

**Bestemmingsplan CPO Om De Oost in Den
Oever**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan CPO Om De Oost in Den Oever

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlagen

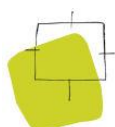
Verbeelding

Separaat bijgevoegd:

- Verkennend bodemonderzoek
- Asbestinventarisatie

28 maart 2017

Projectnummer 803.00.16.01.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



(bron: gemeentenatlas, 2016)

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Plangebied	9
1.2	Aanleiding en doelstelling	9
1.3	Leeswijzer	10
2	Planbeschrijving	11
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	Omgevingsaspecten	19
4.1	Erfgoed	19
4.1.1	Archeologie	19
4.1.2	Cultuurhistorie	20
4.2	Ecologie	21
4.3	Geluidhinder	21
4.4	Bodem	23
4.5	Externe veiligheid	25
4.6	Luchtkwaliteit	26
4.7	Water	26
4.8	Bedrijven- en milieuhinder	28
4.9	Overig	30
4.9.1	Kabels en leidingen	30
4.9.2	Verkeerseffecten	30
4.9.3	M.e.r.-verantwoording	32
4.9.4	Duurzaamheid	32
5	Juridische toelichting	35
5.1	Plansystematiek	35
5.2	Toelichting op de regels	35
5.3	Overige aspecten	38
5.4	Bestemmingsplanprocedure	38
6	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.1.1	Grondexploitatie	41
6.1.2	Onderzoeks- en plankosten	41
6.1.3	Planschade	41
6.1.4	Conclusie	42

Bijlagen

Bijlage 1. Ecologische inventarisatie

Bijlage 2. Watertoets

Inleiding



1.1

Plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op gronden behorende bij het perceel Zwinstraat 50 in de bebouwde kom van Den Oever. Dit perceel betreft de voormalige schoollocatie van basisschool Om De Oost. De gronden waren in gemeentelijk eigendom. De gronden zijn inmiddels overgedragen aan een groep particuliere eigenaren (CPO groep). De school is inmiddels gesloopt.

De exacte ligging van het plangebied blijkt uit de planbegrenzing van de verbeelding van dit bestemmingsplan. De in figuur 1 opgenomen luchtfoto geeft tevens een concrete indruk van het plangebied. In overig kaartmateriaal in dit bestemmingsplan is het plangebied in veel gevallen zo nodig ter plaatsbepaling aangepijld.



Figuur 1. Luchtfoto, in oranje het plangebied

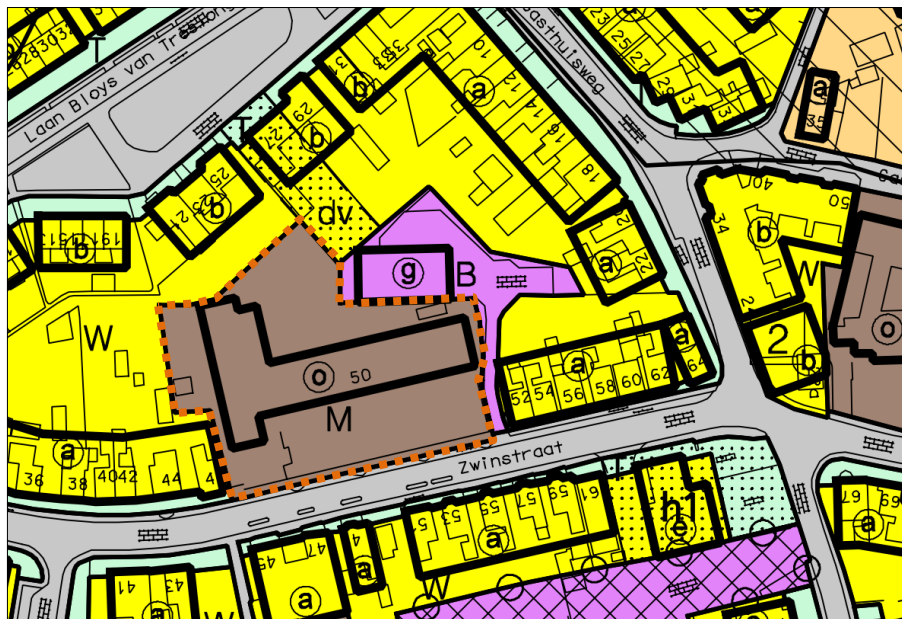
1.2

Aanleiding en doelstelling

Voor het plangebied bestaat het planvoornemen om in de plaats van de inmiddels gesloopte schoolbebouwing woningniewbouw te plegen. Vier nieuwe vrijstaande woningen zijn in het plangebied beoogd.

PLANVOORNEMEN

Voor het plangebied geldt het “Bestemmingsplan Den Oever”, als vastgesteld door de raad van de toenmalige gemeente Wieringen op 16 december 2006. In dit geldende bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de bestemming ‘Maatschappelijk’. Het woningbouwvoornemen is niet passend binnen de huidige van toepassing zijnde bouw- en gebruiksbepalingen. Het bestemmingsplan dient daarom te worden herzien door de gronden van een bestemming voor de woonfunctie te voorzien.



Figuur 2. Kaartfragment geldend bestemmingsplan, het plangebied is in oranje omkaderd

1.3

Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een korte beschrijving van het planvoornemen gegeven. Relevant overheidsbeleid is daaropvolgend in hoofdstuk 3 uiteengezet. Een omschrijving van de omgevingsaspecten betreffende de planologische en milieukundige randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 betreft de toelichting op de juridische vormgeving van het bestemmingsplan en de hiervoor te volgen procedure. Als laatste is in hoofdstuk 6 de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid uiteengezet.

In de bijlage van de toelichting is de watertoets opgenomen. Tevens gelden er enkele afzonderlijke bijlagen bij de toelichting. Dit betreft het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek en de asbestinventarisatie.

