober 2012)' van het CROW. Daarbij wordt rekening gehouden met het gebiedstype

(een 'niet stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom'). Voor de nieuwe woningen geldt dat er minimaal 1,9 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen, per woning, aanwezig moet zijn. Voor parkeren is het uitgangspunt dat dit op het perceel zelf plaatsvindt.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk komt het vigerende beleid aan de orde. Het beleid wordt per beleidsniveau besproken, hierin worden de volgende niveaus gedefinieerd: Rijks-, Provinciaal-, Regionaal- en Gemeentelijk niveau. Voor de wetgeving geldt wel dat het initiatief moet voldoen aan deze wetgeving en hierom niet iedere van toepassing zijnde wet besproken zal worden, enkel als dit van toegevoegde waarde is.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 13-03-2012 is de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte” (SVIR) van kracht geworden. Hierin is de visie van het Rijk op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een selectieve inzet op dertien nationale belangen. In het “Besluit algemene regels ruimtelijke ordening” (07-12-2011), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd. Hierbuiten hebben decentrale overheden beleidsvrijheid, omdat zij beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn. Dit bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met nationale belangen uit de SVIR, met uitzondering van nationaal belang dertien betreffende een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming die bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten geldt. Hierop is in het navolgende onder ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ nader ingegaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) is opgenomen dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Uit rechtspraak [ABRvS 8 april 2015, nr. 201401119/1/R1 (Tubbergen)] blijkt dat niet iedere ontwikkeling van onder meer woningbouw als stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. Zo is geoordeeld dat kleinschalige woningbouw (tot ongeveer negen woningen) geen stedelijke ontwikkeling betreft. In dat kader is met voorliggend planvoornemen voor de nieuwbouw van maximaal vijf woningen dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierom hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen. Desondanks is in Bijlage 1 – Beeldkwaliteitsplan is de ladder doorlopen. Er is sprake van (regionale) behoefte, zoals onderbouwd in het Kwalitatief woningbouwprogramma voor de Kop (KwK). Tevens is er sprake van ruimtewinst door het tegengaan van functieverlies.

Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met dit rijksbeleid.

Woonvisie (2011)

Op 1 juli 2011 is de Woonvisie bekend gemaakt, deze visie volgt de 'Nota wonen; Mensen, Wensen, Wonen' uit 2002 op. In de woonvisie geeft het rijk aan dat er gestreefd wordt naar meer evenwicht op de woningmarkt met meer keuzemogelijkheden, door een betere marktwerking en meer eigen verantwoordelijkheid en zeggenschap bij bewoners. Dat komt onder andere tot uiting door de ruimte die wordt geboden voor 'kleinschalige, organische' woningbouw. De gemeentelijke (of intergemeentelijke) woonvisie vormt hierbij het primaire instrument voor de aanpak van lokale en regionale opgaven.

Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met dit rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 “Kwaliteit door veelzijdigheid” en Provinciale ruimtelijke verordening

Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Op 3 februari 2014 is de Provinciale ruimtelijke verordening (Prv) opnieuw vastgesteld.

De regels van de Prv vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Volgens de Prv ligt het projectgebied buiten het bestaand bebouwd gebied (BBG), waar woningbouw niet bij recht is toegestaan. Er is overleg geweest met de ambtenaren van de Provincie en deze onderbouwing voorziet in het feit dat het initiatief past in zowel het provinciale en gemeentelijke woningbouwprogramma, nut en noodzaak in het feit ligt, dat sanering van het terrein alleen via woningbouw ter plaatse mogelijk is en dat de woningen alleen hierom al niet ergens anders binnen BBG op Wieringen gebouwd kunnen worden (zie hiervoor ook het doorlopen van de ladder) en aan de eisen van ruimtelijke kwaliteit wordt voldaan. Verder zijn er geen provinciale belangen die concreet doorwerken op de projectlocatie.

Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met dit provinciaal beleid.

Provinciale Woonvisie 2010-2020

De provincie heeft een Woonvisie geschreven. Hierin staat hoe het aanbod van woningen beter kan worden afgestemd op de behoeften die er zijn binnen een regio. Het gaat daarbij onder andere om de behoeften van doelgroepen zoals starters, jongeren, ouderen en zorgvragers. De provincie wil ook zo duurzaam mogelijk laten bouwen. De provinciale Woonvisie volgt uit de provinciale structuurvisie. Op basis van de Woonvisie wil de provincie Noord-Holland samen met de gemeenten en corporaties en andere woonpartners afspraken maken over de aantallen en het soort woningen dat moet worden gebouwd. Deze afspraken worden vastgelegd in bestuurlijke overeenkomsten.

Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met dit provinciaal beleid.

Onderzoek vraaggestuurd bouwen (Provincie Noord-Holland, 2012)

Het recent uitgevoerde Onderzoek vraaggestuurd bouwen (Provincie Noord-Holland, 19 september 2012) legt als gevolg van de crisis op de woningmarkt verschillende mismatches bloot tussen vraag en aanbod op de woningmarkt in Noord-Holland en biedt een verdieping op de Regionaal Actieprogramma's (RAP's). Daarom is de prognose regionaal uitgesplitst. Hippolytushoef (Koningsweg 100) valt in dit geval binnen de regio Kop van Noord-Holland, en is aangemerkt als 'dorps' woonmilieu. In afwijking van het lange termijnbeeld (tot 2040) zijn er op korte termijn (2012 - 2020) te weinig plannen in het dorps woonmilieu in de regio. Op langere termijn doet zich hier echter een overaanbod voor. Zowel de opgaven op korte termijn als op lange termijn staan het initiatief niet in de weg. Op korte termijn bestaat er een ondercapaciteit, waarbinnen de toevoeging van een extra wooneenheid binnen het woonmilieu 'dorps' past. Op lange termijn past het initiatief ook binnen de strategie.

Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met dit provinciaal beleid.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Provinciale Staten hebben in juni 2010 de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. In dit beleidskader is door de provincie aangegeven welke landschappelijke en cultuurhistorische elementen overwogen moeten worden bij (ruimtelijke) ontwikkelingen en uitgangspunt kunnen zijn voor plannen. De ontwikkelingsgerichte benadering is het uitgangspunt van het beleid: behoud door ontwikkeling. Via de website <http://maps.noord-holland.nl/extern/gisviewers/ilc/> zijn deze kernkwaliteiten te raadplegen. Het initiatief doet geen afbreuk aan de genoemde kernkwaliteiten en worden zelfs verbeterd. Zie hiervoor ook: Bijlage 1 – Beeldkwaliteitsplan

Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met dit provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

Kwalitatief woningbouwprogramma voor de Kop

Op 28 oktober 2015 is het 'Regionaal convenant woningbouw regio kop van Noord-Holland (KwK)' ondertekend. Met dit convenant beogen partijen een actieve regionale samenwerking te voeren ten behoeve van een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningmarkt van de regio Kop van Noord-Holland. Het KwK bevat kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. Het initiatief voldoet aan beide afspraken.

Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met dit regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Ruimte voor Rust én Dynamiek" Strategische visie gemeente Hollands Kroon (2013)

Per 1 januari 2012 is de gemeente Hollands Kroon gevormd uit de voormalige gemeenten Anna Paulowna, Niedorp, Wieringen en Wieringermeer. De nieuwe gemeente heeft besloten tot het opstellen van een strategische visie; "Ruimte voor Rust en Dynamiek" (vastgesteld 26 september 2013). De strategische visie bevat richtinggevende uitspraken voor de komende 8 jaar. Daarbij wordt ingegaan op de ambities van de gemeente, onder meer op het vlak van de ruimtelijke inrichting en kwaliteit.

Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met deze gemeentelijke visie.

Omgevingsvisie Hollands Kroon

Op 22-11-2016 is de omgevingsvisie voor de gemeente Hollands Kroon vastgesteld. De omgevingsvisie is een integrale visie en een helder fundament voor het beleid van Hollands kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030. Het betreft naast ruimtelijke ordening ook onderwerpen als veiligheid, economische en technologische ontwikkelingen, natuur, milieu en bereikbaarheid. Dit moet meer samenhang brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving om flexibeler in te kunnen spelen op de veranderingen in de maatschappij. Wij zeggen: "ja, tenzij". Dit blijkt uit de omgevingsvisie. 'Tenzij' gaat op indien juridische regels in de weg staan of nadelige gevolgen onacceptabel zijn en niet voldoende worden gecompenseerd. Niet de regels staan centraal maar het initiatief! In de omgevingsvisie is onder meer op het thema wonen ingegaan. Hiervoor geldt dat de gemeente de focus verlegt naar kwaliteit in plaats van kwantiteit.

Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met deze gemeentelijke visie.

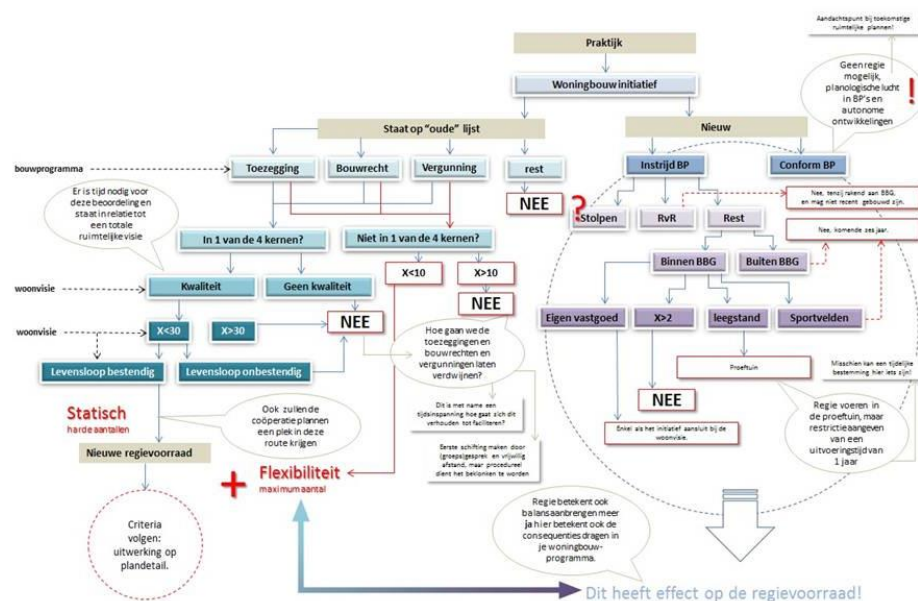
Lokale woonvisie (2013)

Hoe is de woonvisie opgebouwd:

- het fundament, namelijk een korte schets van hoe de woningmarkt nu werkt.
- de richtinggevende keuzes voor het wonen.
- een uitwerking van de belangrijke thema's voor het wonen in onze gemeente.
- de stippen op de kaart waarmee we, samen met onze woonpartners, werken aan de opgaven in onze gemeente is de routekaart voor het wonen.
- als inhoudelijke basis voor dit koersdocument is onderzoek uitgevoerd naar de woningmarkt in de gemeente Hollands Kroon.

Bij de lokale woonvisie is een Selectiemodel opgenomen en als men dit doorloopt voor een initiatief komt er een positieve of negatieve beoordeling uit. Voor het initiatief komt er een positieve beoordeling uit.

Selectiemodel:



Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met dit gemeentelijk beleid.

Welstandsnota Hollands Kroon (2013)

De gemeente Hollands Kroon heeft welstandsbeleid. Grote delen van de gemeente zijn aangegeven als welstandsvrije en welstandsluwe gebieden. Het initiatief is gelegen in het gebied welstandsluw. Voor een welstandsluw gebied gelden globale welstandsregels, die bedoeld zijn om excessen te voorkomen. De initiatiefnemer is zelf grotendeels verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijnings- vorm van het bouw- of verbouwplan. Het initiatief voldoet aan deze globale regels.



4. Afbeelding: Welstandnota

Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met dit gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Ter bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving wordt naast specifieke (milieu)wetgeving de ruimtelijke ordening ingezet. In de volgende paragrafen worden deze aspecten per thema onderzocht.

4.1 Algemeen

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013

In het Provinciaal Milieubeleidsplan (PMP) staan de milieudoelen van de provincie. Ook wordt beschreven hoe die milieudoelen moeten worden gerealiseerd en binnen welke termijn. Het biedt

gemeenten en waterschappen een kader voor hun beleid en geeft ondernemers en burgers inzicht in toekomstige ontwikkelingen en maatregelen. De provincie zal ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, toetsen op energieaspecten en doelstellingen ten aanzien van duurzaam waterbeheer. Nieuwe woon- en werkgebieden moeten een duurzame inrichting krijgen.

Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met dit provinciaal beleid.

M.e.r./ m.e.r. (vormvrije) beoordeling/strategische milieubeoordeling

In activiteit D11.2 van het Besluit m.e.r. staat ten aanzien van woningbouw aangegeven dat er voor een bestemmingsplan (of ander ruimtelijke plan zoals een uitgebreide omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing) een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen indien het de aanleg, wijziging of uitbreiding betreft van een stedelijk gebied met een oppervlakte van 100 hectare of meer of de (aaneengesloten) bouw van 2.000 woningen of meer.

