

Gemeente Hollands Kroon

Bestemmingsplan

Wilhelminalaan 1 te 't Veld

Toelichting, regels en analoge verbeelding

24 september 2015

Vastgesteld

Kenmerk 1911-04-T03

Projectnummer 1911-04

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. De bestaande situatie	2
2.1. Ligging in groter verband	2
2.2. Bestaande situatie in het plangebied	4
2.3. Regeling in het huidige bestemmingsplan	6
3. Beleid	8
3.1. Rijksbeleid	8
3.2. Provinciaal beleid	9
3.3. Regionaal beleid	12
3.4. Gemeentelijk beleid	13
4. Planbeschrijving	16
4.1. Stedenbouwkundige randvoorwaarden	16
4.2. Verkavelingsopzet	18
5. Nader onderzoek	20
5.1. Geluidhinder	20
5.2. Bedrijven en milieuhinder	21
5.3. Luchtkwaliteit	23
5.4. Externe veiligheid	24
5.5. Milieuhygiënische kwaliteit van de bodem	25
5.6. Asbestinventarisatie	26
5.7. Waterhuishouding	26
5.8. Ecologische waarden	28
5.9. Archeologische en cultuurhistorische waarden	30
5.10. Kabels en leidingen	31
5.11. Plan-m.e.r.	31
6. Juridische toelichting	32
6.1. Juridische vormgeving	32
6.2. Toelichting op de regels	32
6.3. Nadere toelichting op de bestemming Wonen	33
6.4. Bestemmingsplanprocedure	36
7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.1. Economische uitvoerbaarheid	37
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2	Asbestinventarisatie
Bijlage 3	Toetsing Flora en faunawet
Bijlage 4	Verslag informatieavond 25 september 2014
Bijlage 5	Vaststellingsbesluit

1. Inleiding

Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Bot Bouw Initiatief heeft een bouwplan ontwikkeld voor de locatie van De Boet aan de Wilhelminalaan 1 in 't Veld. Om de bouw van deze woningen mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind - De Weel nodig: het voorliggende bestemmingsplan.

Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (de kaart) en de daarbij behorende regels. Deze toelichting bevat de ruimtelijke onderbouwing voor de nieuwbouwplannen. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. Het beleidskader voor het bestemmingsplan komt aan de orde in hoofdstuk 3. Een beschrijving van de plannen van Bot Bouw Initiatief is opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de onderzoeken die in het kader van de bouwplannen zijn uitgevoerd. Na een beschrijving van de juridische regelingen in hoofdstuk 6 sluit deze toelichting in hoofdstuk 7 af met de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van de plannen.

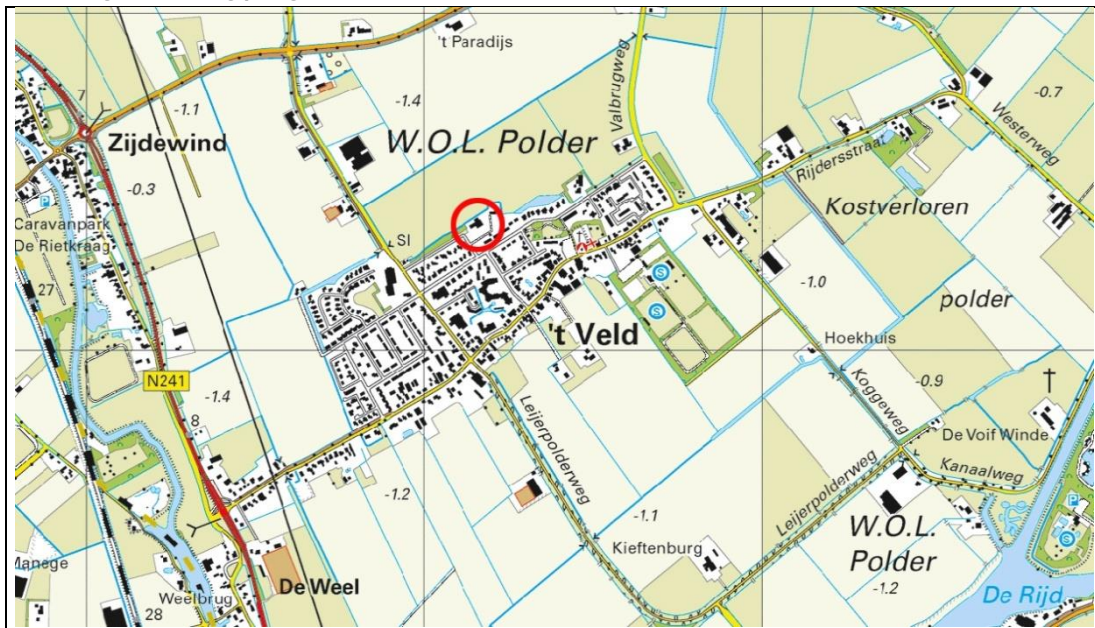
Omdat het bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind - De Weel is vastgesteld in 2013, bevat het een goede en actuele beschrijving van alle relevante ruimtelijke aspecten die in en rond 't Veld spelen. Bij het opstellen van de voorliggende toelichting zijn daarom delen van de toelichting van het bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind - De Weel overgenomen.

2. De bestaande situatie

2.1. Ligging in groter verband

Het gebied waar het bestemmingsplan betrekking op heeft ligt in de gemeente Hollands Kroon, in het dorp 't Veld. Zoals de naam al aangeeft ligt het plan aan de Wilhelminalaan 1.

Afbeelding 1: Situering plangebied.



Ontstaansgeschiedenis 't Veld

't Veld ligt in de Kop van Noord-Holland, een gebied dat lange tijd overheerst werd door de zee en bestaat uit getijdenafzettingen. Achter de duinen van de huidige kustlijn werd door de eeuwen heen afwisselend zeeklei en veen afgezet. De bodem bestaat dan ook hoofdzakelijk uit zeekleiafzettingen en voormalige stroomgeulen, afgewisseld met hoger gelegen kreekruggen. In de zevende eeuw werd begonnen met de grootschalige ontginning van het achter de kust liggende veenland. In het gebied is in die tijd een streekdorp ontstaan, Geddingmore genaamd. In de twaalfde eeuw werd er wederom overlast ondervonden van water. Mede doordat, wegens de eeuwenlange bewerking van het veen, een sterke verlaging van het landoppervlak had plaatsgevonden, kon zeewater gemakkelijk het land binnendringen. In deze periode werd het nodig bestaande waterkeringen te verhogen en nieuwe aan te leggen, zoals de Zijdewende en de Westfriesedijk. De bewoners van Geddingmore moesten vertrekken vanwege de wateroverlast. Een deel van deze inwoners heeft zich waarschijnlijk gevestigd ter plaatse van Barsingerhorn, een ander deel vertrok naar het zuiden waar een nieuw dorp (Niedorp) werd gesticht. Het tussen gelegen gebied ("het veld") werd voor gezamenlijke beweiding benut.

De mogelijkheid om dijken aan te leggen, luidde een lange periode in waarin in de Kop van Noord-Holland steeds meer gebieden werden bedijkt en drooggelegd. De polder Burghorn en

de Zijpe- en Hazepolder in de 15e en 16e eeuw, de Wieringerwaard en Schagerwaard in de 17e eeuw, de Anna Paulownapolder, de Groetpolder en de Waardpolder in de 19e eeuw en ten slotte de Wieringerwaard in de 20e eeuw. De kernen in dit gebied zijn ontstaan als agrarische nederzettingen. De ontginning van het gebied vond plaats vanaf de terpen, langs ontginningsassen haaks op de dijk. Langs deze ontginningsassen ontwikkelde zich lintbebouwing. De linten van Winkel, Nieuwe Niedorp, Lutjewinkel, 't Veld en Barsingerhorn liggen dan ook allemaal oost-west georiënteerd. De linten werden onderling verbonden door de (aanvankelijk) onbebouwde wegen haaks op de lintbebouwing.

Functionele structuur 't Veld

't Veld ligt in het zuidwestelijke deel van de gemeente. Tot 1970 vormde de dorpen 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind en het buurtschap De Weel de gemeente Oude Niedorp. 't Veld (inclusief De Weel) telde in 2009 2.060 inwoners. De woningvoorraad van 't Veld bedroeg in 2009 805 woningen.

In 't Veld is een flink aantal bedrijven gevestigd. Het betreft onder andere aannemers- en klusbedrijven, diverse detailhandelsbedrijven, enkele horecavestigingen en een aantal dienstverlenende bedrijven. De meeste van deze bedrijvigheid is gevestigd aan de Rijdersstraat. Aan de N241 bevindt zich een autobedrijf met verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG).

Voorzieningen zijn eveneens te vinden in 't Veld. Aan de Dreeflaan, Rijdersstraat en Wilhelminalaan bevindt zich een basisschool. Aan de Rijdersstraat bevindt zich tevens een kinderopvang. Aan de Oranjelaan ligt woon-zorgcomplex Maria Mater. De kerk met begraafplaats bevindt zich aan de Rijdersstraat. Aan de Zwarteweg bevindt zich het dorps huis van 't Veld. Aan de zuidzijde van de Rijdersstraat is een groot sportcomplex met sporthal, voetbalvelden en een aantal tennisbanen aangelegd.

't Veld is via de Rijdersstraat aan de westzijde met de N241 verbonden, deze weg vormt dan ook de belangrijkste ontsluitingsweg. Aan de oostzijde bevinden zich via de Leijerpolderweg, Koggeweg en Westerweg ontsluitingen richting Nieuwe Niedorp. Aan de noordzijde wordt het dorp ontsloten door de Zwarteweg en Valbrugweg. In de dorpskom van 't Veld geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur, met uitzondering van de Rijdersstraat, waar maximaal 50 km/uur mag worden gereden.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie van de voormalige openbare school voor ervaringsgericht onderwijs De Boet aan de Wilhelminalaan 1.

Ruimtelijke structuur 't Veld

Het historische bebouwingslint wordt gevormd door de Rijdersstraat en de Zwarteweg. De oudste bebouwing staat langs de Rijdersstraat. Daar is de eerste (agrarische) bebouwing in de vorm van een lint opgetrokken. Veel later zijn dwars op de oorspronkelijke ontwikkelingsrichting ten noorden van de Rijdersstraat diverse bebouwingsuitbreidingen ontstaan. De bebouwing langs de Rijdersstraat is heterogeen van karakter door de grote diversiteit in bouwstijlen, om-

vang en situering langs de straat. De oostzijde van de Rijdersstraat kent een wat bochtig karakter, waarbij de bebouwing vrij dicht langs de weg ligt. De westzijde is recht en er is met name aan de zuidzijde van de Rijdersstraat een ruime maat aanwezig tussen de bebouwing en de weg en de bebouwing onderling. Ten zuiden van de Rijdersstraat, in het oostelijke deel van 't Veld ligt een groot sportcomplex.