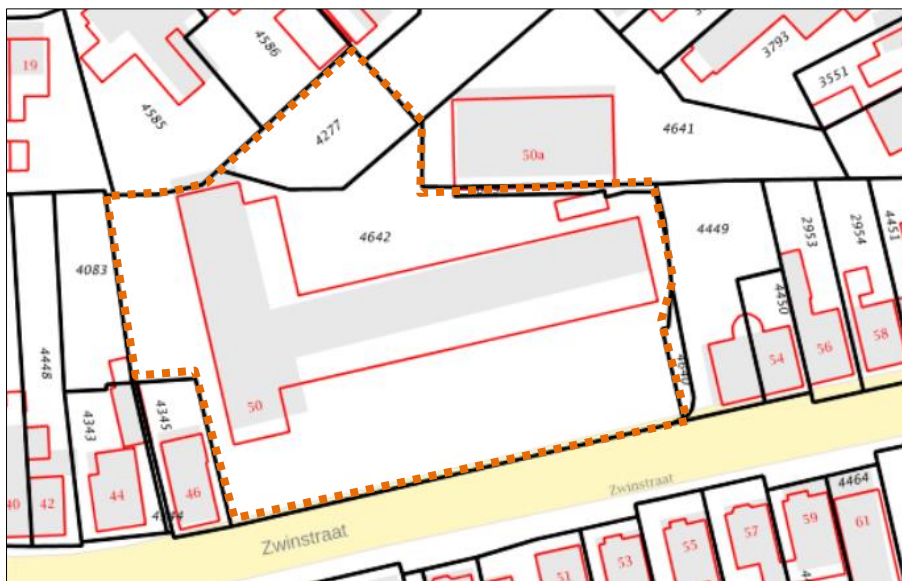
Planbeschrijving

2

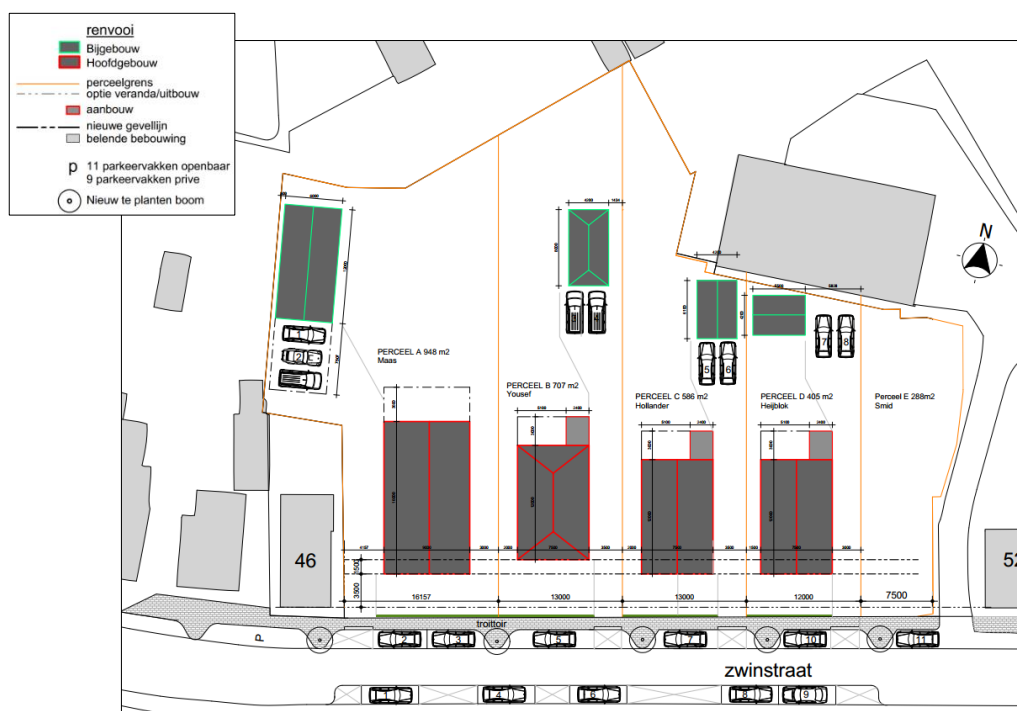
Het plangebied ligt aan de Zwinstraat 50 in de bebouwde kom van Den Oever en omvat de kadastrale percelen 4642 en 4277. Het betreft een voormalig en grotendeels verhard schoolterrein; er is geen permanent oppervlaktewater aanwezig. Ter plekke was een in onbruik geraakt schoolgebouw, speeltoestel, schuurtje en fietsenstalling aanwezig. Inmiddels is deze bebouwing verwijderd om er vier nieuwe vrijstaande woningen met bijgebouwen op de vrijgekomen locatie te kunnen realiseren. De woningniewbouw vindt plaats in een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).



Figuur 3. Impressie van het plangebied met de eerdere leegstaande school aan de rechterzijde.



Figuur 4. Huidige kadastrale situatie



Figuur 5. Situatietekening voorgenomen woningniewbouw

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Een CPO houdt in dat een groep particulieren in gezamenlijkheid en zonder winstoogmerk woningniewbouw pleegt. Dit vindt plaats in samenwerking met zelfgekozen partners. Een enthousiaste groep mensen is bereid gevonden om samen in een CPO-constructie woningniewbouw in het plangebied te realiseren. In dit geval is de gemeente Hollands Kroon hun samenwerkingspartner. De gemeente is grondeigenaar en faciliteert het CPO door de gronden beschikbaar te stellen en de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. Nadat dit geregeld is, vindt de grondoverdracht naar de particuliere partijen plaats die daarop omgevingsvergunning kunnen aanvragen om te gaan bouwen.

ACHTERGRONDEN VAN EEN CPO

In tijden van crisis in de financiële wereld en de bouw- en vastgoedsector is een CPO één van de manieren gebleken om een bouwproject gefinancierd te krijgen. Bouwen in een CPO kan goedkoper dan het traditionele bouwen waarbij projectontwikkelaars zijn betrokken. Hierdoor komt bovendien het kopen van een woning binnen het bereik van een grotere groep mensen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de groep mensen die per 1 januari 2011 in beginsel niet meer in de sociale huursector terecht kunnen vanwege een te hoog inkomen, maar te weinig verdienen om een traditioneel gebouwde woning in de regio te kunnen kopen. Naast financiële voordelen geldt ook als meerwaarde dat de nieuwe bewoners een grotere invloed in de te bouwen eigen woning en op hun toekomstige woon- en leefomgeving hebben. Uit de praktijk zijn ervaringen bekend dat toekomstige bewoners daarbij bovengemiddeld aandacht besteden aan duurzaam bouwen en het vergroten van sociale cohesie in de buurt.

3.1

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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 13 nationale belangen. 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 13 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.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerst verantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In het “[Besluit algemene regels ruimtelijke ordening](#)” (Barro, d.d. 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.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 van de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming middels een onderbouwing aan de hand van de zogeheten “*Ladder voor duurzame verstedelijking*”. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoor- en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

Allereerst dient te worden vastgesteld of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als dat het geval is, vindt toetsing aan de ladder volgens de volgende drie stappen/treden plaats:

- Stap 1:** Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijven-terreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.
- Stap 2:** Indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
- Stap 3:** Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

TOETSING 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 vier woningen dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierom hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen.

Overigens bestaat er marktvraag naar het plan aangezien de participanten van de CPO-groep inmiddels bekend zijn. Het plan voorziet derhalve in een actuele woningbehoefte ter plaatse en daarmee voldoet het plan aan stap 1 van de ladder. Daarnaast ziet voorliggend plan ook op een herstructurerings-/transformatielocatie binnen bestaand stedelijk gebied en voldoet het daarmee eveneens aan stap 2 van de ladder.