Het initiatief valt onder de activiteit 'stedelijke ontwikkeling' in onderdeel D, categorie 11.2.

	Activiteiten	Gevalen	Besluit
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1: een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening → het bestemmingsplan

De voorgenomen activiteit is kleiner dan de in het Besluit m.e.r. opgenomen drempelwaarde van 100 hectare en genoemde aantal woningen (het plan bevat 5 woningen). Als gevolg van de wetwijziging moet bij bouwprojecten die onder de drempelwaarde vallen van lijst D een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd worden. In dit hoofdstuk wordt op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG richtlijn milieueffectbeoordeling een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

Zie voor de vormvrije m.e.r. beoordeling: *Bijlage F – Vormvrije mer beoordeling*

Conclusie

Geconcludeerd kan worden Met in acht neming van Bijlage F is het uitgesloten dat er specifieke significante milieueffecten zullen optreden naar aanleiding van ontwikkeling van de vijf woningen. Er is geen aanleiding om voor de omgevingsvergunning '5 Koningsweg 100' nader onderzoek in de vorm van een m.e.r.-beoordeling of- m.e.r. uit te voeren.

Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). De afstanden in de tabel van de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" geven slechts indicatieve informatie en zijn niet als standaard-norm bedoeld. De nieuw op te richten woningen bevinden zich buiten de (richt)afstand van 50 meter.

In de omgeving van het perceel bevinden zich een tankstation en een bedrijventerrein. In de ruimtelijke onderbouwing dient hierop te worden ingegaan. Voor een goede ruimtelijke onderbouwing is door middel van een nadere (akoestische) onderbouwing aangetoond dat de nieuw te bouwen woningen de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperken.

In de bestaande situatie is er al sprake van bestaande woningen in de nabijheid van de aanwezige bedrijven en daardoor de bedrijven niet in hun (akoestische) bedrijfsvoering worden beperkt.



Zie ook Bijlagen:

Bijlage A-160628 advies milieuzoneringen.pdf

Bijlage D-Hip201560 Koningsweg 100 Hippolytushoef.pdf

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er in de nieuwe situatie sprake is van een verantwoorde milieuzonering.

4.2 Natuur

In het onderzoek naar natuurwaarden zijn de effecten van de voorgenomen ingreep getoetst aan het beleid, wet- en regelgeving in het kader van de natuurbescherming. De rapportage van deze natuurtoets is als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd. In onderstaande paragraaf wordt een samenvatting van de natuurtoets gegeven.

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. De wet geldt sinds 1 januari 2017 en vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

Gebiedsbescherming

De locatie ligt op voldoende afstand van Natura-2000 gebied Waddenzee (550 meter) en de Ecologische Hoofdstructuur (200 meter). Door de omvang (5 nieuwe woningen) en ligging is een effect op beschermde natuurgebieden uitgesloten. Negatieve gevolgen worden niet verwacht.

Depositie

Voor het bepalen van emissies afkomstig van woningen is gebruik gemaakt van de gegevens uit de landelijke emissieregistratie. Hierin zijn onder meer de NOx emissies van huishoudens geregistreerd die samenhangen met particuliere verwarmingsinstallaties. Uit de emissieregistratie NOx over het jaar 2010 en het aantal huishoudens in dat jaar is de gemiddelde jaarlijkse NOx emissie per huishouden bepaald op 1,72 kg/jr. In 2011 en 2012 is de emissie per huishouden lager, vandaar dat 'worst case' van de emissies in 2010 is uitgegaan. Totaal emissie aandeel woningen = 8,6 kg NOx /jaar.

Ten behoeve van de beoogde bouw is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde (worst case) luchtkwaliteitsberekeningen kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden in en rondom de plangebieden en op de ontsluitingswegen. De berekening (bijlage 2) heeft uitgewezen, dat de KDW (Kritische

DepositieWaarde) van de aangewezen habitats in het natuurgebied Waddengebied niet wordt overschreden als gevolg van dit project. Mits er gekozen wordt voor een in het gebied passende bouwstijl en bouwhoogte, zijn andere externe effecten niet aan orde. Gezien de huidige situatie, de hoogteligging en afstand ten opzichte van de Waddenzeedijk, wordt niet verwacht dat externe effecten van licht en geluid een significant negatieve effecten zullen hebben op het Natura 2000 gebied.

Een toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

Soortenbescherming

Het terrein is mogelijk geschikt als groeiplaats, leefgebied en (vaste) verblijfplaats voor (strikt) beschermde soorten. Vanwege het feit dat het terrein al jaren braak ligt en er nog enkele oude stallen aanwezig zijn (die gesloopt gaan worden) is een quickscan natuur (*Bijlage E-QS Koningsweg 100 Hippolytushoef - definitief.pdf*) uitgevoerd.

Uit de QuickScan blijkt inderdaad dat het terrein geschikt is als leefgebied en (vaste) verblijfplaats voor (strikt) beschermde soorten. Er is voldoende reden om aan te nemen dat deze locatie een (vaste) verblijfplaats is voor de Kerkuil. Hiervoor dienen mitigerende^{*)} en/of compenserende maatregelen getroffen worden en mogelijk een ontheffing van de FF-wet te worden aangevraagd.

**) Negatieve effecten en daarmee een ontheffingsaanvraag kunnen worden voorkomen door vooraf gaand aan het project mitigerende (= verzachtende) maatregelen op te stellen en uit te voeren. Het gaat dan om het behoud van de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats van de soort.*

Daarnaast is het terrein mogelijk geschikt als verblijfsplaats voor vleermuizen en/of de Rugstreeppad. Er dient nader onderzoek plaats te vinden naar het mogelijk voorkomen van deze soorten via de daarvoor gelden onderzoeksprotocollen. De eerste onderzoeksperiode voor beide soorten loopt tot half juli, en deze is benut. Er heeft een afrondend onderzoek plaatsgevonden in september, de uitkomsten van het onderzoek kunt u terug lezen in Bijlage H - Flora- en faunaonderzoek. Aan de hand het onderzoek is verder naar voren gekomen dat de strikt beschermde rugstreeppad niet voorkomt binnen het projectgebied. Binnen het projectgebied zijn een beperkt aantal waarnemingen gedaan van vleermuizen. Aan de hand van de waarnemingen en gezien het ontbreken van opgaande groenstructuren en -elementen binnen het projectgebied, kan worden geconcludeerd dat het projectgebied beperkt van belang is als foerageergebied voor vleermuizen. Op de projectlocatie zijn geen vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Ook vlieg- of migratieroutes van vleermuizen zijn niet vastgesteld. Voor de sanering en de herinrichting van het terrein is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet voor het verstoren of verwijderen van belangrijk leefgebied of vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen (strikt) beschermde plantensoorten aangetroffen aan of in de directe omgeving van de projectlocatie. Gezien de aanwezige begroeiing kan het voorkomen van binnen de Flora- en faunawet (strikt) beschermde plantensoorten op de planlocatie worden uitgesloten. Een ontheffingsaanvraag of nader onderzoek naar beschermde plantensoorten in het kader van de Flora- en faunawet is dan ook niet aan de orde.