De jongere uitbreidingen zijn planmatig van opzet en liggen alle ten noorden van de Rijdersstraat. Naast het historisch lint is in feite door middel van uitbreidingen in een langgerekte zone evenwijdig aan de Rijdersstraat een nieuw bebouwingslint gecreëerd. Een secundaire verbinding evenwijdig aan de Rijdersstraat (Dreeflaan/Dreef/Pastoor Cleerbesemlaan) vormt de belangrijkste ontsluiting en refereert als zodanig aan het historische bebouwingslint.

De wegen langs de randen van het 't Veld (Valbrugweg / Pastoor Cleerbesemlaan / Dreef / Wilhelminalaan) zijn recht en kennen verschillende woningbouwtypen. Vooral langs de Dreef en de Wilhelminalaan ligt de bebouwing op ruime afstand van de weg. Bij de Wilhelminalaan en de Valbrugweg is er sprake van eenzijdige bebouwing die georiënteerd is op het buitengebied. De woningen kennen één of twee bouwlagen met kap.

2.2. Bestaande situatie in het plangebied

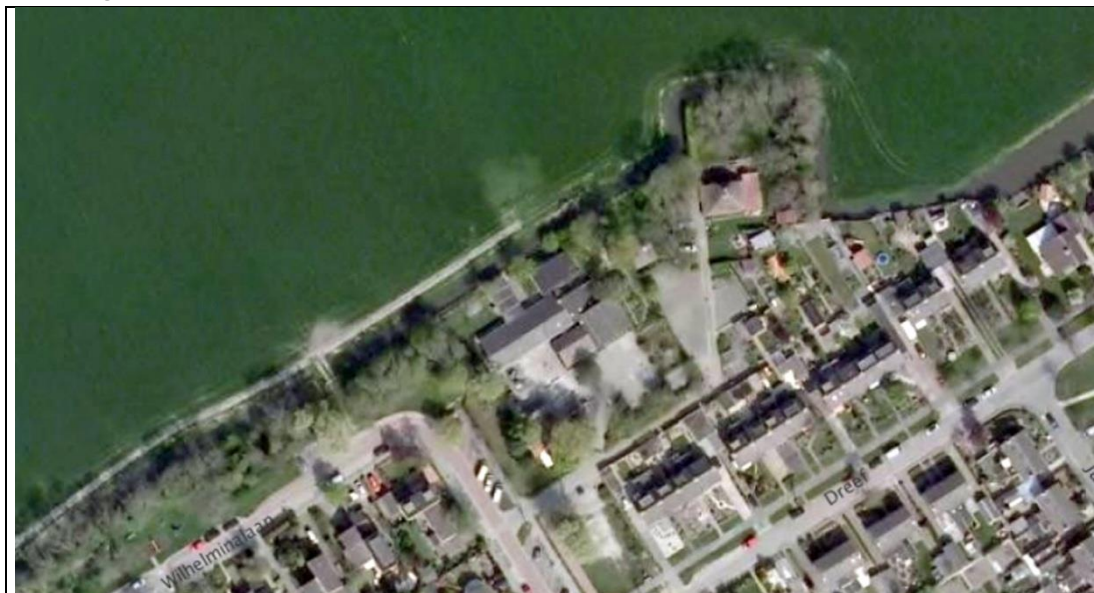
De bestaande situatie in het plangebied is in onderstaande afbeeldingen weergegeven. De voormalige school ligt in de bocht van de Wilhelminastraat. Het gebouw ligt enigszins afgezonderd van de woningen in de omgeving. De bestaande bebouwing bestaat uit een paar geschaalde bouwvolumes in 1 laag met kap.

Een groot deel van het terrein is verhard en in gebruik als een speelplaats. Rond de school staan verschillende bomen.

Afbeelding 2: Bestaande situatie - kaart.



Afbeelding 3: Bestaande situatie - luchtfoto.



Afbeelding 4: Bestaande situatie - foto's.



2.3. Regeling in het huidige bestemmingsplan

Zoals in de Inleiding al is vermeld, geldt voor het voorliggende plan nu het Bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind - De Weel. Dit plan is op 27 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van dit bestemmingsplan is met name het opstellen van een goede en actuele regeling voor de bestaande situatie. Nieuwe ontwikkelingen zijn daarbij niet opgenomen.

Afbeelding 5: Bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind - De Weel.



Een deel van de verbeelding (kaart) van het Bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind - De Weel is in de afbeelding opgenomen. Wilhelminalaan 1 heeft de bestemming "Maatschappelijk" (de donkerbruine kleur). De bestemming Maatschappelijk houdt in dat de gronden en gebouwen gebruikt mogen worden voor maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijs, medische voorzieningen, kerken en overheidsgebouwen.

Met een dikke lijn is het bouwvlak ingetekend. Alle hoofdgebouwen dienen binnen dit bouwvlak gebouwd te worden. Daarbij is geregeld dat de maximum goothoogte 3,5 meter bedraagt en de maximum bouwhoogte 9 meter. De dakhelling is minimaal 30 graden. Bijbehorende bouwwer-

ken, zoals bergingen en schuurtjes mogen in principe ook buiten het bouwvlak gebouwd worden.

Verder bevatten de regels enkele afwijkingsbepalingen, waarmee bijvoorbeeld een hoger goot-hoogte toegelaten kan worden.

De plannen voor woningbouw op deze locatie passen niet in het nu geldende bestemmingsplan. Het gaat daarbij om een nieuwe ontwikkeling, waarvoor een herziening van het bestemming-plan 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind - De Weel noodzakelijk is.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie is op 13 maart 2012 in werking getreden.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de onderhavige plan heeft de SVIR geen directe consequenties

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het Barro. De in het Barro opgenomen regelingen, zoals bijvoorbeeld de Stelling van Amsterdam, hebben geen consequenties voor het voorliggende bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit Ruimtelijke Ordening is vastgelegd dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aan de ladder voor duurzame verstedelijking moeten voldoen. Dat houdt in dat de toelichting bij een ruimtelijk besluit dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van

verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De gevraagde onderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking is in de volgende paragrafen opgenomen. In hoofdstuk 3.3. wordt beschreven dat de nieuwe woningen in het plangebied voorzien in een actuele regionale behoefte (stap 1). Het plangebied maakt deel uit van het bestaand stedelijke gebied (stap 2). De derde trede van de ladder is daardoor niet van toepassing.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 22 juni 2010 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de structuurvisie Noord-Holland 2040 “Kwaliteit door veelzijdigheid” vastgesteld (in werking getreden op 1 november 2010). In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

Uitgangspunt voor 2040 is “kwaliteit door veelzijdigheid”. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie.

Afbeelding 6: Provinciale belangen.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaat-bestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

De Structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. Hierin

wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de structuurvisie (evenals de Nota Ruimte) uit van de SER-ladder. Volgens dit principe moet eerst worden bekeken of er binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructurering nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten. Het plangebied valt binnen het BBG.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

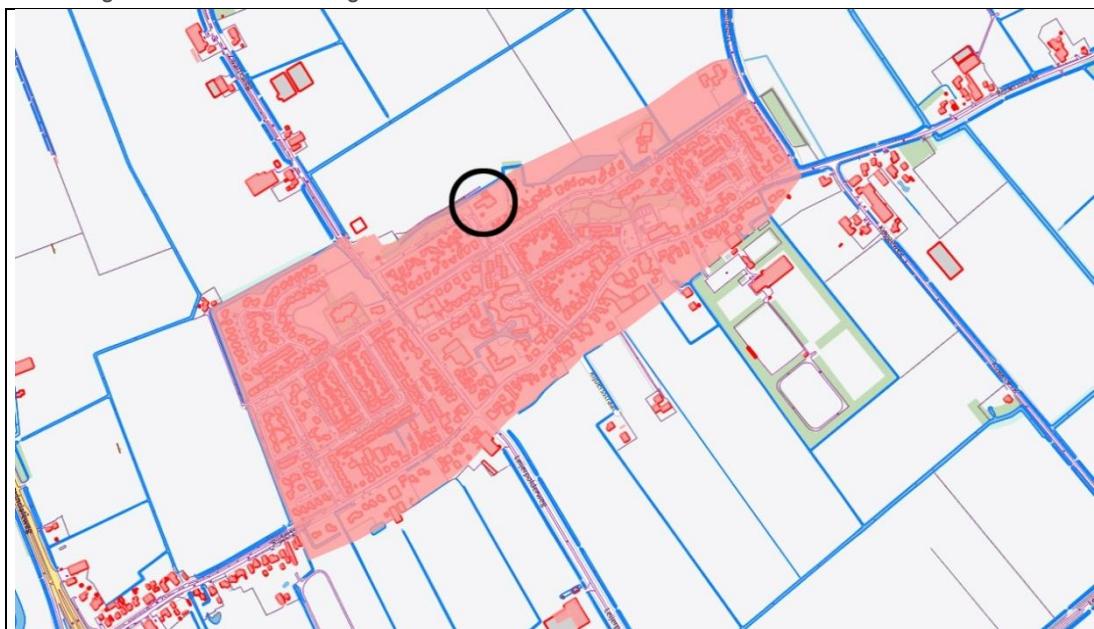
De verordening is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld (in werking getreden op 1 november 2010). In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Provinciale Staten hebben op 3 februari 2014 de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat.

De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De PRVS geeft onder meer invulling aan het provinciale beleid om onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan en meer in het bijzonder het provinciale beleid op het punt van planning, locaties en regionale afstemming van wonen, bedrijven, dienstverlening en kantoren. Belangrijk gegeven daarbij is de begrenzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). In artikel 9 van de verordening is de bestaande of de bij een -op het moment van inwerkingtreding van de verordening- geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen als bestaand bebouwd gebied aangewezen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern. Een indicatie van het BBG is in de afbeelding weergegeven.

In het kader van het vooroverleg (zie hoofdstuk 7.2) heeft de provincie opgemerkt dat ze met het plan kan instemmen, als het bouwvolume van alle woningen tezamen niet groter is dan het bouwvolume dat binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden uit het nu geldende bestemmingsplan gerealiseerd kan worden.