CONCLUSIE Het relevante nationaal belang voor het planvoornemen van dit bestemmingsplan houdt verband met een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Geconcludeerd mag worden dat er geen belemmeringen uit oogpunt van rijksbeleid bestaan. Met het planvoornemen van dit bestemmingsplan is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

In de "[Structuurvisie Noord-Holland 2040](#)" (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 21-06-2010) zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord, het voorheen geldende streekplan, overgenomen. Uitgangspunt voor de structuurvisie 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 (ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid) vormen

gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (2016)

Provinciale Staten hebben op 15-01-2016 een geheel herziene "[Provinciale Ruimtelijke Verordening](#)" (PRV) vastgesteld, laatstelijk gewijzigd op 27-06-2016. Hierin zijn de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie opnieuw uitgewerkt in algemene regels. Verschillende regels zijn opgenomen over de inhoud van en de toelichting op ruimtelijke plannen. Het gaat hierbij om onderwerpen, in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Het provinciaal belang moet de inzet van de verordening kunnen rechtvaardigen. Afhankelijk van de ligging van een plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing. Het plangebied ligt in bestaand bebouwd gebied. Dergelijke gebieden zijn in het provinciale overheidsbeleid beleidsmatig aangewezen voor verdere verstedelijking. Het planvoornemen van dit bestemmingsplan is passend binnen de gestelde regels van de verordening en daarmee het provinciaal beleid.

Provinciale woonvisie 2010-2020 (2010)

In september 2010 is de "[Provinciale woonvisie 2010-2020: Goede wonen in Noord-Holland](#)" vastgesteld. Hiermee kiest de provincie wat betreft woningbouw voor een nadruk op de kwaliteit, naast de aantallen woningen. Doelstelling van de visie is dat de inwoners van Noord-Holland in 2020 beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit in een aantrekkelijk woonmilieu. In de woonvisie zijn drie opgaven benoemd waarvoor de provincie zich gesteld weet:

1. De demografische ontwikkelingen vergrijzing, ontgroening en afnemende groei zijn trends die zich in de gehele provincie voordoen. Tegelijkertijd is een belangrijk kenmerk van die trends dat ze zich overal op een andere manier of snelheid voordoen. Dit maakt afstemmen en beleidsvorming op regionaal niveau des te belangrijker.
2. Een combinatie van maatschappelijke ontwikkelingen: individualisering en differentiatie van consumentenbehoeften, extramuralisering in de zorg en bewustwording van klimaatproblematiek.
3. Economische ontwikkelingen en de effecten daarvan op de woningmarkt. De betaalbaarheid en financieringsmogelijkheden staan onder druk, terwijl tegelijkertijd sprake is van vraaguitval en waardedaling in bestaand vastgoed. De precieze consequenties hiervan op de woningmarkt laten zich moeilijk aanzien.

Op basis van voorgaande opgaven en de ambities zijn drie speerpunten van beleid opgesteld. Dit betreft het verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten (en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning), het verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van

bewoners en het verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving. Deze speerpunten zijn geconcretiseerd in opgaven voor de periode 2010-2020 die door de provincie en de regio's moeten worden vertaald in afspraken in de Regionale Actie Programma's (RAP's).

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010)

In de "*Leidraad Landschap en Cultuurhistorie*" (eveneens door PS in juni 2010 vastgesteld) is 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. In de leidraad is ingegaan op de kernkwaliteiten die gelden als basis voor de ruimtelijke kwaliteit van het landschap van Noord-Holland. Het provinciale grondgebied is in de leidraad ingedeeld in verschillende landschapstypen. De provincie wenst de Noord-Hollands landschappen optimaal te gebruiken door hun specifieke (kern)kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het dorp Den Oever op het voormalige eiland Wieringen ligt daarbij in het 'keileemlandschap'. Dit landschap is in verschillende ijsstijden ontstaan door oprukkend landijs waarbij stuwwallen werden gevormd. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in de bebouwde kom waarbij het van toepassing zijnde landschap in de omgeving verder geen rol speelt. Ook vinden er met dit bestemmingsplan geen grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen plaats waarmee een versterking van de geldende kernkwaliteiten van het landschap kan worden nagestreefd.

3.3

Regionaal beleid

Regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland (2015)

Met het "*Regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland*" dat op 28-10-2015 is ondertekend, beogen partijen een actieve regionale samenwerking te voeren ten behoeve van een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningmarkt. Hiervoor hebben de partijen afspraken gemaakt over het verminderen van de geprogrammeerde woningaantallen en het verbeteren van de kwaliteit van woningbouwlocaties en productmarktcombinaties aansluitend bij de vraag naar nieuwbouwwoningen en woningtypen in de regio Kop van Noord-Holland. Regiogemeenten hebben daarbij een nadere uitwerking gemaakt van de nog te ontwikkelen woningbouwlocaties, uitgaande van de situatie dat in de periode van 2014 tot 2020 maximaal 2.750 woningen worden toegevoegd in de Kop van Noord-Holland. Eén en ander heeft geresulteerd in een gezamenlijk en dynamisch overzicht van woningbouwplannen tot 2020 en na 2020. Met de ondertekening hebben regiogemeenten zich ertoe verplicht om woningbouwplannen te ontwikkelen die in het programma zijn opgenomen, dit onder voorbehoud van instemming door de gemeenteraden.

De regiogemeenten hebben zich middels ondertekening verder verbonden aan het hanteren van het regionale afwegingskader (Afwegingskader Kwalitatief Woningbouwprogramma van de Kop). Regiogemeenten streven er verder naar om, in eerste instantie binnen de eigen gemeente, samen met betrokken ontwikkelaars en woningbouwcorporaties te komen tot het afvoeren van de geschrapte woningbouwplannen die niet passen in het Kwalitatief Woningbouwprogramma van de Kop (KWK).

Voorliggend planvoornemen is als concreet project opgenomen in het woningbouwprogramma tot 2020.

3.4

Gemeentelijk beleid

Strategische visie gemeente Hollands Kroon (2013)

De gemeente beschikt over een *“Strategische visie gemeente Hollands Kroon; Ruimte voor rust én dynamiek”* (vastgesteld door de raad d.d. 24-05-2012 en laatstelijk geactualiseerd d.d. 26-09-2013) die richtinggevende ideeën over verschillende beleidsterreinen voor de nabije en verdere toekomst bevat. Het doel is vooral het geven van inzicht in waar de gemeenteraad naar streeft. Naast een richtsnoer is de visie een toetsingskader voor beleidsplannen, organisatieontwikkeling en de verdere ontwikkeling van het gemeentelijk dienstverleningsconcept. Los van de ‘waan van de dag’ kan de raad aan de hand van de strategische visie keuzes op hoofdlijnen maken voor de langere termijn. De visie dient als basis voor de uitvoering van gemeentelijke programma’s in de komende jaren.

Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon (2016, ontwerp)

Een ontwerp van een omgevingsvisie voor de gemeente Hollands Kroon is thans beschikbaar. Hierin staat het ontwikkelen van de fysieke leefomgeving voor op de lange termijn beschreven. 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. Voor het planvoornemen van dit bestemmingsplan is relevant dat de gemeentelijke inzet mede gericht is op het daar waar mogelijk faciliteren van functiewijziging van leegstaande bebouwing voor wonen.

Welstandsnota Hollands Kroon (2013)

Op 19-12-2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de *“Welstandsnota Hollands Kroon”* vastgesteld. De eerdere welstandsnota van de voormalige gemeente Wieringen is hiermee komen te vervallen. In de nieuwe welstandsnota zijn een drietal welstandsgebieden onderscheiden, te weten: 1. welstandsvrij, 2. welstandsluw en 3. welstandsintensief. Het plangebied is in de welstandsnota als ‘welstandsvrij’ aangemerkt. Dit betekent dat een omgevingsvergunningsplichtig bouw- of verbouwplan geen welstandstoets onder-

gaat. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijningsvorm van het (ver)bouwplan.

Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen (2013)

Op 24-01-2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de *“Regeling bij behorende bouwwerken bij woningen”* vastgesteld. Deze regeling heeft geleid tot uniformering van de verschillende regelingen die er in de voormalige gemeenten Anna Paulowna, Niedorp, Wieringen en Wieringermeer golden ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, bed & breakfast, mantelzorg en aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven. De regeling maakt een onderscheid tussen woningen binnen en buiten de bebouwde kom. De gemeente heeft ervoor gekozen om 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 is daarbij uitgegaan van de meest soepele regeling van de vroegere 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 voorliggend bestemmingsplan.

O m g e v i n g s a s p e c t e n

4

4.1

Erfgoed

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet. De kern van deze wet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient vanwege voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

4.1.1

Archeologie

Onderzoek

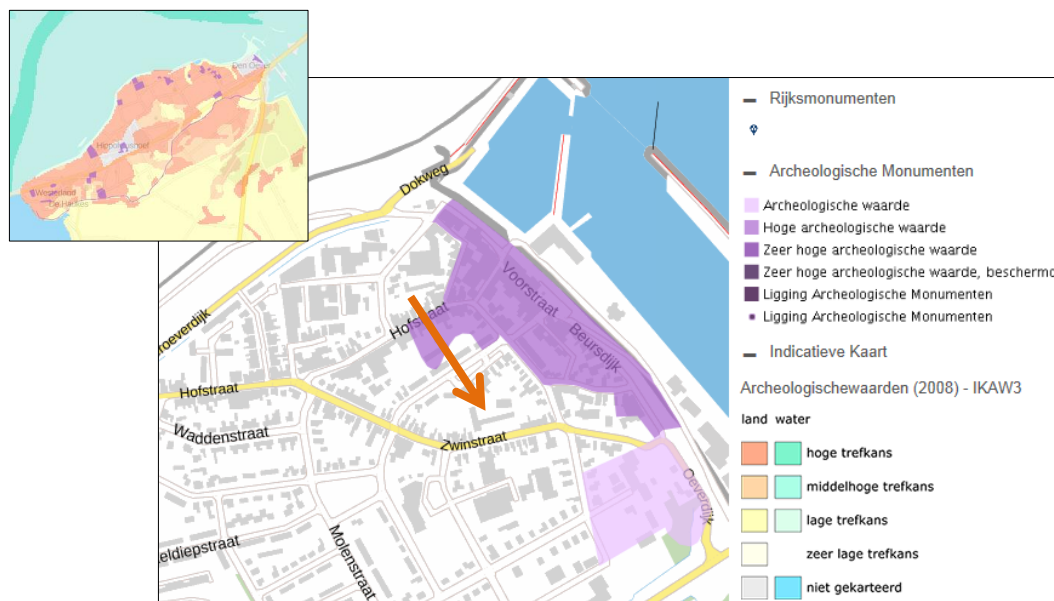
Ten aanzien van archeologie beschikt de gemeente Hollands Kroon niet over een eigen gemeentelijk toetsingskader voor het plangebied. Er wordt wel gewerkt aan een archeologische beleidsnota die het gehele grondgebied van de gemeente zal beslaan. Voor de studie naar het archeologisch aspect dient evenwel nog te worden teruggegrepen op andere bronnen.

In het geldende juridisch-planologisch kader voor het plangebied is geen archeologische beschermingsregeling aan de gronden van het plangebied verbonden.

Uit de Archeologische Monumentenkaart (AMK) kan worden afgeleid dat geen sprake is van een archeologisch waardevol gebied ter plaatse van het plangebied. Wel is in de nabijheid sprake van een archeologisch monument aan de Voorstraat/Beursdijk en aan de Oeverdijk (zie figuur 6). Eerstgenoemde betreft een terrein van hoge archeologische waarde (monumentnummer 14952). Laatstgenoemde is een terrein van archeologische waarde (monumentnummer 14990).

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) die als inzet in figuur 6 is opgenomen laat zien dat vrijwel het gehele voormalige eiland Wieringen als hoge trefkans op de aanwezigheid van archeologie is aangemerkt. De verwachting op het aantreffen van archeologie in de bebouwde kom van Den Oever is

vanwege alle grondverstoringen die in het verleden hebben plaatsgehad echter zeer laag.



Figuur 6. Archeologische Monumentenkaart en Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (inzet)

Conclusie

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan mag gelet op voorgaande wat betreft archeologie uitvoerbaar worden geacht.

NOTA BENE

In alle gevallen blijft de archeologische meldingsplicht van kracht. Dit betekent dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Hollands Kroon.

4.1.2

Cultuurhistorie

Onderzoek

Als handreiking voor het onderzoek naar cultuurhistorie is de provinciale Leidraad landschap en cultuurhistorie (zie paragraaf 3.2) met bijbehorende digitale [informatiekaart](#) beschikbaar. Voor het planvoornemen is deze informatie geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in het plangebied en directe omgeving geen cultuurhistorische aspecten aanwezig zijn die mogelijk zouden moeten worden beschermd met dit bestemmingsplan.

Conclusie

Met het planvoornemen van dit bestemmingsplan worden geen onderkende cultuurhistorische waarden verstoord. Dit bestemmingsplan mag dan ook uitvoerbaar worden geacht ten aanzien van het cultuurhistorisch aspect.