4.3 Geluid

Wettelijk kader

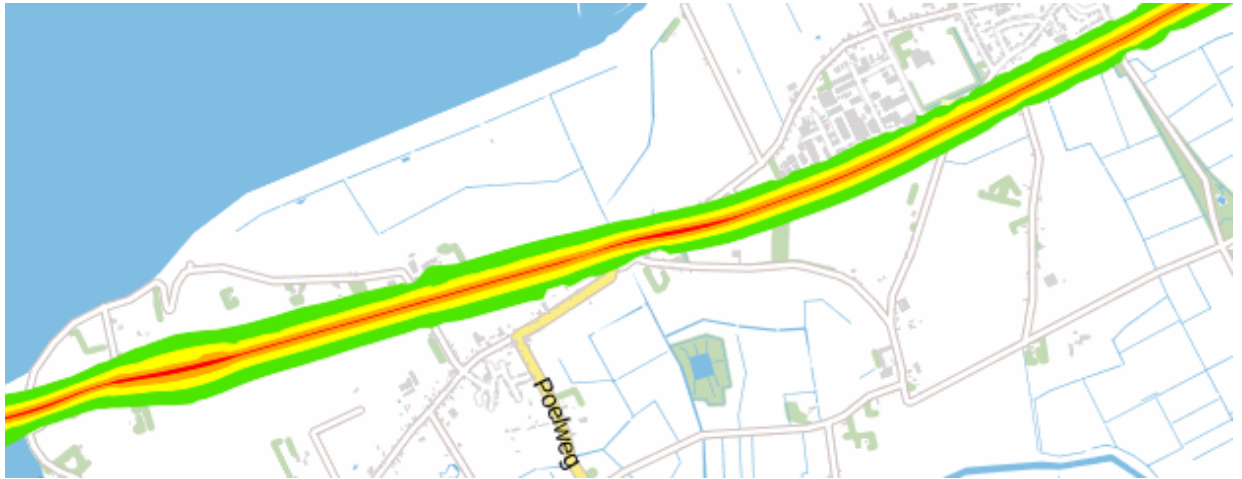
Ten behoeve van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is onderzoek naar wegverkeerslawaaï verplicht. Woningen worden door de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) als geluidsgevoelige functie aangemerkt en moeten voldoen aan de normen die zijn gesteld in deze Wgh. Voor akoestisch onderzoek dient de geluidsbelasting te worden berekend met een tijdshorizon. Het plangebied ligt niet in het bereik van een treinspoor of industrie.

Geluidszones langs wegen

Langs alle wegen bevinden zich ingevolge de Wgh geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. De locatie is gelegen binnen de geluidszone van de N99 en de Koningsweg. Deze weg is op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) gezoneerd. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidszones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Omdat het plangebied binnen de geluidszone van de weg ligt, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd *Bijlage D-Hip201560 Koningsweg 100 Hippolytushoef.pdf*.

Bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal conform het Bouwbesluit moeten worden aangetoond middels een geluidgevelweringsonderzoek dat het maximale binnen niveau van 33 dB wordt gehaald.



6. Afbeelding: Geluidscontouren langs snelwegen (bron: Rijkswaterstaat)

Conclusie

Voor de realisatie van 5 nieuwe woningen op de projectlocatie is een bestemmingswijziging in voorbereiding. Aangezien de projectlocatie in de geluidszone van de Autoweg N99 is gelegen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de 5 woningen wordt overschreden. De grenswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Naar verwachting ontmoeten maatregelen bij de bron of in de overdracht overwegende bezwaren van stedenbouwkundige of financiële aard. De woningen zijn allen in het bezit van een geluidluwe gevel.

Geadviseerd wordt voor de woningen een hogere waarde vast te stellen van:

- 3 woningen 51 dB ten gevolge van de autoweg N99
- 2 woningen 50 dB ten gevolge van de autoweg N99

Ter hoogte van de nieuwe woningen bedraagt de gecumuleerde gevelbelasting 54 dB.

4.4 Bodem

Wettelijk kader

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een initiatief onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Regionale bodemkwaliteitskaart

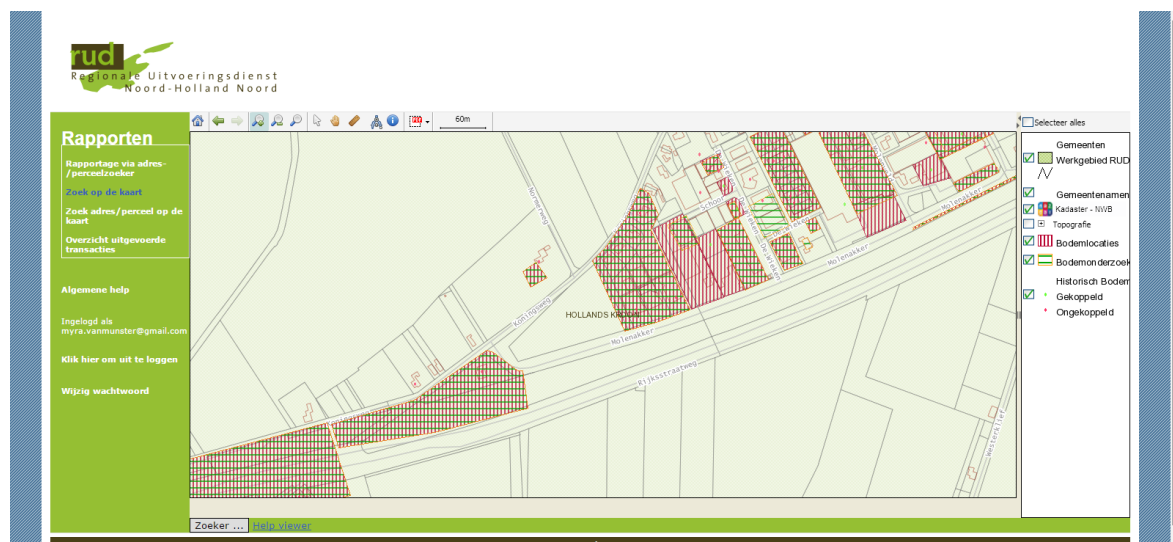
De gemeenten Hollands Kroon en Schagen, samen met de gemeenten Den Helder en Texel de regio Kop van Noord-Holland, willen voor het Besluit bodemkwaliteit (hierna aangeduid met 'het Besluit') een gezamenlijk grond- en baggerstromenbeleid opstellen en daarmee volledig overgaan op de regelgeving van het Besluit. Samen met de gemeentelijke bodemfunctieklassenkaarten vormt de regionale bodemkwaliteitskaart de basis voor een regionaal grond- en baggerstromenbeleid dat de gemeenten van de regio Kop van Noord-Holland onder het Besluit willen voeren.