In het bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind - De Weel is binnen de bestemming Maatschappelijk een bouwvlak opgenomen van ongeveer 30 x 47meter. De maximale goothoogte is 3,5 meter en de maximale bouwhoogte is 9 meter. Er is geen maat voor de maximale dakhelling opgenomen. Dit houdt in volgens het bestemmingsplan ruim 12.000 m³ aan gebouwen gerealiseerd zou kunnen worden.

Afbeelding 7: Bestaand bebouwd gebied.



Het bouwvlak volgens de verbeelding van het nu voorliggende plan meet ongeveer 15 x 53 meter (bijna 800 m²). De maximale goothoogte is 3,5 meter en de maximale bouwhoogte is 9 meter. Er is geen maat voor de maximale dakhelling opgenomen. Dit houdt in volgens het nieuwe bestemmingsplan ruim 7.000 m³ aan gebouwen gerealiseerd zou kunnen worden.

In de regels is bepaald dat maximaal 4 woningen met een oppervlakte van 120 m² gebouwd mogen worden. Het maximale bebouwde oppervlak is dus 480 m². Dat levert een maximale inhoud op van 4.300 m³ op.

Uit deze berekeningen blijkt dat de maximale te bouwen inhoud volgens het voorliggende bestemmingsplan ongeveer eenderde van de maximale inhoud volgens het oude bestemmingsplan bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de bepalingen ten aanzien van Bestaande Bebouwd Gebied.

De overige regelingen uit de verordening, zoals de bescherming van de aardkundige waarden en de bescherming van de Stelling van Amsterdam, hebben geen betrekking op 't Veld.

Provinciale woonvisie

In 2010 heeft de provincie een Provinciale Woonvisie opgesteld. Doelstelling van de visie is dat de inwoners van Noord-Holland in 2020 over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu beschikken. Uit de woonvisie komt een drietal speerpunten naar voren:

1. verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor de doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;

2. verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Om dit doel te bereiken, heeft de provincie samen met de regio's Regionale Actieprogramma's opgesteld. Doel van de RAP's is te komen tot regionale woningbouwprogrammering waarbij op regionaal niveau de afstemming tussen vraag en aanbod centraal staat. Hieronder wordt nader op het RAP ingegaan.

Waterplan 2010 -2015

Provinciale Staten hebben op 16 november 2009 het provinciaal Waterplan 2010-2015 vastgesteld. Het beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie.

3.3. Regionaal beleid

Waterbeheersplan (WBP4)

Vanaf 1 januari 2010 is het WBP4 van kracht. In het Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Deze taken worden de komende periode sterk beïnvloed door de klimaatverandering en de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water. Het kern-doel 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 te 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.

Regionale woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015

De gemeenteraad heeft op 5 oktober 2006 de "Regionale woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015" vastgesteld. Hierin zet de gemeente samen met de andere gemeenten in de Kop van Noord-Holland hun visie op en beleid voor het wonen in de regio uiteen. In de visie merken de gemeenten op dat het streven is gericht op het behouden en versterken van het "goed" wonen in de Kop van Noord-Holland voor iedereen. Het beleid is dan ook gericht op het bouwen voor een hoogwaardig woonmilieu en niet uitsluitend op het bouwen voor groei. Hierbij willen de

gemeenten ook mogelijkheden bieden aan zorg-op-maat door het bouwen van woningen met zorg.

Regionaal Actie Programma Regio Kop van Noord-Holland

In deze nota uit 2011 is ingegaan op de afspraken die tussen de gemeenten in de Kop van Noord-Holland wat betreft woningbouw in de periode tot 2020 zijn gemaakt. Hieruit blijkt dat er in de regio vooral kansen liggen wat betreft de zogenoemde nultredenwoningen (in alle prijsklassen) en particulier opdrachtgeverschap. Volgens het Regionaal Actie Programma dienen er in de gemeente Hollands Kroon tot 2020 in totaal 2.520 woningen toegevoegd te worden. Volgens de nota omvatten de tot 2020 geplande woningbouwlocaties 2.380 woningen. Dit betekent dat er nog ruimte bestaat om nieuwe locaties toe te voegen, zoals door het voorliggende bestemmingsplan. Daarbij geldt voor Hollands Kroon als essentieel uitgangspunt dat behoud van identiteit en leefbaarheid in de afzonderlijke kernen voorop staat. Hier kan met het voorliggende plan op worden ingespeeld.

3.4. Gemeentelijk beleid

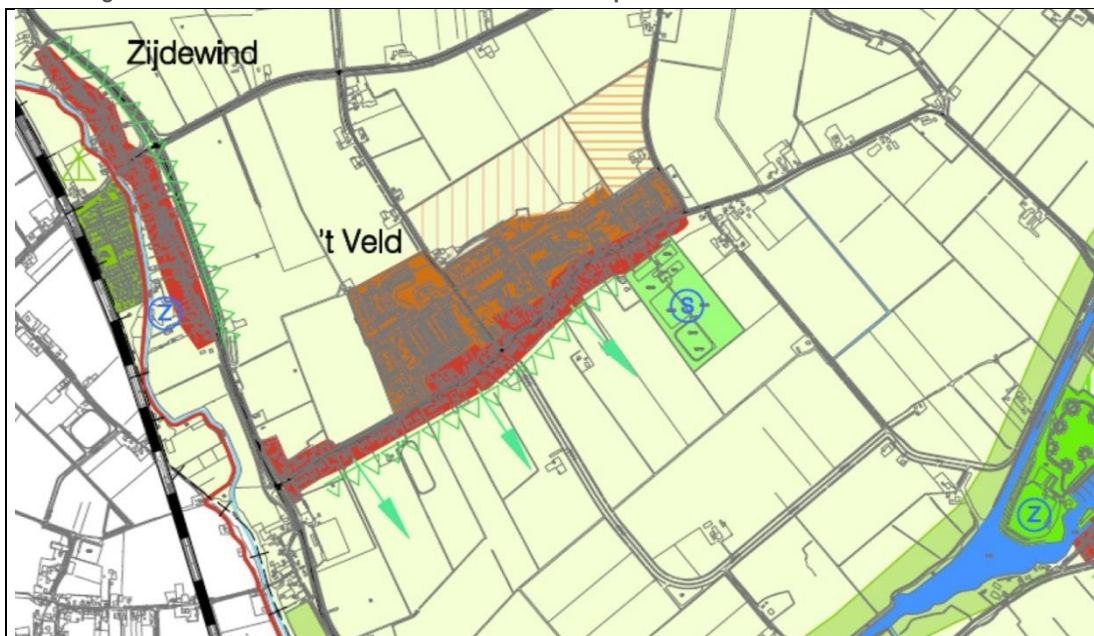
Structuurvisie Niedorp 2015

Op 29 juli 2004 is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Niedorp de “Structuurvisie Niedorp 2015” vastgesteld. In de structuurvisie geeft de gemeente een schets van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2015. De structuurvisie is een basis voor onder andere het opstellen van bestemmingsplannen. In de structuurvisie is 't Veld aangewezen als basiskern van de voormalige gemeente, Zijdewind en Oude Niedorp als kleine kern. De Weel is als buurtschap aangemerkt en wordt in de structuurvisie tot het buitengebied gerekend. Voor de verschillende kernen in de gemeente is in de structuurvisie een ontwikkelingsvisie uiteengezet. In figuur 4 is een fragment van de visiekaart opgenomen.

De gemeente streeft naar een geleidelijke en evenwichtige bevolkingsontwikkelingen en woningbouw voor de eigen behoefte. Enerzijds houdt de gemeente vast aan concentratie in 't Veld (en Nieuwe Niedorp en Winkel), anderzijds wordt er gezocht naar ontwikkelingslocaties in de kleine kernen als Oude Niedorp. Uitbreiding van de woningvoorraad vindt plaats op de uitbreidingslocaties in Nieuwe Niedorp, Winkel en 't Veld.

De mogelijkheden voor woningbouw in 't Veld is voornamelijk beperkt tot de nieuwbouw in het plan 't Veld-Noord. Op basis van de bebouwingsdichtheid van het landelijk-dorps woonmilieu is hier ruimte voor ongeveer 365 woningen in twee fasen. In 't Veld liggen ook verschillende zogenoemde kwaliteitslocaties. Dit zijn locaties die, om welke reden dan ook, zijn vrijgekomen en kunnen worden benut voor de versterking van de ruimtelijke structuur door de bouw van enkele woningen.

Afbeelding 8: Deel Structuurvisiekaart Structuurvisie Niedorp 2015.

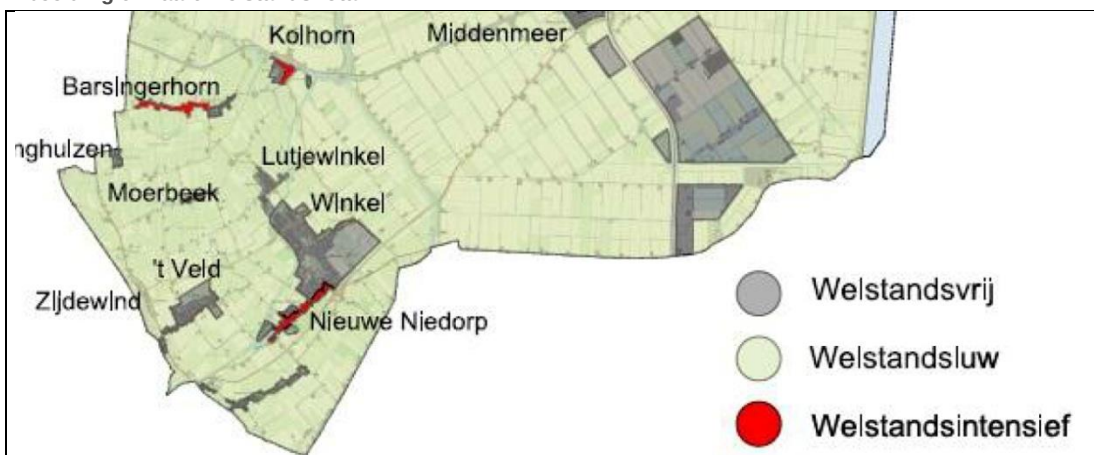


Welstandsnota 2013

Het welstandsbeleid is vastgelegd uit de " Welstandsnota Hollands Kroon" van 4 november 2013. De gemeente Hollands Kroon heeft deze nota aangegrepen om een gedereguleerd welstandsbeleid vast te stellen. Onderdeel van de welstandsnota is namelijk een kaart die inzichtelijk maakt waar welke welstandsregels van toepassing zijn. Er worden drie typen gebieden te onderscheiden:

1. Welstandsvrij;
2. Welstandsluw;
3. Welstandsintensief.

Afbeelding 9: Kaart Welstandsnota.