4.2

Ecologie

Wet- en regelgeving

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) en de Flora- en Faunawet (Ffw). Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Ecologische inventarisatie

Ten behoeve van het planvoornemen is een ecologische inventarisatie uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied. Het onderzoek heeft bestaan uit een literatuuronderzoek en een veldbezoek en gaat zowel in op gebieds- als op de soortenbescherming. De ecologische inventarisatie is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Uit de ecologische inventarisatie is gebleken dat de diersoorten gierzwaluw, huismus en vleermuis in het plangebied zouden kunnen worden aangetroffen. Om dit met zekerheid te kunnen stellen, werd aanvullend onderzoek aanbevolen. In plaats van het verrichten van dergelijk aanvullend onderzoek zijn van gemeentewege compenserende maatregelen getroffen. Dit betrof het bieden van vervangende huisvesting door het plaatsen van vleermuiskasten in de aanwezige boom op het terrein en nestkasten voor huismus aan de schutting op de achterzijde van de kavel. Dit heeft een maand voor aanvang van de sloopwerkzaamheden van de vroegere schoolbebouwing plaatsgehad. Wat betreft de mogelijkheden voor nestelgelegenheid voor gierzwaluwen is dit reeds veelvuldig in de nieuwe brede school op 100 m afstand van het plangebied verwerkt.

Conclusie

Met de vorengenoemde getroffen compensatiemaatregelen, voor huismus en vleermuis in het plangebied en gierzwaluw in de nabijheid van het plangebied, is door de gemeente de verantwoording voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan ten aanzien van het ecologische aspect genomen.

4.3

Geluidhinder

Omdat in de omgeving van het plangebied geen sprake is van de mogelijkheid van industrielawaai en spoorweglawai is in deze paragraaf alleen op wegverkeerslawai ingegaan.

Wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) is er op gericht om geluidhinder afkomstig van onder meer wegverkeerslawai te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt

dat de ‘geluidbelasting’ op gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een geluidzone heeft, behoudens wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. De breedte van een geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg binnen of buiten stedelijk gebied. In tabel 1 is hiervan een overzicht gegeven.

Tabel 1. Overzicht breedte geluidzones per type weg

Aantal rijstroken	Wegligging binnen stedelijk gebied	Wegligging buiten stedelijk gebied
2	200 m	250 m
3 of 4	350 m	400 m
5 of meer	n.v.t.	600 m

(Bron: Wgh)

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd of wanneer reconstructie van de weginfrastructuur plaatsvindt, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan. Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of Burgemeester en Wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB. Dit is de voorkeursgrenswaarde. In buitenstedelijk gebied kan een hogere waarde worden vastgesteld tot maximaal 53 dB en in binnenstedelijk gebied tot 63 dB. Alvorens dit te doen, moeten eerst geluidbeperkende maatregelen worden onderzocht om de geluidbelasting zoveel mogelijk terug te brengen naar de voorkeursgrenswaarde.

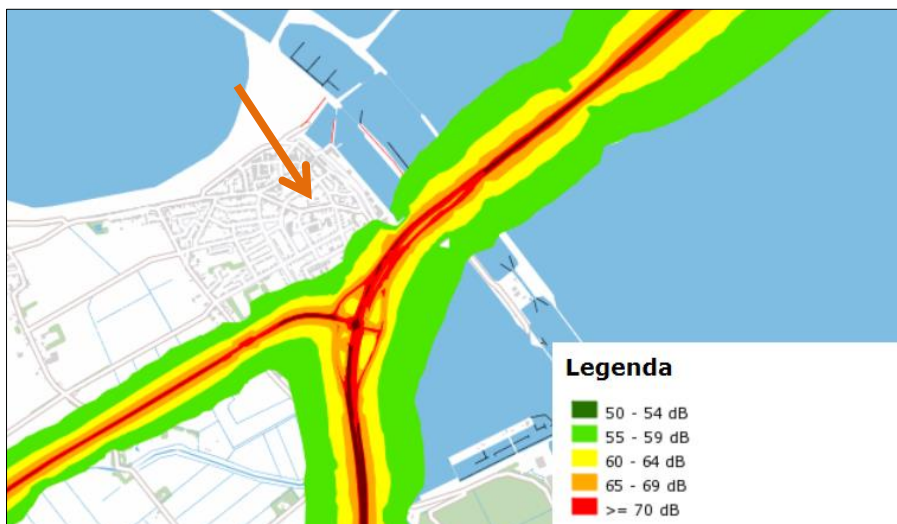
Onderzoek

Het plangebied ligt centraal binnen de bebouwde kom van Den Oever in een omgeving waar in het kader van Duurzaam Veilig een verkeersregime van 30 km/uur geldt. Dit betekent dat er geen sprake is van een geluidzone op grond van de Wgh vanwege de bestaande weginfrastructuur in Den Oever. Wat dit betreft hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht en kan met een redenering worden volstaan.

Nabij Den Oever loopt ook de rijksweg A7 die een wettelijke geluidzone heeft die tot aan het plangebied reikt. Rijkswaterstaat beschikt over kaartmateriaal waarop elke vijf jaar naar Europese richtlijnen de geluidcontouren langs snelwegen inzichtelijk zijn gemaakt. Het hiervan in figuur 7 opgenomen kaartbeeld laat zien dat in het plangebied niet hoeft te worden gevreesd voor onevenredige geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai.

Ook uit eerder akoestisch onderzoek dat in 2013 heeft plaatsgehad voor de Multifunctionele Accommodatie (MFA) aan de Robbenoordstraat blijken geen akoestische overschrijdingen vanwege de Rijksweg A7. Omdat het plangebied op grotere afstand ligt en wordt afgeschermd door tussenliggend bebouwd

gebied, mag in alle redelijkheid worden aangenomen dat geen sprake is van geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï.



Figuur 7. Geluidcontouren langs snelwegen
(Bron: Rijkswaterstaat, 2016)

Conclusie

Dit bestemmingsplan wordt geacht niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï te worden belemmerd en wordt derhalve uitvoerbaar geacht.

4.4

Bodem

Wet- en regelgeving

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer duidelijkheid over de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering moet bestaan. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het toewijzen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

Om er zeker van te zijn dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging voordat met grondverzet vanwege het planvoornemen wordt begonnen, geldt in het kader van het traject voor het verkrijgen van omgevingsvergunning de verplichting dat een verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Dit onderzoek dient voorafgaand aan de werkzaamheden in het gebied plaats te vinden. Het uitvoeren van bodemonderzoek is een voorwaarde waaraan moet worden voldaan voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. Indien

de grond vervuild blijkt, heeft dit consequenties voor de wijze van verwerken en in- of afvoeren uit het plangebied. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is niet noodzakelijk voor het doorlopen van een op ontwikkeling gerichte bestemmingsplanprocedure wanneer er geen verdenkingen van bodemverontreiniging zijn.