Het projectgebied is gelegen in de bodemkwaliteit zones:

- Historische bebouwing voor de bovengrond: 0 meter tot 0,5 meter beneden maaiveld,
- Ondergrond klei voor de ondergrond: vanaf 0,5 tot 2 meter beneden maaiveld.

Onderzoek

Via de website <http://www.rudnbn.nl/> is de bodemkwaliteitskaart geraadpleegd.



7. Afbeelding: Uitsnede bodemkwaliteit (bron: Regionale Uitvoeringsdienst Noord Holland Noord)

Voor hergebruik van grond gelden onderstaande uitgangspunten:

- Er is sprake van een nuttige toepassing,
- Het toepassen van grond moet voldoen aan het gemeentelijke grondstromenbeleid. De kwaliteit van de toe te passen grond en de ontvangende bodem op de toepassingslocatie moet bekend zijn. Dit moet worden aangetoond met een binnen het Besluit bodemkwaliteit erkend bewijsmiddel,
- Het toepassen van grond moet worden gemeld.

Er is een bodem en asbest onderzoek uitgevoerd:

Bijlage C-Bodemonderzoek Koningsweg 100 Hippolytushoef.pdf

Bijlage B-Asbestonderzoek Koningsstraat 100 te Hippolytushoef.pdf

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor de beoogde ontwikkeling is sanering van het met asbest verontreinigde puin noodzakelijk. Hergebruik van de vrijkomende grond (zonder bijmengingen) op de onderzoekslocatie is wel mogelijk zonder verder bodemonderzoek uit te voeren.

4.5 Duurzaamheid

Duurzaamheid De gezamenlijke overheden in de Kop van Noord-Holland willen ruimte bieden voor ontwikkeling van de economische clusters en daarbij zorgdragen voor een gezonde leefomgeving en een goed (internationaal concurrerend) vestigingsklimaat. Dit vraagt om regionaal ruimtelijke beleid. In de 'Ruimte voor Vraag' van 3 december 2013 is invulling gegeven aan het 'ruimtelijke verhaal' voor het toekomstig ruimtelijk beleid. Een van de ambities daarin is duurzaamheid.

Noord-Nederland is in de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte van het Rijk aangewezen als 'Energy Port' en door het stimuleren van kennisontwikkeling en innovaties in Duurzame Energie (vooral wind op zee, biomassavergisting, duurzaam bouwen) levert Noord-Holland Noord een bijdrage aan de nationale klimaatdoelstellingen. Bij de realisatie van het bouwplan wordt aandacht besteed aan duurzaamheid. Voorafgaand aan de bouw kan door een duurzaamheidsadviseur (bijvoorbeeld van AgentschapNL) een advies worden uitgebracht.

Conclusie

Bij de bouw van de woningen zal worden aangesloten bij de duurzaamheidseisen die in het Bouwbesluit zijn opgenomen.

4.6 Water

Watertoets

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het projectgebied valt in het werkgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het initiatief is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (kenmerk: 20151118-12-11959). Het initiatief heeft een beperkte invloed op de waterhuishouding. Voor de ontwikkeling wordt daarom de korte procedure gevolgd. Dit betekent dat de beperkte invloed van het initiatief op de waterhuishouding.

Een samenvatting van de watertoets is opgenomen in Bijlage G - Watertoets. Nog opvoeren

Verharding en compenserende maatregelen

In de Keur 2009 geeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier aan dat het voor ontwikkelingen waarin de toename van het verhard oppervlak onder de 800 m² blijft geen compensatie van extra oppervlaktewater eist. Het initiatief voorziet in ongeveer 750 m² nieuwe bebouwing. gerealiseerd. Van een toename van het verhard oppervlak met 800 m² of meer is geen sprake. Het realiseren van extra oppervlaktewater is daarom niet noodzakelijk.

Waterkwaliteit en riolering

In het bouwplan wordt geadviseerd om hemelwater te scheiden van afvalwater. Hemelwater loopt bij voorkeur af naar een berm, wadi of bodempassage. Tevens wordt geadviseerd om in het bouwplan geen gebruik te maken van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink. Tevens is aanpassing en aansluiting op het riool de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er in de nieuwe situatie sprake is van een verantwoorde waterhuishouding.

4.7 Cultuurhistorie en Archeologie

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan eventueel aanwezige erfgoed- en archeologische waarden. Een (bouw)plan dient zorgvuldig binnen de bestaande structuur ingepast te worden.

Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. De provincie Noord-Holland heeft de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. De kaart is een geografische uitwerking van de Leidraad landschap en cultuurhistorie - die deel uitmaakt van de verordening - en een herziening van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie geeft onder andere informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten. Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. De nieuwe inrichting van het plangebied voegt zich in de bestaande structuren en kenmerken van het dorp.

Archeologie

Het Verdrag van Malta is een verdrag dat in 1992 werd ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag, ook wel de *Conventie van Malta* of het *Verdrag van Valletta* genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat om archeologische resten als nederzettingen, grafvelden, en gebruiksvoorwerpen. Uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologische erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt. Dit is gevat in drie principes:

- Streven naar behoud in situ van archeologische waarden. De bodem is de beste garantie voor een goede conservering van archeologische resten (artikel 4);
- Tijdig rekening houden in de ruimtelijke ordening met de mogelijkheid of aanwezigheid van archeologische waarden, zodat er nog ruimte is voor archeologievriendelijke alternatieven

(artikel 5). Zo wordt voorgesteld om steeds vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden;

- De verstoorder betaalt voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarde, wanneer behoud in situ niet mogelijk is (artikel 6).

Zie voor nadere beschrijving en conclusies: Bijlage 1 – Beeldkwaliteitsplan

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er in de nieuwe situatie sprake is van een verantwoorde omgang met cultuurhistorie en archeologie.