Uit deze kaart blijkt dat heel 't Veld welstandsvrij is. Dat houdt in dat:

- Voor het omgevingsvergunningplichtig bouw- of verbouwplan, is geen preventief welstandstoezicht aan de orde. Met andere woorden: de omgevingsvergunning voor het bouw- of verbouwplan zal geen welstandstoets ondergaan.
- De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijningsvorm van het bouw- of verbouwplan.

Architectuurhistorische inventarisatie

In 2004 heeft de Monumentencommissie van de voormalige gemeente Niedorp een inventarisatie uitgevoerd naar objecten en panden die een monumentale en architectuurhistorische waarde vertegenwoordigen in de gemeente. Voor 't Veld zijn in het plangebied in totaal 9 panden aangewezen. Geen van deze panden is een provinciaal- of Rijksmonument.

In het bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind - De Weel zijn de karakteristieke panden en stolpen voorzien van de aanduiding "karakteristiek" en een passende regeling in de planregels die uitgaat van het behoud van de bestaande hoofdvorm. Deze regeling is niet van toepassing op Wilhelminalaan 1.

Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen

Op 24 januari 2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de Regeling bij behorende bouwwerken bij woningen vastgesteld. Deze regeling heeft tot doel de verschillende regelingen die er in de voormalige gemeenten Anna Paulowna, Niedorp, Wieringen en Wieringermeer gelden ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, bed & breakfast, mantelzorg en aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, te uniformeren.

De regeling maakt een onderscheid tussen woningen binnen en buiten de bebouwde kom. De gemeente heeft ervoor gekozen een ruime regeling vast te stellen, die de nodige ruimte biedt voor bouw- en gebruiksregels. Inwoners krijgen binnen hetgeen dat als maximaal ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht de ruimte om hun bouw- en gebruikswensen te realiseren. Per aspect wordt hierbij uitgegaan van de meest soepele regeling van de oude gemeenten, mits deze op zichzelf én cumulatief geen afbreuk doet aan de totale regeling dan wel leidt tot onevenredige beperkingen c.q. belemmeringen voor omliggende percelen. De regeling is verwerkt in het bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind - De Weel.

Duurzaamheid

De gemeente streeft ernaar dat nieuwe woningen duurzaam gebouwd worden. Duurzaam bouwen wordt hier in de brede zin van het woord beschouwd en betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren woningen. Een duurzame woning heeft een hogere mate van kwaliteit en een lagere mate van milieubelasting ten opzichte van een volgens het bouwbesluit gebouwde woning. Hierbij zal in eerste instantie de energiehuishouding van de woningen worden beoordeeld op de mate van energiebesparing, duurzame energie en efficiënte energiesystemen.

4. Planbeschrijving

4.1. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Ten behoeve van de herontwikkeling van de locaties Wilhelminalaan 1 en Rijdersstraat 59 heeft de gemeente stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Als algemene randvoorwaarde heeft de gemeente gesteld dat de invullingen van de locaties programmatisch als één ontwikkeling ingevuld worden en dus op elkaar afgestemd worden. De stedenbouwkundige invullingen zullen hierdoor kaders krijgen, maar hebben een meer individuele uitwerking omdat beide locaties eigen kwaliteiten en mogelijkheden hebben. Beide locaties zijn in hun stedenbouwkundige setting bekeken en beoordeeld. Uit deze beoordeling volgt een aantal randvoorwaarden.

Wilhelminalaan: locatiebeoordeling

Deze locatie ligt aan de rand van de bebouwing en heeft hierdoor stedenbouwkundig een bijzondere positie. De aanwezige bebouwingsstructuur leent zich niet automatisch voor een stem-pelmatische invulling (rug-aan-rug blokken bv). Deze locatie leent zich meer voor een eigen vrije invulling die zich oriënteert op openheid. En kan hierdoor ook een andere schaal aannemen dan de omliggende bebouwing. Er dient gewaakt te worden voor een te geforceerde invulling die niet de locatiekwaliteit benut.

Afbeelding 10: Wilhelminalaan: locatiebeoordeling.

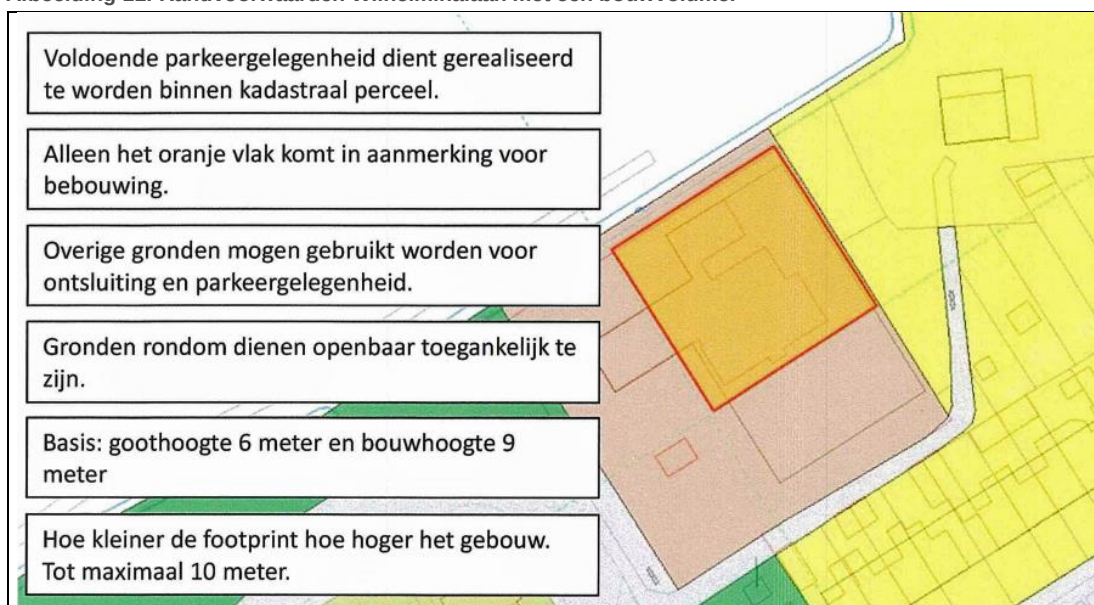


Wilhelminalaan - randvoorwaarden

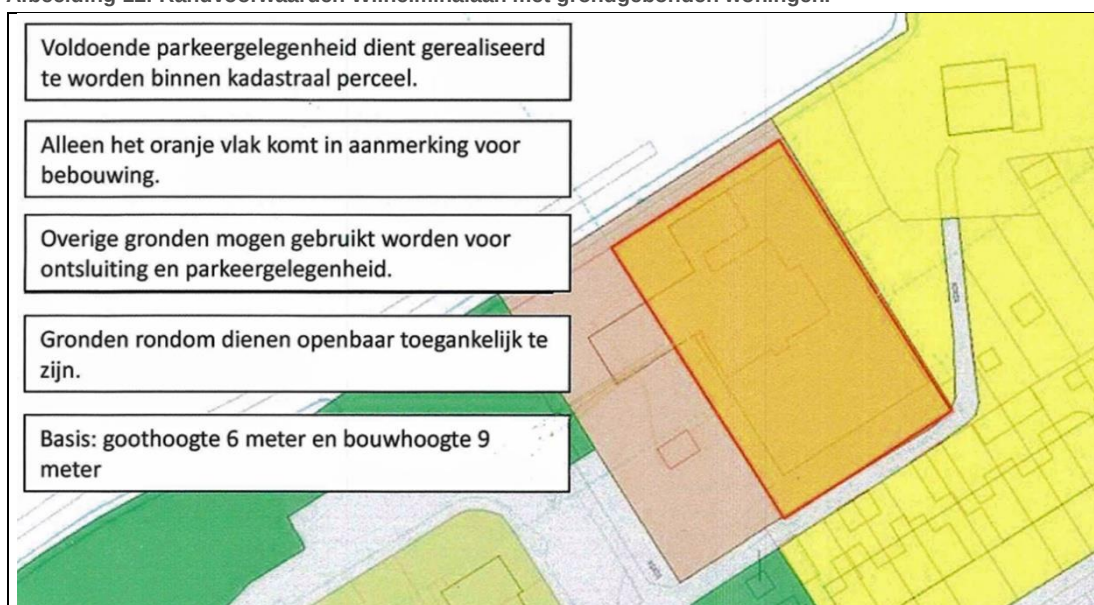
Voor de locatie Wilhelminalaan zijn twee sets randvoorwaarden opgesteld:

- een model met één bouwvolume met appartementen;
- een model met grondgebonden eengezinswoningen.

Afbeelding 11: Randvoorwaarden Wilhelminalaan met een bouwvolume.

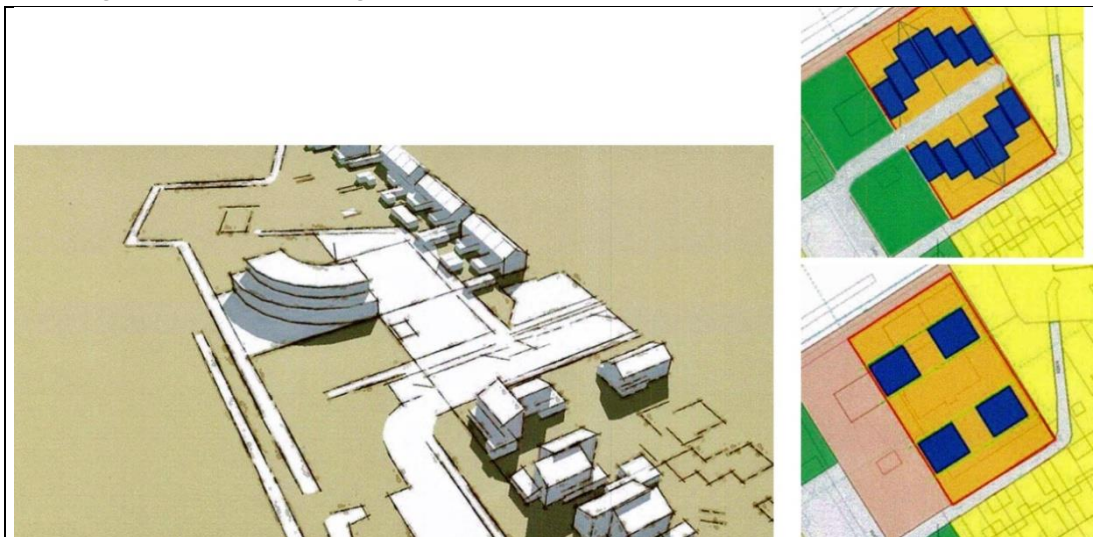


Afbeelding 12: Randvoorwaarden Wilhelminalaan met grondgebonden woningen.