Onderzoek

Op de [bodeminformatiekaart](#) van Rijkswaterstaat is in dat kader zoveel mogelijk informatie verzameld over de kwaliteit van de bodem in Nederland. Dit zogeheten bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die in het verleden zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar ‘verdachte’ werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Ook voor onverdachte terreinen geldt overigens dat bodemverontreiniging kan worden aangetroffen, omdat altijd activiteiten kunnen hebben plaatsgevonden die tot verontreiniging van de bodem hebben geleid en die thans niet bekend zijn.

Bij het bodemloket blijken van het plangebied geen bodemonderzoeken en/of bodemsaneringen bekend te zijn. Daarnaast wordt ook geen melding gemaakt van historische activiteiten met betrekking tot bodemverdachte werkzaamheden ter plaatse. Het plangebied was tot voor enige tijd geleden in gebruik voor een school. Er is derhalve geen verdenking van bodemverontreiniging voor het plangebied, dus een bodemonderzoek is niet per definitie noodzakelijk voor het bestemmingsplan. Planologisch bestaan er geen bodemkundige bezwaren tegen het voorgenomen plan woningniewbouw in het plangebied.

Verkenkend bodemonderzoek

Vanwege de eigendomsoverdracht van de gronden in het plangebied van de gemeente naar de CPO-groep is in opdracht van de gemeente Hollands Kroon eind 2015 bodemonderzoek conform de NEN5740 uitgevoerd¹. Dit onderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Uit het onderzoek komen geen bijzonderheden naar voren. De aangetoonde bodemkwaliteit hoeft volgens het onderzoeksbureau geen belemmering te vormen voor de eigendomstransactie en/of toekomstige ontwikkeling van de locatie met woningbouw.

Asbestinventarisatie

Vanwege bij het verkennend bodemonderzoek aangetroffen asbestverdacht plaatmateriaal in de grond heeft in mei 2016 tevens een asbestinventarisatie plaatsgevonden². Daarbij zijn geen asbesthoudende bronnen geconstateerd.

¹ “Verkenkend bodemonderzoek Zwinstraat 50 te Den Oever”, Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV, Grou, projectnummer 150212, d.d. 26-10-2015, definitief.

² “Rapportage asbestinventarisatie Type-B (conform SC-540); Het schoolgebouw Zwinstraat 50, Den Oever”, Adebo Milieu Advies BV, Winkel, projectnummer 20160529, d.d. 25-05-2016.

Ook deze rapportage is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan dit bestemmingsplan planologisch uitvoerbaar worden geacht.

4.5

Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Onderzoek

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde [risicokaart](#) ontwikkeld. Hierop staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Dit blijkt in (een straal van minimaal 1,2 km in) de omgeving van het plangebied niet het geval te zijn. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het voorliggende plan.

Door de vroegere Milieudienst Kop van Noord-Holland (thans Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord geheten) is voor de gemeente een nota *“Beleidsvisie Externe Veiligheid, beleidsperiode 2012-2015, gemeente Hollands Kroon”* opgesteld. In deze in oktober 2012 vastgestelde visie is een beeld geschetst hoe de gemeente wil omgaan met externe veiligheid. In deze visie zijn eveneens geen knelpunten benoemd ten aanzien van het plangebied.

Conclusie

De uitvoering van dit bestemmingsplan wordt uit oogpunt van externe veiligheid niet belemmerd.

4.6

Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) van belang. Grenswaarden ten aanzien van de jaargemiddelde concentratie betreffen 40 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. Projecten met een invloed van 'niet in betekende mate' (nibm) op de luchtkwaliteit zijn verder vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO₂ of PM₁₀ bijdragen, wat overeenkomt met 1,2 µg/m³ (Grenswaarde in 2016 is 1.236 auto's dan wel 80 vrachtwagens per weekdagemaal).

PM₁₀ en PM_{2,5} zijn overigens sterk gerelateerd, aangezien PM_{2,5} onderdeel uitmaakt van de emissie van PM₁₀. Als aan PM₁₀ wordt voldaan, mag daarom worden aangenomen dat ook de grenswaarde van PM_{2,5} niet wordt overschreden.

Onderzoek

Dit bestemmingsplan ziet toe op het toevoegen van woningniewbouw in het plangebied. Het project valt in de eerstgenoemde vrijstellingscategorie. Daarnaast leidt een vrijstaande koopwoning gemiddeld tot een verkeersgeneratie van ongeveer 8 voertuigbewegingen (van personenwagens) per dag (zie ook de onderbouwing in paragraaf 4.9.2 omtrent verkeerseffecten). De invulling van het plangebied met de voorgenomen nieuwbouw van vier van dergelijke woningen heeft dan ook niet een dusdanig aantal extra verkeersbewegingen tot gevolg waardoor de luchtkwaliteit in het geding zou zijn.

Conclusie

Dit bestemmingsplan wordt niet door de wettelijk gestelde eisen wat betreft het aspect luchtkwaliteit belemmerd en dient te worden beschouwd als een nibm-plan.

4.7

Water

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is

gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets als procesinstrument wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect. Het gaat hierbij om de thema's waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Waterwet

De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van deze wetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het eerste Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wro.

Beleid

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Op 3 november 2015 is door het HHNK nieuw beleid vastgesteld in de vorm van het Waterprogramma. Hierin zijn de beleidsdoelen en uitgangspunten voor de periode van 2016-2021 beschreven. Daarnaast beschikt het HHNK over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en -keringen.

Onderzoek

Bij het HHNK is op 04-10-2016 voor het planvoornemen een digitale watertoets aangevraagd. Documentatie hieromtrent is in de bijlage opgenomen. Op basis van de aangeleverde gegevens is met de digitale watertoets geconstateerd dat het plan een beperkte invloed op de waterhuishouding heeft en dat voor het planvoornemen een korte watertoetsprocedure kan worden doorlopen. Dit houdt in dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden opgevangen met standaardmaatregelen. De aanvraag voor een watertoets is als melding bij het HHNK ontvangen.

DIGITALE
WATERTOETS

Tijdens de formele overlegprocedure ex. art. 3.1.1 Bro zal het HHNK een controle doen of de conclusies ten aanzien van de wateraspecten kloppen. Mocht tijdens de overlegtermijn geen bericht worden ontvangen, dan gaat het HHNK akkoord met het plan en kan de digitale watertoets als formeel wateradvies worden beschouwd.