4.8 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is op meerdere gebieden van belang. Zo dient een bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk te maken die in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. 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 betekende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van NIBM, zijn vastgelegd in de AMvB-NIBM. In de AMvB-NIBM is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Binnen de voorgenomen initiatief wordt de bouw van één woning mogelijk gemaakt. Op basis van de CROW-rekentool voor verkeersgeneratie mag worden uitgegaan van een ritproductie van 8 ritten per woning (gemiddelde weekdag). Dit betekent een ritproductie vanwege het wijzigingsplan van ongeveer 8 ritten per etmaal.

NIBM-Tool

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het toenmalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. De onderzoekslasten voor een gemeente kunnen daardoor bij kleinere plannen zeer beperkt blijven.

Het doel van deze tool is:

- Eenvoudig en snel bepalen of een plan in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht;
- Het beperken van de onderzoekslast bij kleinere projecten;
- Het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekende mate.

De NIBM-tool versie 30-3-2015 is een excel-applicatie op basis van Rekenmethode 1 (Rbl 2007) en hoeft niet geïnstalleerd te worden. Voor de NIBM-tool is een handleiding beschikbaar waarin het toepassingsbereik en de uitgangspunten zijn toegelicht.

Onderzoek

Uit de berekeningen met de NIBM-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project kan op basis hiervan worden beschouwd als een NIBMproject. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven. Het plan voldoet hiermee aan de gestelde eisen in de Wet milieubeheer.

**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 voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		40
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
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		

Conclusie

De realisering van het initiatief wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

4.9 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.

De gemeente Hollands Kroon heeft een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. De ontwikkelingen zijn daarom getoetst aan het gemeentelijk geldende beleid ten aanzien van externe veiligheid. In de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid is vastgelegd dat het groepsrisico kan toenemen, mits deze toename in het ruimtelijke besluit uitvoerig wordt verantwoord. Dat betekent dat, los van de significantie van het berekende groepsrisico, verantwoording hiervan in het ruimtelijke besluit dient plaats te vinden.

Als er geen sprake is van een significant groepsrisico ($< 0,1 \times \text{OW}$) kan er worden volstaan met een beperkte verantwoording.

Transportroute voor gevaarlijke stoffen over wegen

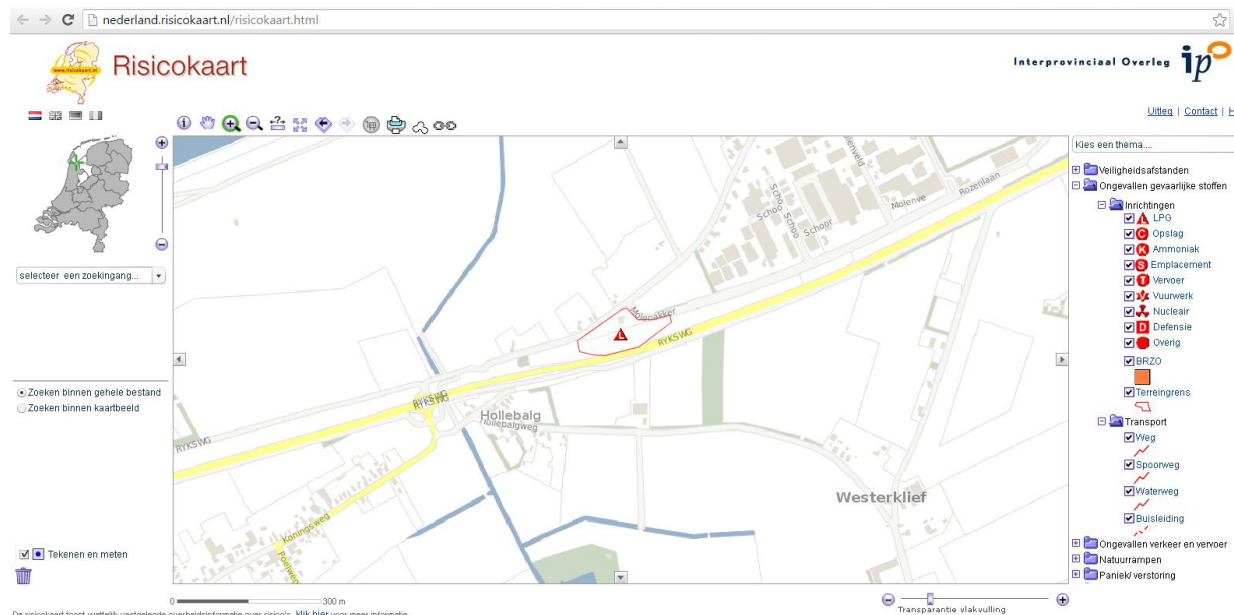
Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van een *transportroute voor gevaarlijke stoffen over wegen*. Het betreft de provinciale weg N99. Het plan bevindt zich binnen het invloedsgebied van een provinciale weg waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Het plan ligt in zijn geheel binnen 200 meter van de N99. Volgens de Handreiking risicoanalyse transport beschikt een transportroute waarbij stofcategorie GF3 minder dan 500 keer per jaar wordt getransporteerd niet over een $\text{PR}=10^{-6}$ risicocontour. Het aantal GF3 transporten bedraagt naar verwachting minder dan 500 per jaar. De provinciale weg N99 beschikt daarmee niet over een $\text{PR}=10^{-6}$ risicocontour.

Voor de N99 zijn in de risicokaart geen gegevens bekend. De rud NH heeft het transport getoetst aan de vuistregels in de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART). Omdat het aantal GF3 transporten minder is dan 500 per jaar, beschikt de N99 niet over een plaatsgebonden risicocontour. Het groepsrisico wordt bepaald door het personen dat per hectare in de omgeving van de planlocatie aanwezig is. Dit aantal bedraagt in deze situatie (landelijk gebied) niet meer dan 5 personen per hectare (worst-case). Uit toetsing aan de vuistregels uit het HART blijkt dat het groepsrisico niet hoger ligt dan

10% van de oriëntatiewaarde. Transport van gevaarlijke stoffen over de N99 vormt geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

LPG tankstation

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van risicovolle activiteiten binnen inrichtingen. Het betreft het LPG tankstation Van Medevoort in Hippolytushoef.