Op basis van deze randvoorwaarden heeft de gemeente enkele voorbeelduitwerkingen vervaardigd, die in onderstaande afbeelding worden weergegeven.

Afbeelding 13: Voorbeelduitwerkingen.

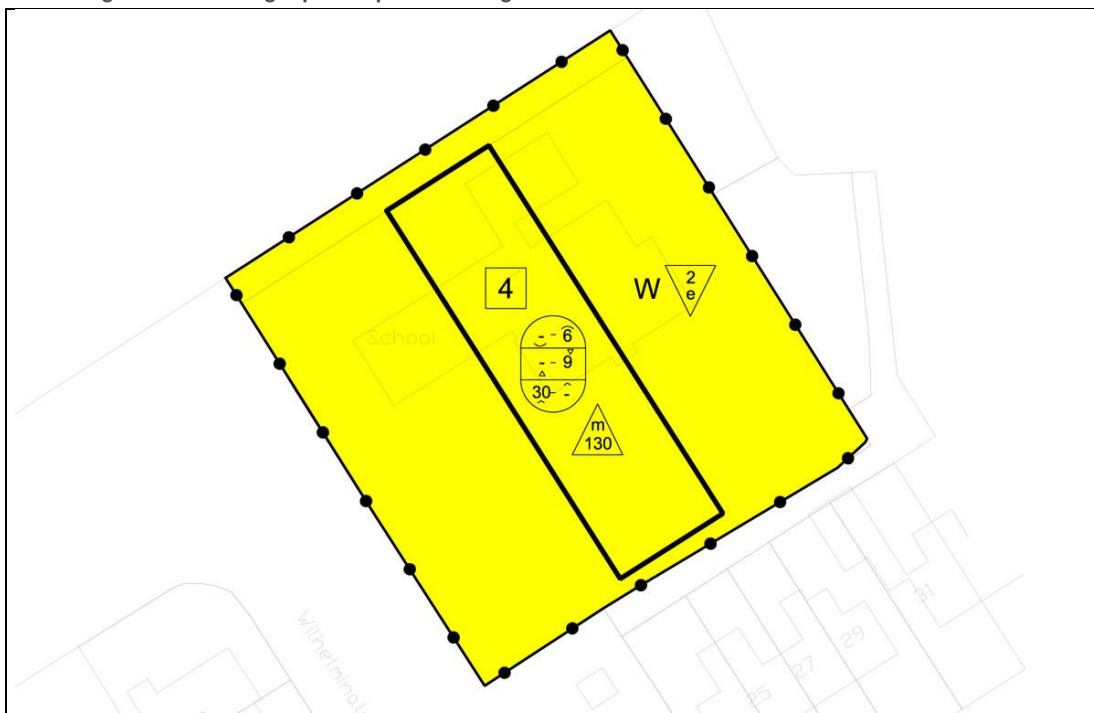


4.2. Verkavelingsopzet

Bij de opzet van de verkaveling is gekozen voor het model met de eengezinswoningen. Daarbij is gekozen voor een eenvoudige verkaveling met vier naast elkaar gelegen vrijstaande woningen. Op deze manier kunnen de percelen relatief eenvoudig ontsloten worden en ontstaat een duidelijke voor/achterkant situatie. De kavelgrootte varieert van 759 tot 838 m².

Bij alle woningen zullen op eigen terrein minimaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Omdat de woningen diepe voortuinen hebben, is de oprit naar de garage lang genoeg om nog meer auto's te parkeren. Door het verdwijnen van de school verdwijnt ook de parkeerdruk die de school met zich meebracht.

Afbeelding 14: Verkavelingsopzet c.q. verbeelding.



5. Nader onderzoek

5.1. Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is er op gericht de hinder als geluid vanwege onder andere wegverkeerslawaaï te voorkomen en te beperken. 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. Voor het voorliggende bestemmingsplan dient daarbij met name ingegaan te worden op verkeerslawaaï. Industrielawaai, railverkeerslawaaï en luchtverkeerslawaaï zijn niet van toepassing.

In de Wgh is bepaald dat in principe elke weg 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.

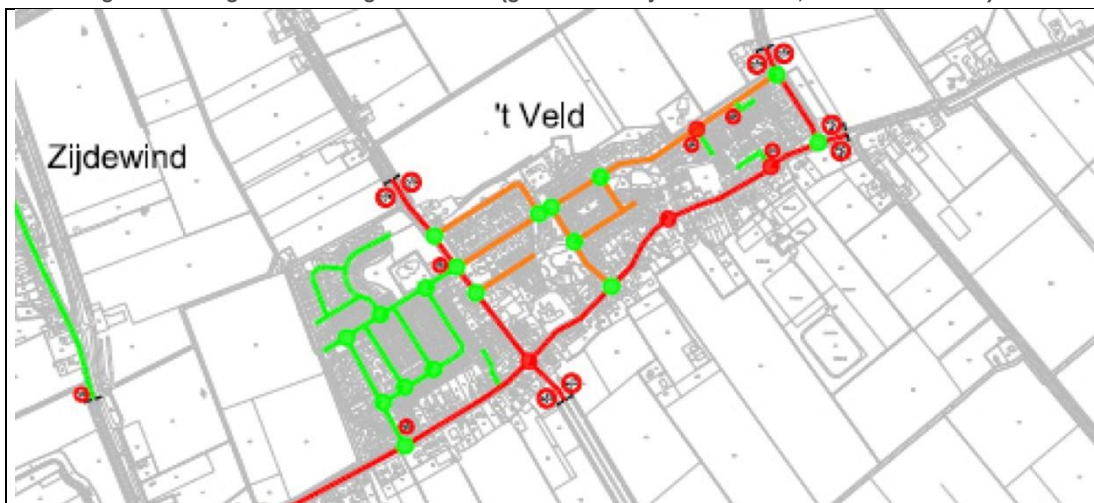
Wanneer in een plan binnen een geluidzone nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige objecten zijn voorzien moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevel(s) van deze woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen.

In de Wet geluidhinder worden twee grenswaarden gesteld ten aanzien van wegverkeerslawaaï, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde en de maximaal te verlenen ontheffingswaarde. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB en de maximaal te verlenen ontheffingswaarde bedraagt 63 dB. Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, maar niet van de maximale ontheffingswaarde, kan een hogere waarde worden vastgesteld door Burgemeester en Wethouders.

Een groot deel van (de wegen in) 't Veld is in 2000 aangewezen als verblijfsgebied. Overeenkomstig de denkbeelden van Duurzaam Veilig Verkeer is op de wegen in een verblijfsgebied binnen de bebouwde kom een snelheid van ten hoogste 30 km per uur toegestaan. De betreffende wegen in de dorpen zijn of worden ook zo ingericht. De resterende wegen kennen wel een geluidzone. Het gaat daarbij met name om de Rijdersstraat.

De Wilhelminalaan is een 30 km/uur weg. Dat betekent dat in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek is voorgeschreven. Daarbij kan worden opgemerkt dat de Wilhelminalaan een rustige straat is zonder doorgaand verkeer. Naast de vier woningen in het plangebied ligt aan deze straat een tiental woningen. De afstand van de nieuwe woningen tot de straat is ruim 30 meter. Hieruit kan worden geconcludeerd dat een rustig woonmilieu zal ontstaan.

Afbeelding 15: Indeling snelheidsregimes 't Veld (groen en oranje is 30 km/uur, rood is 50 km/uur).



5.2. Bedrijven en milieuhinder

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering". Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De term richtafstanden houdt in dat in het kader van de ruimtelijke ordening verwacht mag worden dat bij het aanhouden van deze afstanden conflicten tussen de verschillende functies voorkomen kunnen worden. In de praktijk is het in individuele gevallen vaak mogelijk om toch kleinere afstanden aan te houden, bijvoorbeeld omdat het om een relatief klein bedrijf gaat of door het treffen van maatregelen. Als het om geluid gaat kan gedacht worden aan maatregelen bij het bedrijf (de bron), maatregelen bij de ontvanger (bijvoorbeeld een dove gevel) of maatregelen in het gebied tussen bron en ontvanger (bijvoorbeeld een geluidwerende tuinmuur).

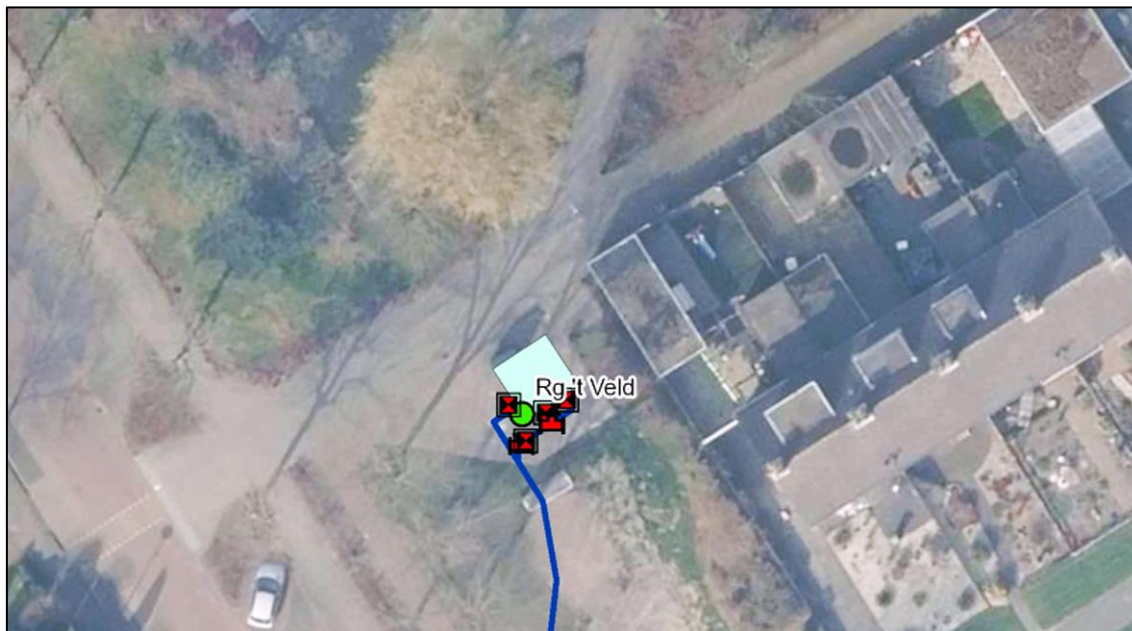
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies kleiner zijn, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Afbeelding 16: Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

De Wilhelminalaan kan beschouwd worden als een rustige woonwijk.