Op basis van de digitale watertoets heeft het HHNK een aantal standaardopmerkingen. Dit zijn de volgende:

- Uit de ingediende gegevens blijkt dat er geen of slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een der-

mate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

- De ambitie van het HHNK is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. Voor het plan is aangegeven dat geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent dat voor de nieuwe ontwikkeling wordt geadviseerd een gescheiden stelsel aan te leggen.
- Met het oog op de waterkwaliteit adviseert het hoogheemraadschap om het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Conclusie

Uit oogpunt van het aspect water gelden geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen van dit bestemmingsplan, mits de aanwijzingen uit de watertoets gevolgd worden.

4.8

Bedrijven- en milieuhinder

Wet- en regelgeving

UIT OOGPUNT VAN
RUIMTELIJKE ORDENING

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals die uitgangspunt is van de Wro, geldt eveneens de noodzakelijkheid tot een voldoende ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst in de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) uit 2009. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend.

In de genoemde VNG-publicatie worden twee omgevingstypen onderscheiden. Bij het omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoef worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoef

mogen de aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (milieucategorie 1 wordt 0, 2 wordt 1, 3.1 wordt 2, et cetera).

Bedrijvigheid in de directe omgeving van (recreatie)woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geluid, geur, stof, gevaar en dergelijke veroorzaken. Op grond van de Wet milieubeheer (Wm) zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder voor hindergevoelige functies, zoals woningen, zo veel mogelijk voorkomen.

UIT OOGPUNT
VAN MILIEU

Onderzoek

Het plangebied ligt vrij centraal in de kern van Den Oever. In de nabijheid komen diverse functies voor. Aangrenzend aan het plangebied is aan de Zwinstraat 50a sprake van een bedrijfsbestemming voor bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2. Deze bedrijvigheid wordt aan alle zijden ingesloten door de woonfunctie, met uitzondering van de maatschappelijke functie in het plangebied waar nu met dit bestemmingsplan de procedure van een functiewijziging naar wonen voor wordt gevoerd.

Bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 (met een minimale richtafstand van 30 m) is met het oog op een goede woon- en leefomgeving toelaatbaar in woongebied. Gelet op de ligging van het plangebied (schil centrum) en de bestemde situatie in de omgeving kan van een gemengd gebied in de omgeving worden uitgegaan. In dergelijke gebieden is sprake van functiemenging waarbij kan worden afgeweken van de minimale richtafstanden met één afstandsstap.

Ten aanzien van de bedrijvigheid aan Zwinstraat 50a vormt het meest oostelijk geprojecteerde hoofdgebouw in de planopzet de meest nabijgelegen nieuwe woning. Deze komt op minimaal circa 15 m van de bestaande bedrijfsbebouwing te staan. Hiermee wordt voldaan aan de minimale afstand van 10 m die voor milieucategorie 1 geldt en die van toepassing kan worden verklaard in dit geval van functiemenging.

Conclusie

Dit bestemmingsplan mag gelet op bedrijven- en milieuhinder uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening uitvoerbaar worden geacht.

4.9

Overig

4.9.1

Kabels en leidingen

Voor het plangebied is een KLIC-melding gedaan. Hieruit blijkt dat in het plangebied sprake is van nutsinfrastructuur. Het gaat hierbij om de gebruikelijke huisaansluitingen betreffende gas, water, elektriciteit, kabel en/of telecom. In en direct rondom het plangebied zijn echter geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering voor het planvoornemen zouden kunnen opleveren.

4.9.2

Verkeerseffecten

Algemeen

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

In publicatie nr. 317 *“Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie”* (2012) van CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen. Er zijn kencijfers omtrent de ritproductie voor woon-, werk- en voorzieningenfuncties per weekdagemaal gegeven en ook parkeerkencijfers, met een minimale en maximale aan te houden bandbreedte.

In navolgende zijn de verkeerseffecten vanwege het planvoornemen in het plangebied kort in beeld gebracht. Daarbij is er van uitgegaan dat het plangebied in ‘niet stedelijk gebied’ ligt en in een zone die kan worden aangemerkt als ‘rest bebouwde kom’.

Onderzoek

De ritproductie per weekdagemaal en parkeerkencijfers, met een minimale en maximale aan te houden bandbreedte, behorende bij de in het plangebied te realiseren woonfunctie, is in navolgende tabel 2 inzichtelijk gemaakt.

Tabel 2. Verkeersgeneratie en parkeren per vrijstaande koopwoning en voor het planvoornemen

Niet stedelijk gebied / Rest bebouwde kom	Verkeersgeneratie (mvt)			Parkeerkencijfers (pp)		
	min.	max.	gem.	min.	max.	gem.
- Vrijstaande koopwoning (1 woning)	7,8	8,6	8,2	1,9	2,7	2,3
- Planvoornemen (4 woningen)	31,2	34,4	32,8	7,6	10,8	9,2

* In de weergegeven cijfers is rekening gehouden met bezoekers voor zowel de verkeersgeneratie als het bezoekersparkeren. Voor het parkeren is dit aandeel 0,3 pp per woning.

Het toevoegen van woningbouw leidt tot een toename van de verkeersaantrekende werking (van motorvoertuigbewegingen) van en naar het plangebied. Uitgaande van een worst-case scenario kunnen 34 motorvoertuigen per weekdagemaal op de toevoerende Zwinstraat (en de daar aan voorafgaande overige wegen) als gevolg van het planvoornemen worden verwacht. Dit is niet van een dusdanige orde van grootte dat hierdoor problemen voor de verkeersafwikkeling hoeven te worden verwacht. Bovendien was voorheen sprake van een basisschool in het plangebied. Destijds vond vanwege deze bestemming ook autoverkeer van en naar het plangebied plaats, zoals leerlingen die met de auto gebracht werden en personeel dat met de auto kwam.

VERKEER

Gelet op het planvoornemen bestaat er ook een parkeerbehoefte in het plangebied. Het aantal benodigde parkeerplaatsen vanwege het planvoornemen op grond van parkeerkencijfers is eveneens in tabel 2 weergegeven en betreft gemiddeld 2 parkeerplaatsen per woning.

PARKEREN

Omdat er bij de school gebruik werd gemaakt van de parkeerplaatsen voor dubbelgebruik tellen deze niet mee voor de nieuwe ontwikkeling. De openbare ruimte wordt iets aangepast vanwege de te realiseren inritten naar de woning-nieuwbouw toe. De openbare ruimte wordt hiermee zo heringericht dat het aantal openbare parkeerplaatsen niet afneemt maar dat er juist twee parkeerplaatsen bijkomen. Hierdoor moeten de bewoners uiteindelijk zelf op eigen terrein nog voor 7 parkeerplaatsen zorgen. De drie meest westelijke woningen worden hiertoe elk tot minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein verplicht. De meest oostelijke woning dient 1 parkeerplaats op eigen terrein te realiseren.