8. Afbeelding: Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Het nabij gelegen tankstation heeft een gelimiteerde doorzet van LPG van 999 m³ per jaar. Voor een dergelijke gecategoriseerd tankstation gelden standaard afstanden vanaf vulpunt, ondergronds reservoir dergelijke gecategoriseerd tankstation gelden standaard afstanden vanaf vulpunt, ondergronds reservoir en afleverzuil tot aan de geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten binnen de planlocatie, van respectievelijk 45, 25 en 15 meter. De nieuwe woningbouw ligt buiten deze 10-6 risicocontouren, namelijk op respectievelijk (minimaal) 66, 51 en 50 meter.

Daarnaast geldt binnen het invloedgebied van 150 meter vanaf het vulpunt of reservoir een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Het reservoir van het betreffende tankstation heeft een ondergrondse tank van 20 m³. Het vulpunt ligt op 34 meter van het reservoir en op 85 meter vanaf de afleverzuil. Binnen het invloed gebied zijn in de huidige situatie (landelijk gebied) niet meer dan 5 personen per hectare (worst -case) aanwezig. Na planrealisatie is dit aantal ter plaatse met maximaal 12 personen toegenomen. Uit toetsing aan de vereenvoudigde beoordelingsmethodiek voor dergelijke categoriale inrichtingen blijkt dan dat het groepsrisico lager ligt dan 10% van de oriëntatiewaarde. Het tankstation vormt geen belemmering voor het planvoornemen het planvoornemen.

Opslagplaats voor consumentenvuurwerk

Het plangebied ligt in de nabijheid van een opslagplaats voor consumentenvuurwerk (bewaarploa s tot 10.000 kg en een bufferbewaarploa tot 2000 kg). De veiligheidscontour betreft respectievelijk 245 en 8 meter. Het plangebied ligt op een afstand van 300 tot 430 meter afstand. De opslagplaats vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Het doorvoeren van een bestemmingsplanwijziging is niet in strijd met het externe veiligheidsbeleid van de provincie Noord-Holland ten aanzien van het clusteren van risicovolle activiteiten.

Zie Bijlage: *Bijlage A-160628 advies milieuzoneringen.pdf*

Conclusie

Het planvoornemen is niet gelegen binnen enige 10⁻⁶ risicocontour. Als gevolg van het planvoornemen stijgt het groepsrisico, maar met minder dan 10% en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt niet overschreden.

4.10 Kabels en Leidingen

In of nabij het plangebied lopen geen leidingen of kabels die voorzien moeten worden van een planologische regeling.

Hoofdstuk 5 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan is zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving van de regels en de verbeelding is aangesloten op de meest recente regeling Ruimtelijke Standaarden ruimtelijke ordening en is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) toegepast. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de digitale verplichtingen zoals die per 1 januari 2010 van kracht zijn. De SVBP2012 bevat een aantal juridische regels die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit dat er sprake is van een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in artikel 1 aangaande de begrippen. Ook schrijft de SVBP2012 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan artikel 2 betreffende de wijze van meten. Vanwege het Bro geldt verder een formulering die ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht eveneens in de planregels moet worden overgenomen. De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal bestemmingsplan. Op basis van de Wro is het digitaal vastgestelde bestemmingsplan leidend. Als er een verschil bestaat tussen het analoge en digitale bestemmingsplan, is het digitale bestemmingsplan bepalend qua vormgeving en inhoud.

5.1 Toelichting op de regels

De hoofdstukindeling van de regels is op een standaardwijze opgesteld, namelijk:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen:

In artikel 1 van de regels zijn waar nodig de in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Een deel van deze begrippen is voorgeschreven in de SVBP2012.

Artikel 2 Wijze van meten

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is opgenomen in artikel 2.

Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

De bestemmingsregels in hoofdstuk 2 hebben betrekking op de in het bestemmingsplan gehanteerde bestemmingen en zijn artikelsgewijs in de regels opgenomen.

De regels kunnen onder meer bestaan uit de volgende onderdelen:

3.1 Bestemmingsomschrijving: In de bestemmingsomschrijving is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel ten aanzien van het gebruik van de gronden is toegestaan. Soms kan het voorkomen dat verschillende functies of bestemmingen naast elkaar zijn toegelaten, soms als primaire bestemming en soms als ondergeschikte bestemming.

3.2 Bouwregels: De bouwregels bieden voor iedere bestemming het kader in hoeverre er ergens gebouwd mag worden. Er zijn regels gesteld met betrekking tot het oprichten van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bouwregels kunnen eisen wat betreft maatvoering, oppervlakte- en inhoudsbepalingen en aantallen te plaatsen bouwwerken omvatten.

3.3 Nadere eisen: Het bevoegd gezag kan, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels: Met het afwijken van de bouwregels wordt geregeld dat door het bevoegd gezag in voorkomende gevallen onder voorwaarden bij verschillende bestemmingen kan worden afgeweken van de eerder opgenomen bouwregels per bestemming.

3.5 Specifieke gebruiksregels: Met specifieke gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik in ieder geval tot strijdig met het in de bestemmingsomschrijving toegestane gebruik wordt gerekend.

Artikel 3 Wonen: De bestemming 'Wonen' ziet toe op de voorgenomen nieuwe woonfunctie. De nieuw te realiseren woningen dienen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd. Middels een aanduiding is het maximaal aantal toegestane woningen aangegeven, te weten totaal 5. Op de verbeelding is ook een maatvoering opgenomen betreffende een toegestane maximale goot- en bouwhoogte en (gezamenlijk) maximum oppervlak van de hoofdgebouwen. In de regels zijn voorts nadere voorwaarden voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde en het gebruik daarvan vastgelegd.

Hoofdstuk 3 algemene regels

Hoofdstuk 3 van de bestemmingsregels omvatten de algemene regels. De algemene regels gelden in het algemeen voor het gehele bestemmingsplan en staan min of meer los van de specifieke bestemmingsregels en worden om die reden altijd in een apart hoofdstuk opgenomen.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel: De anti-dubbeltelregel ziet er op toe dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden ten tijde van het geldende bestemmingsplan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels: In de algemene gebruiksregels is geregeld welk gebruik in ieder geval tot strijdig gebruik met de in het plan opgenomen bestemmingen wordt gerekend.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels: De algemene afwijkingsregels bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten en bieden ruimte om bepaalde voorzieningen te kunnen realiseren.

Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht en Artikel 10 Slotregel: Overeenkomstig de in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht en de SVBP2012 zijn de overgangs- en slotregels in de afsluitende artikelen van de regels opgenomen.

5.2 Bestemmingsplan procedure

Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente overlegt met alle betrokken overheden en partijen. In de praktijk wordt dit overleg gevoerd tegelijk met de inspraak.