Afbeelding 17: Rioolgemaal.



Op korte afstand van het plangebied bevindt zich een ondergronds rioolgemaal. Volgens de VNG-uitgave is de richtafstand tussen woningen en rioolgemalen 30 meter. De afstand van het gemaal tot zowel de bestaande woningen aan de Dreef, als de nieuwe woningen in het plangebied bedraagt minimaal 12,5 meter. Gelet op de omvang van het gemaal en de ondergrondse ligging wordt geen overlast voor de nieuwe woningen verwacht.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich verder geen bedrijven of andere functies die mogelijk overlast kunnen veroorzaken. Daaruit kan worden geconcludeerd dat voor de nieuwe woningen een goed woonmilieu bestaat en dat door de bouw van de woningen de omliggende economische functies niet worden gehinderd.

5.3. Luchtkwaliteit

De gemeente Niedorp heeft de Milieudienst Kop van Noord-Holland onderzoek laten verrichten naar de luchtkwaliteit langs wegen. Dit onderzoek is weergegeven in de "Rapportage Luchtkwaliteit 2008 gemeente Niedorp".

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit verwerkt in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet bepaalde normen zijn overal van toepassing, met uitzondering van de arbeidsplekken (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). In verband met de luchtkwaliteit is voor het voorliggende bestemmingsplan met name het besluit "Niet in betekende mate bijdragen" (NIBM) van belang. Projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de wet niet afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Dat geldt onder andere voor woningbouwprojecten tot maximaal 1.500 woningen. In verband met het voorliggende bestemmingsplan is daarom geen nader onderzoek in het kader van de luchtkwaliteit nodig.

Verder is in het besluit NIBM vastgelegd dat 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als "niet in betekende mate" wordt beschouwd. Een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit wordt met name veroorzaakt door toename van gemotoriseerd verkeer. Binnen het plangebied wordt een school vervangen door 4 woningen. Beide functies brengen het nodige verkeer met zich mee. Per saldo zal er door de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied dus nauwelijks invloed zijn op het aantal verkeersbewegingen en dus ook niet op de luchtkwaliteit.

Om toch iets te kunnen zeggen over luchtkwaliteit kan worden uitgegaan van een "worst case scenario", waarbij alleen naar de gevolgen van de bouw van 4 woningen wordt gekeken. Op basis van de CROW-publicatie 256 "Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden" (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 7 ritten per woning. Dit betekent een toename van de ritproductie vanwege het plan van 28 ritten per etmaal.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft de rijksoverheid in samenwerking met InfoMil de NIBM-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en

PM₁₀ bepaald. Uit de berekeningen met de NIBM-tool blijkt dat het plan ver onder de grens van 3% blijft.

Afbeelding 18: Berekening met NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		28
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

5.4. Externe veiligheid

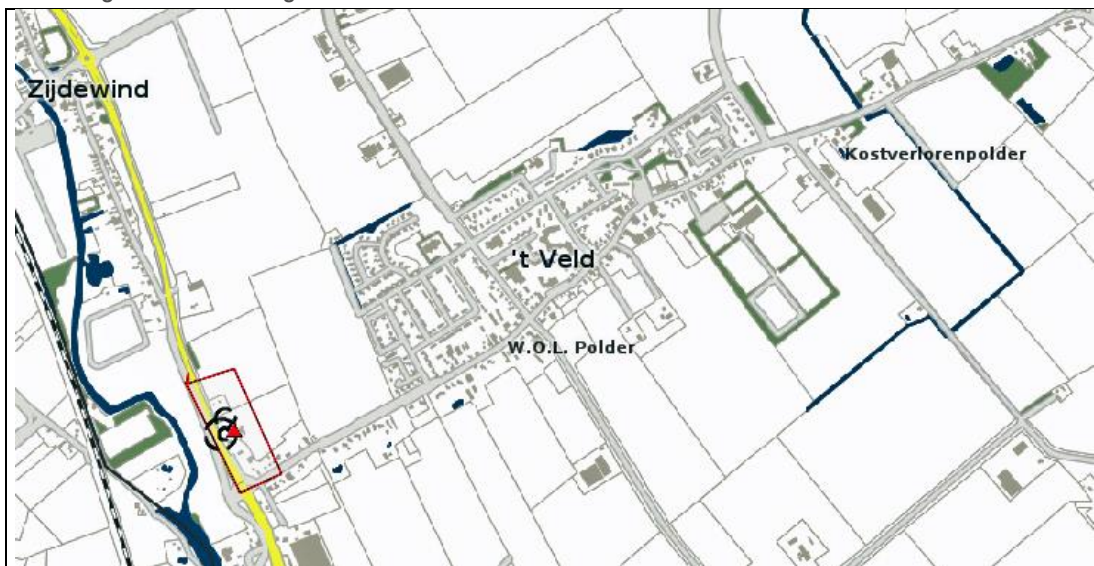
Bij externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het:

- plaatsgebonden risico: het risico op een plaats buiten een inrichting, bepaald als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen deze inrichting waarbij een gevaarlijke stof is betrokken;
- groepsrisico: de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

Het plaatsgebonden en groepsrisico zijn verwerkt in strikte normen die uitgangspunt moeten zijn voor het ruimtelijk en milieubeleid. Ze zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit besluit zijn grenswaarden vastgesteld voor het plaatsgebonden risico. Voor het groepsrisico zijn alleen oriënterende waarden vastgesteld.

Door de provincie Noord-Holland is de zogenoemde risicokaart ontwikkeld waarop verschillende gevarenrisico's zijn weergegeven. De informatie op de risicokaart betreft onder andere risico met betrekking tot ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Uit de informatie van de risicokaart blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen gevarenrisico's aanwezig zijn.

Afbeelding 19: Externe veiligheid.



Op de risicokaart is voor Zijdewind - De Weel één risicovolle inrichting weergegeven: het LPG-tankstation Garagebedrijf Van der Stoop en Kruijer aan de Provincialeweg 16. Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van het tankstation. Daaruit kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisering van de woningbouwplannen..

5.5. Milieuhygiënische kwaliteit van de 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 milieuhygiënische kwaliteit (met andere woorden een verontreinigde bodem) hiervoor gevoelige ontwikkelingen te voorzien. Dit betreft onder andere het bouwen van woningen.

Verkennd bodemonderzoek

Voor de locatie Wilhelminalaan 1 is door Bodem Belang BV een Verkennd bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennd bodemonderzoek conform NEN 5740, locatie: Wilhelminalaan 1 te 't Veld, projectnummer: 05 1002374, Winkel, 2 april 2014). Het rapport van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Uit het verkennd bodemonderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden overgenomen:

- In het eerst mengmonster van de bovengrond overschrijdt het gehalte PAK de achtergrondwaarde. Het tweede mengmonster van de bovengrond is voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon. Ook het mengmonster van de ondergrond is voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon.

- Het aanvullende monster ter plaatse van de grote hoeveelheid batterijen op het maaiveld is voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon.
- In het grondwater overschrijden de concentraties van barium, zink en de som van de xylenen de betreffende streefwaarden. De oorzaak van de lichte verhogingen zijn niet eenduidig aan te geven.
- De aangetoonde gehalten overschrijden echter de betreffende achtergrondwaarden en streefwaarden, maar blijven beneden de betreffende toetsingswaarden voor nader onderzoek. Voor een nader onderzoek bestaat geen aanleiding.
- Er is vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar voor de aankoop of verkoop van het perceel.

5.6. Asbestinventarisatie

In april 2014 is door Schutte Asbestinventarisaties onderzocht of er in de bestaande bebouwing mogelijk asbest aanwezig is (Asbestonderzoek Wilhelminalaan 1, kenmerk 2014-328, Wieringerwaard, 7 april 2014). Het rapport van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Uit het rapport kunnen de volgende conclusies worden overgenomen.

Het doel van het onderzoek is om door middel van een inspectie, studie van bestaande stukken (tekeningen, bestekken, e.d.), interviews met de beheerder en laboratoriumonderzoek van verdachte materialen een indicatie te krijgen op welke locaties in de onderzochte ruimtes asbest aanwezig is. De verdachte elementen zijn bemonsterd en onderzocht middels laboratoriumonderzoek op de aanwezigheid van asbest. Er is totaal 1 materiaalmonster genomen. Het gaat daarbij om isolatiemateriaal. Uit het onderzoek is gebleken dat dit materiaal geen asbest bevat.

Er heeft geen destructief onderzoek plaatsgevonden. Gelet op het bovenstaande en de grote mate van kennis en ervaring binnen Schutte Asbestinventarisaties bij de inventarisatie van soortgelijke objecten, bestaat er geen redelijk vermoeden van de aanwezigheid van niet direct-waarneembare, asbesthoudende materialen. Een aanvullende inventarisatie wordt niet noodzakelijk geacht.

5.7. Waterhuishouding

In onder andere de Europese “Kaderrichtlijn water”, het “Nationaal Waterplan” en de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water. Dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

In de nota “Anders omgaan met water” is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het

overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterbeheersplan 2010-2015

Op 14 oktober 2009 is door Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) het “Waterbeheersplan 2010-2015” (WBP4) vastgesteld. In het WBP4 heeft HHNK zijn beleid voor het water voor de periode van 2010 tot en met 2015 uiteengezet.

Het beleid van HHNK is gericht op:

- het beheren en waarborgen van een goed watersysteem;
- het voorkomen en beheren van verontreiniging van het watersysteem;
- het beheren en waarborgen van goede waterkeringen;
- het behouden en ontwikkelen van een goede calamiteitenorganisatie die in bijzondere situaties direct bruikbaar is en die beschikt over actuele calamiteitbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

Uitgangspunten van het beleid van HHNK zijn:

- het beheersgebied van HHNK is beschermd tegen overstromingen;
- dijkversterking blijft altijd mogelijk;
- alle inwoners van het beheersgebied van HHNK hebben recht op het afgesproken beschermingsniveau tegen wateroverlast;
- watersystemen zijn gezond voor mens, plant en dier;
- problemen worden opgelost waar ze ontstaan;
- met de watervoorraad wordt zorgvuldig omgegaan;
- niet alles kan overal;
- samenwerking staat centraal;
- water is een ordenend principe in de ruimtelijke inrichting;
- het waterbeheer is toekomstgericht.

Uitgangspunten Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK hanteert de volgende uitgangspunten:

- Zoveel mogelijk afvoeren van regenwater naar het oppervlaktewater. Wanneer regen- en (huishoudelijk) afvalwater gescheiden worden afgevoerd, moet de grootte van het vervuilde oppervlak worden bepaald. Het regenwater van het niet vervuilde oppervlak moet worden afgevoerd naar het regenwaterriool of het oppervlaktewater in de directe omgeving.
- Regenwater wordt sneller van een verhard oppervlak dan van een onverhard oppervlak afgevoerd. Wanneer een (bouw)plan voorziet in een toename van het verhard oppervlak van meer dan 800 m², is er sprake van nadelige gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie en is aanleg van “vervangende” waterberging dan ook noodzakelijk.
- Bij nieuwbouw zal, met het oog op de kwaliteit van afstromend water, terughoudend om moeten worden gegaan met uitlopende materialen, zoals lood, koper en zink.

De plannen voor de Wilhelminalaan 1

In de bestaande situatie bedraagt de oppervlakte van de school ongeveer 750 m². In de nieuwe situatie zullen er 4 woningen met een oppervlakte van ongeveer 90 m² gerealiseerd worden, ofwel 360 m². Bij deze woningen zullen uiteraard ook bijbehorende bouwwerken als garages en bergingen gebouwd worden. Als wordt uitgegaan van een inschatting van gemiddeld 50 m² per woning komt dat uit op 200 m². Ten opzichte van de nu bestaande situatie zal het oppervlak aan gebouwen dus afnemen.

Volgens het huidige bestemmingsplan kan er binnen het bouwvlak 1.550 m² aan gebouwen gerealiseerd worden. Het maximum volgens het nieuwe bestemmingsplan is 130 m² per woning met ieder 100 m² erfbouw, ofwel in totaal 920 m². Als de maximale oppervlaktes volgens het bestemmingsplan worden vergeleken, zal het oppervlak aan gebouwen dus afnemen.

In de bestaande situatie is het terrein rond de school voor een groot deel verhard. Bij de nieuwe woningen zal een deel van de tuinen ongetwijfeld ook verhard worden. Ook hier kan worden aangenomen dat de oppervlakte aan bestrating en andere verhardingen ongeveer gelijk zal blijven of af zal nemen.

De nieuwe woningen zullen op dezelfde op de bestaande riolering aangesloten worden als de voormalige school.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding heeft.

Wateradvies

In het kader van het vooroverleg (zie hoofdstuk 7.2 (Maatschappelijke uitvoerbaarheid) heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een reactie op het plan gegeven. Naar aanleiding van deze reactie is hoofdstuk 5.2 (Bedrijven en milieuhinder) aangepast.

5.8. Ecologische waarden

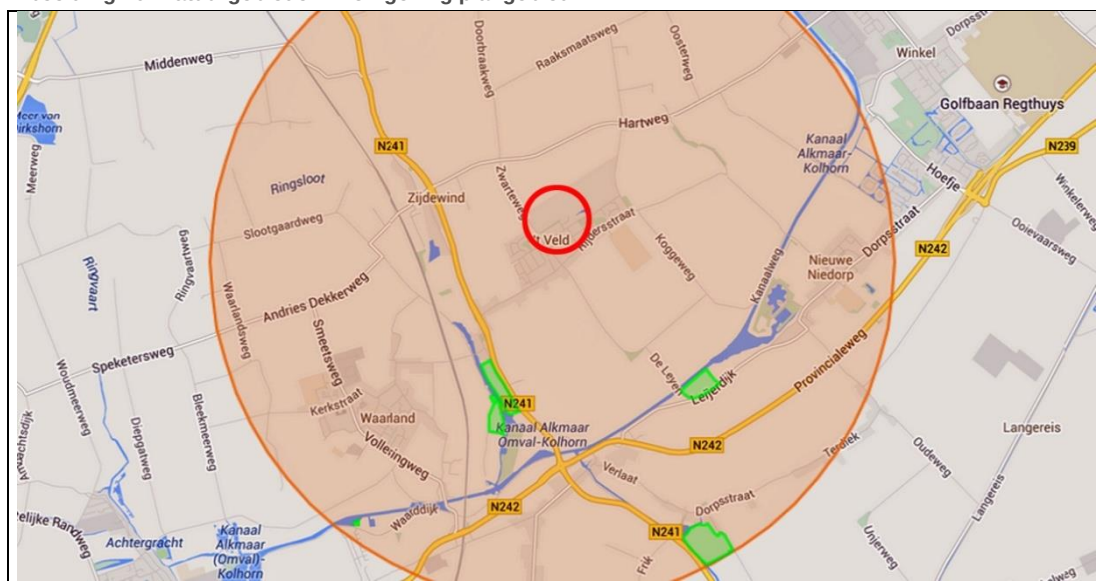
De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en de Wet ruimtelijke ordening (met name via de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als een belangrijke component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Gebiedsbescherming

In onderstaande afbeelding zijn in een straal van 3 km rond het plangebied de beschermde gebieden aangegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied niet in of in de nabijheid van een be-

scherm gebied ligt. Het meest nabijgelegen zijn twee gebieden aan de Leijerdijk en N241 die tot de Ecologische Hoofstructuur behoren. De afstand is ongeveer 1,5 km. Het voorliggende bestemmingsplan heeft daarom geen gevolgen voor beschermde natuurgebieden.

Afbeelding 20: Natuurgebieden in omgeving plangebied.



Soortenbescherming

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving. In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister.

Voor de locatie Wilhelminalaan 1 is door Van der Goes en Groot een ecologisch onderzoek uitgevoerd (Wilhelminalaan in 't Veld, Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet, opgesteld door Van der Goes en Groot, ecologisch onderzoeks- en adviesbureau, 3 november 2014). Het rapport van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Het plangebied is op 23 oktober 2014 bezocht om enerzijds de aanwezige en aangrenzende biotopen te beschrijven en anderzijds eventuele incidentele waarnemingen te doen van beschermde flora en fauna (voor zover waarneembaar). Op basis van de aangetroffen biotopen en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, is per soortgroep een inschatting gemaakt van het mogelijk voorkomen van in ieder geval die beschermde soorten waarvoor, indien aanwezig, ontheffing moet worden aangevraagd bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling.

In het rapport worden de volgende conclusies getrokken:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren.
- Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van de amfibieën en (kleine) zoogdieren alleen licht beschermde soorten aanwezig zijn. Voor de aangetroffen of verwachte licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is dan niet nodig.
- In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli.
- In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van Huismus. Verblijfplaatsen van de Huismus die verloren gaan kunnen worden gecompenseerd door vervangende mussenvides. Door deze in ruim aantal toe te passen kan worden voorkomen dat er sprake is van een structureel negatief effect. In combinatie met een goede beplanting kunnen de omstandigheden zelfs verbeteren. Daarnaast ligt het voormalige schoolgebouw in een omgeving die nog voldoende vestigingsmogelijkheden voor de Huismus biedt.
- In het plangebied kunnen vleermuissoorten foerageren. Verblijfplaatsen zijn niet aanwezig door het ontbreken van potenties. Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.

De resultaten van het ecologisch onderzoek vormen geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.9. Archeologische en cultuurhistorische waarden

Archeologie

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 belangrijkere 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.

Op basis van de archeologische beleidskaart van de voormalige gemeente Niedorp zijn de archeologische waarden in het bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind - De Weel beschermd. Uit de beschrijving van de nu geldende bestemmingsplanregeling in hoofdstuk 2.3 blijkt dat in het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan geen rekening gehouden hoeft te worden met archeologische waarden.

Cultuurhistorie

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Bro geleid. Ieder ruimtelijk plan dient nu tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Zover hier sprake van is, dient daarnaast aangegeven te worden op welke wijze met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Als handreiking hiervoor is de Leidraad landschap en cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland beschikbaar. De bijbehorende informatiekaart bevat een geografische uitwerking hiervan. Voor het planvoornemen is de digitale informatiekaart via internet geraadpleegd. In het plangebied en directe omgeving zijn geen cultuurhistorische aspecten gesignaleerd die door het planvoornemen mogelijkserwijs zouden kunnen worden geschaad.

5.10. Kabels en leidingen

In het plangebied komen geen belangrijke kabels en leidingen voor die mogelijk een belemmering vormen voor de plannen.

5.11. Plan-m.e.r.

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De milieueffecten van de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingplan mogelijk maakt zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (grote afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Het bestemmingsplan geeft daarom geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

6. Juridische toelichting

6.1. Juridische vormgeving

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

- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- 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 inspraak zijn vermeld.

De regels (voorheen voorschriften) regelen, in relatie tot de aan de gronden toegekende bestemmingen, het toegelaten gebruik van grond en opstallen, voor zover dit voor een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is.

De regels omtrent het gebruik van grond en opstallen kunnen worden onderscheiden in:

- planregels betreffende het bouwen;
- planregels betreffende het gebruik;
- planregels betreffende het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Van belang is dat planregels alleen verbieden of toestaan (eventueel onder voorwaarden); verplichten tot bijvoorbeeld bouwen of een bepaald gebruik kunnen zij derhalve niet. Wanneer iemand tot bouwen of een bepaald gebruik over wil gaan, moet dit worden getoetst aan het bestemmingsplan.

De regels van het voorliggende plan zijn gebaseerd op de regels van het bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind - De Weel.

6.2. Toelichting op de regels

In deze paragraaf is een toelichting op de juridische regels behorende bij het plan gegeven. Voor de diverse bestemmingen is aangegeven welke doeleinden worden nagestreefd. Bovendien is aangegeven op welke gronden de onderscheiden bestemmingen van toepassing zijn.

Inleidende regels (hoofdstuk 1)

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

De Wijze van meten beschrijft de wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden. Deze bepalingen zijn voor een belangrijk deel voorgeschreven in de SVBP2012.

Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

De bestemming "Wonen" ziet toe op de woonfunctie. In de volgende paragraaf wordt nader op de regelingen binnen deze bestemming ingegaan.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

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

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.

In de algemene gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik in ieder geval strijdig is met de in de regels gegeven bestemmingsomschrijvingen.

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.

De in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht is opgenomen in de Overgangs- en slotregels

6.3. Nadere toelichting op de bestemming Wonen

Bestemmingsomschrijving

In lid 1 van ieder artikel is de omschrijving opgenomen van het doel of doeleinden die aan de betreffende bestemming zijn toegekend. Naast de hoofdbestemming worden in de bestemmingsomschrijving ook eventuele ondergeschikte nevenfuncties, die bij recht zijn toegestaan, benoemd. bij de woonbestemming zijn diverse nevenfuncties toegestaan. Dit betreft met name aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven. Net als in het bestemmingsplan 't Veld, Oude Nieuw- en Zijdewind - De Weel zijn binnen deze bestemming ook de bij het wonen behorende functies als water en verblijfsgebied toegestaan.