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten uit het overleg en indien van toepassing uit de inspraak, worden verwerkt in het bestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan schriftelijke of mondelinge zienswijze kenbaar maken.

Vaststelling

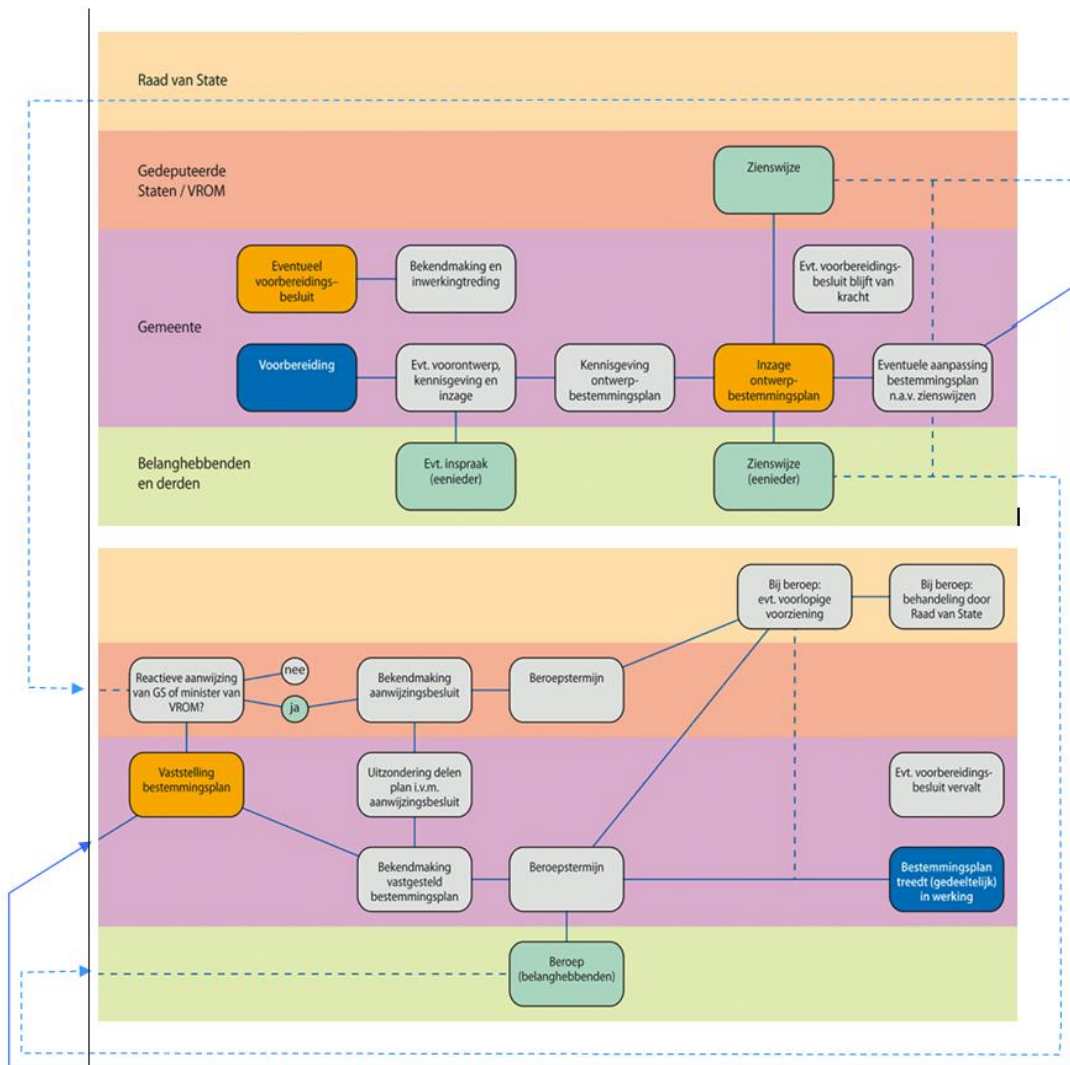
Binnen twaalf weken wordt het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Dit plan wordt eveneens ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend, of tegen die onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.

Reactieve aanwijzing

De provincie en de minister hebben voordat de beroepstermijn ingaat, de mogelijkheid om in te grijpen. Dit wordt een reactieve aanwijzing genoemd en houdt in dat het onderdeel waarop de aanwijzing betrekking heeft, geen onderdeel gaat uitmaken van dit plan.

Inwerkingtreding en onherroepelijk bestemmingsplan

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en er geen schorsingsverzoek is ingediend. Het plan is onherroepelijk als er door de Raad van State een uitspraak is gedaan over het ingestelde beroep.



9. Afbeelding: Procedure bestemmingsplan

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan is voor overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro verzonden aan aantal instanties. In overeenstemming met artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 van de Awb heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen in de periode van 25 juli 2017 tot en 6 september met 2017 ter inzage gelegd. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De initiatiefnemer draagt de kosten voor de bouw van de woning. Aangenomen wordt dat hiervoor voldoende financiële middelen beschikbaar zijn.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een

exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor vaststelling van het planologisch besluit dient duidelijk te zijn op welke wijze potentiële kosten zullen worden verhaald. Voor dit project geldt er sprake is van een bouwplan omdat er vijf nieuwe woningen mogelijk gemaakt worden. De gemeente sluit hiervoor met de aanvrager een anterieure overeenkomst, waarin onder andere ook het aspect planschade is geregeld. Het vaststellen van een grondexploitatieplan is daardoor niet noodzakelijk.

Eindconclusie

Het kostenverhaal, evenals de afwenteling van de planschade, is geregeld in een tussen de gemeente en initiatiefnemers ondertekende afzonderlijke exploitatieovereenkomst. Op basis van deze overweging moet het planvoornemen van dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet, als onderdeel van de Wro, is dan ook niet noodzakelijk. Voorgaande betekent dat dit bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

Bijlagen bij de toelichting:

Bijlage 1 - Beeldkwaliteitsplan

Bijlage A -160628 advies milieuzoneringen.pdf

Bijlage B - Asbestonderzoek Koningsstraat 100 te Hippolytushoef.pdf

Bijlage C - Bodemonderzoek Koningsweg 100 Hippolytushoef.pdf

Bijlage D - Hip201560 Koningsweg 100 Hippolytushoef.pdf

Bijlage E - QS Koningsweg 100 Hippolytushoef - definitief.pdf

Bijlage F - Vormvrije mer beoordeling.pdf

Bijlage G - Watertoets

Bijlage H - Flora- en faunaonderzoek

Bijlage 2 - (ont.) beschikking Hogere waarden Wet geluidhinder