Maximaal 1/3 van de totale oppervlakte van de woningen en de bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven worden gebruikt, met een maximum van 120 m². Het gaat om "lichte" activiteiten die geen onevenredige hinder aan het woon- en leefmilieu mogen toebrengen. Detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel, is niet toegestaan. De aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven die zijn toegestaan, zijn vermeld in bijlage 1 bij de regels. Het betreft hier een niet-limitatieve lijst. Beroepen of bedrijven die naar de aard daarmee vergelijkbaar zijn, zijn eveneens toegestaan.

Daarnaast mogen bestaande bijbehorende bouwwerken voor een hobbymatige bed & breakfast voor maximaal 4 personen worden gebruikt. Een eigen kookgelegenheid is daarbij niet toegestaan. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van een bedrijfsmatige bed & breakfast voor maximaal 7 personen.

Mantelzorg in een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte dan wel in een mantelzorgwoning is mogelijk na afwijking. Deze afwijking wordt alleen verleend indien de noodzaak is aangetoond aan de hand van een indicering door een onafhankelijke indicatieorganisatie. De oppervlakte van de afhankelijke woonruimte dan wel mantelzorgwoning mag niet meer dan 70 m² bedragen. Binnen 6 maanden na de beëindiging van de mantelzorg moet het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte ongedaan zijn gemaakt dan wel moet de mantelzorgwoning zijn verwijderd.

Bouwregels

In bouwregels wordt vervolgens geregeld, in welke mate binnen een bestemming bebouwing is toegestaan, door regels op te nemen over situering en maatvoering van de toegestane bebouwing. De situering van de toegelaten bebouwing wordt in dit bestemmingsplan bij de bestemmingen bepaald door het in de verbeelding aangegeven bouwvlak.

Deze regels vormen een belangrijk toetsingskader voor het beoordelen van bouwaanvragen. Overigens is op grond van de inwerkingtreding van de Wabo voor een belangrijk deel van de in de bouwregels toegestane bouwmogelijkheden geen omgevingsvergunning (bouwvergunning) meer nodig.

De woningen / hoofdgebouwen dienen in de op de verbeelding ingetekende bouwvlakken gebouwd te worden. Per bouwvlak is het maximaal aantal woningen opgenomen. Verder zijn er regels opgenomen voor de maximale goot-en bouwhoogte en er is voorzien in een specifieke regeling voor erkers voor de voorgevel van het hoofdgebouw.

In de bestemming zijn regels opgenomen ten aanzien van de plaats, omvang en maatvoering van bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) bij woningen overeenkomstig de regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon. De hoofdregel is dat de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken nooit meer mag bedragen dan de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw die op grond van het bestemmingsplan is toegestaan, vermeerderd met:

- a. 70 m² bij rijenwoningen, niet zijnde halfvrijstaande woningen;
- b. 70 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²;
- c. 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m²;
- d. de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan op grond van het bepaalde onder a t/m c is toegestaan.

Hierbij geldt altijd dat het bebouwingspercentage op een bouwperceel nooit meer dan 50% mag bedragen.

Hierbij kan nog worden opgemerkt dat het recente paraplubestemmingsplan “Gedeeltelijke herziening bijgebouwenregeling in diverse bestemmingsplannen van Hollands Kroon” in het voorliggende bestemmingsplan is verwerkt.

Nadere eisen

In de meeste bestemmingen is de bevoegdheid van Burgemeester en Wethouders opgenomen om nadere eisen te stellen aan de situering van bebouwing. Artikel 3.6 lid 1 sub d Wro biedt deze mogelijkheid.

Afwijkingsbevoegdheid

Op grond van artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wro kan bij een bestemmingsplan worden bepaald, dat burgemeester en wethouders met inachtneming van bepaalde regels bevoegd zijn af te wijken van de bij recht gegeven bouwregels door een omgevingsvergunning daartoe te verlenen. Met deze mogelijkheid wordt beoogd om op ondergeschikte punten van de planregels af te kunnen wijken om een soepele toepassing ervan mogelijk te maken. Aangezien de afwijking bedoeld is voor uitzonderingsgevallen, zullen burgemeester en wethouders de verschillende in het geding zijnde belangen zorgvuldig moeten afwegen en hierin bijvoorbeeld ook de noodzaak voor de aanvrager om voor een afwijkende regeling in aanmerking te komen moeten betrekken. Per bestemming is een afwegingkader opgenomen voor het verlenen van omgevingsvergunningen gericht op afwijking van hetgeen bij recht toegestaan is aan bebouwing dan wel gebruikt.

Gebruiksregels

In de gebruiksregels is bepaald dat per woning respectievelijk 2 parkeerplaatsen op eigen erf moeten worden aan gelegd en instandgehouden. Het gebruik van die parkeerplaatsen voor andere doeleinden, zoals dit onder meer blijkt uit het verwijderen van de verharding, dan wel het ontoegankelijk maken van de parkeerplaats, wordt als een verboden gebruik aangemerkt.

In de bepalingen betreffende het gebruik staat aangegeven welke vormen van gebruik van gronden en gebouwen binnen de gegeven bestemming specifiek niet toelaatbaar worden geacht. Van gebruiksregels wordt alleen gebruik gemaakt, wanneer hierover onduidelijkheid zou kunnen ontstaan. Voor het overige geldt dat de Wabo in artikel 2.1 voorschrijft dat gronden in overeenstemming met de bestemming moeten worden gebruikt, zodat het niet nodig is om allerlei vormen van afwijkend gebruik expliciet uit te sluiten. Dit is op basis van de wetgeving al het geval.

In een aantal gevallen kan ook van de gebruiksregels bij omgevingsvergunning worden afgeweken als het bestemmingsplan daarvoor een regeling bevat. Dit is in dit plan voor een aantal functies en ontwikkelingsmogelijkheden binnen de kaders van de bestemming geregeld.

6.4. Bestemmingsplanprocedure

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

Vorbereidingsprocedure

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

Vaststellingsprocedure

Na aankondiging in de Staatscourant en via de gemeentelijke website wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk twaalf weken na de termijn van terinzagelegging vast.

Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie Leefomgeving en Transport een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk zes weken na vaststelling. Uiterlijk zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie Leefomgeving en Transport wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk twee weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk twee weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plangebied zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het plan wordt gerealiseerd door een particuliere initiatiefnemer: Bot Bouw Initiatief. Uit de (globale) exploitatieberekeningen blijkt dat het onderhavige bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. De gemeente zal een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten met Bot Bouw Initiatief. In deze exploitatieovereenkomst heeft de gemeente het kostenverhaal geregeld. Het kostenverhaal is hierdoor "anderszins verzekerd". Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Informatieavond 25 september 2014

Op 25 september 2014 heeft Bot Bouw Initiatief een informatieavond georganiseerd waarop de concepten van de plannen voor de locaties Wilhelminalaan en Rijdersstraat zijn gepresenteerd. Gepresenteerd zijn 12 levensloopbestendige woningen op de locatie van de Mariaschool en 4 vrije sectorwoningen op de plek van De Boet.

De avond is goed bezocht. De uitstraling van de plannen op beide locaties is op zich goed ontvangen, met name het plan op de locatie Mariaschool sluit goed aan op de woningen aan de Ridderstraat. Volgens een aantal aanwezigen is er behoefte aan starters- en of seniorenwoningen. Aanwezigen zien het nut en de noodzaak van sloop van de bestaande Mariaschool, maar vroegen zich af of er niet iets gedaan kan worden met het torentje.

Het verslag van de informatieavond is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Inspraak voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 24 december 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid bestond om zowel schriftelijk als mondeling een reactie op het plan te geven. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is op 23 december 2014 verzonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro. Daarbij zijn drie reacties ontvangen. Deze reacties zijn hieronder samengevat, met per punt een reactie van de gemeente. De samenvattingen van de reacties zijn cursief afgedrukt en doorlopend genummerd.

Reactie van de provincie Noord-Holland

1. *De provincie heeft een opmerking bij het plan gemaakt naar aanleiding van de bepalingen in de Ruimtelijke Verordening ten aanzien van Bestaande Bebouwd Gebied. Meer concreet betekent dit, dat de provincie met het plan kan instemmen, als het bouwvolume van alle woningen tezamen niet groter is dan het bouwvolume dat binnen die bestemming maatschappelijke doeleinden gerealiseerd kon worden.*

Naar aanleiding van deze opmerking is hoofdstuk 3.2 (Provinciaal beleid) aangepast. Daarbij is aangetoond wordt voldaan aan de bepalingen ten aanzien van Bestaande Bebouwd Gebied.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

2. *Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft in haar reactie aangegeven dat voor het rioolgemaal dat grenst aan het plan niet kan worden voldaan aan de richtafstand die wordt geadviseerd in de handreiking Bedrijven en Milieuzonering VNG 2009.*

De tekst van hoofdstuk 5.2 (Bedrijven en milieuhinder) is op dit punt aangepast.

Reactie van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

3. *De afdeling Risicobeheersing concludeert dat er geen sprake is van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid en kan met de plannen instemmen.*

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD)

De RUD heeft advies uitgebracht over de aspecten bodem, geluid, externe veiligheid, duurzaamheid, natuurwaarden, lucht. Met uitzondering van onderstaande punten kan de RUD met het plan instemmen.

4. *De RUD merkt op dat een paragraaf Duurzaamheid ontbreekt. In deze paragraaf kan aangegeven worden wat het ambitieniveau van de gemeente is. Ingegaan kan worden op het toepassen van energiebesparende en -opwekkende voorzieningen teneinde energiezuinige woningen te realiseren.*

Naar aanleiding van de reactie van de RUD is hoofdstuk 3.4 (Gemeentelijk beleid) aangevuld met een paragraaf over duurzaamheid.

5. *Ten aanzien van de natuurwaarden kan de RUD instemmen met het gedeelte in de toelichting dat over gebiedsbescherming gaat. Er wordt opgemerkt dat soortenbescherming nog als p.m. is opgenomen. Dit onderzoek dient alsnog plaats te vinden.*

Inmiddels is het onderzoek "Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet" gereed. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen. In hoofdstuk 5.8(Ecologische waarden) van de voorliggende toelichting is een samenvatting van het onderzoek opgenomen.

6. *De ontwikkeling valt door de omvang en de aard onder een uitzonderingscategorie volgens Regeling NIBM. Er is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. De lokale rapportage luchtkwaliteit is niet genoemd en niet gebruikt.*

Hoofdstuk 5.3 is op dit punt aangevuld.