Met het planvoornemen is sprake van een voldoende parkeeroplossing door een combinatie van parkeren op eigen terrein (7 plaatsen) en het toevoegen van parkeerplaatsen in de openbare ruimte (van 8 naar 10 plaatsen).

Conclusie

Het planvoornemen leidt niet tot een onevenredige verkeerstoename van en naar het plangebied. Het parkeren wordt verder voor een groot deel op eigen terrein opgelost terwijl ook parkeervoorzieningen ten behoeve van de eerdere basisschool in de openbare ruimte zijn vrijgekomen. Omdat parkeerplaatsen buiten schooltijden om ook door buurtbewoners gebruikt werden, wordt er in de planvorming voor gezorgd dat het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte vanwege het planvoornemen niet afneemt. Het toestaan van vier nieu-

we woningen betreft verder slechts een beperkte ontwikkeling ten opzichte van de vroegere basisschool in het plangebied. Het planvoornemen van dit bestemmingsplan mag daarom gelet op de te verwachten verkeerseffecten uitvoerbaar worden geacht.

4.9.3

M.e.r.-verantwoording

Een plan-m.e.r. is een in de Wet milieubeheer (Wm) vastgelegde procedure waarmee voor de m.e.r.-(beoordelings)plichtige onderdelen van een ruimtelijk plan de milieugevolgen op basis van een zekere bandbreedte worden beoordeeld. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Het planvoornemen omvat de nieuwbouw van vier woningen en betreft daarmee een kleinschalige ontwikkeling waarbij drempelwaarden in de D-lijst van het Besluit m.e.r. niet worden overschreden. Voor het planvoornemen geldt daarom de vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit kader kan worden aangegeven dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in voorgaande paragrafen reeds zijn onderzocht. Op basis hiervan mag worden aangenomen dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben. Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken. Het planvoornemen geeft dan ook geen aanleiding voor onderzoek in het kader van het Besluit m.e.r.

4.9.4

Duurzaamheid

Duurzaamheid van een gebied of in relatie tot een ruimtelijke ontwikkeling kan tot uitdrukking komen in de thema's: kwaliteit van de leefomgeving, water, energie, mobiliteit, natuur/ecologie en milieu. Onder deze laatste kan onder meer het volgende worden verstaan: gezondheid, externe veiligheid, materiaalkeuze en hergebruik van materialen, duurzaam slopen, geluid, lucht en beheer/onderhoud van een gebied of gebouw. Er bestaat geen wettelijke verplichting om het thema duurzaamheid in bestemmingsplannen vast te leggen. Wel vormt het een belangrijk onderwerp in het sociaal-maatschappelijke debat en daarmee een belangrijk aandachtspunt in het overheidsbeleid. Gemeenten streven in dat kader naar een duurzame (gebouwde) omgeving. Nieuwbouwplannen, zo ook het planvoornemen van dit bestemmingsplan, bieden kansen voor duurzaamheid.

Bestemmingsplannen kunnen echter beperkt worden gehanteerd om duurzame energieaspecten te regelen. Voor eventuele ambitieuze duurzame energiedoelstellingen dienen dan ook extra instrumenten, zoals privaatrechtelijke overeenkomsten, ingezet te worden. De plaatsing van zonnecollectoren en

fotovoltaïsche cellen op daken in het plangebied is gewoon mogelijk binnen de regels van dit bestemmingsplan.

Voor vragen op het gebied van duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing of energie opwekken kunnen inwoners en ondernemers van Noord-Holland Noord tegenwoordig bij het [Duurzaam Bouwloket](#) terecht. De gemeente Hollands Kroon participeert hier in.

DUURZAAM
BOUWLOKET

Juridische toelichting

5

5.1

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.

SVBP2012

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.

ANALOOG VS. DIGITAAL
BESTEMMINGSPLAN

5.2

Toelichting op de regels

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

STANDAARD
HOOFDSTUKINDELING

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:

- **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.
- **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.
- **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.
- **Specifieke gebruiksregels**
Met specifieke gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik in ieder geval tot strijdig met het in de bestemmingsomschrijving toegestane gebruik wordt gerekend.
- **Afwijken van de gebruiksregels**
Met het afwijken van de gebruiksregels bestaat voor het bevoegd gezag de mogelijkheid om van de specifieke gebruiksregels af te wijken.

Met dit bestemmingsplan is sprake van de volgende bestemmingen.

Artikel 3: Bedrijf

Op een enkele strook aan de rand van het plangebied aan de noord- en oostzijde is een bedrijfsbestemming opgenomen. Dit houdt verband met de eerder bestemde situatie waarbij de maatschappelijke bestemming deels over de kadastrale grenzen heen op het naastgelegen bedrijfspceel aan de Zwinstraat 50a was gelegd. Dit is met voorliggend bestemmingsplan gerepareerd.

Artikel 4: Verkeer - Verblijf

De bestemming 'Verkeer - Verblijf' heeft betrekking op wegen die bedoeld zijn voor het bestemmingsverkeer. Het betreft gronden die zowel een verkeersfunctie voor de directe omgeving hebben, als wel gronden die een verblijfsfunctie voor de omliggende bebouwing kennen, zoals woonstraten en voet- en fietspaden. In het geval van dit bestemmingsplan is een kleine strook in de openbare ruimte met deze verkeersbestemming opgenomen, omdat anders de eerdere maatschappelijke bestemming ter plaatse van toepassing zou blijven.

Artikel 5: Wonen

De bestemming 'Wonen' ziet toe op de voorgenomen nieuwe woonfunctie in het lint. De nieuw te realiseren woningen dienen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwstrook te worden gebouwd. Middels een aanduiding is het maximaal aantal toegestane woningen aangegeven, te weten 4. Op de verbeelding is ook een maatvoering opgenomen betreffende een toegestane maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen en een minimale dakhelling, te weten 8 m respectievelijk 10 m en 30 graden. Verder is de opgenomen regeling zoveel als mogelijk afgestemd op de geldende regels van de omliggende woonbestemmingen op grond van het geldende bestemmingsplan voor Den Oever. 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

Artikelen 9 en 10: Overgangsrecht en 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.

5.3

Overige aspecten

Additionele voorzieningen

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

Handhaving

Het bestemmingsplan geeft de gewenste planologische situatie voor het plangebied aan. Bestemmingsplannen zijn bindend voor de overheid en de burger. Enerzijds kan de overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen, anderzijds vormt het bestemmingsplan een juridisch kader voor burgers waaruit deze kan afleiden wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, op de in eigendom zijnde dan wel de naastgelegen buurpercelen, in de directe woon- en leefomgeving.

5.4

Bestemmingsplanprocedure

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

Vorbereidingsfase

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

Terinzageleggingsfase

Na de aankondiging in de Staatscourant en op de website www.officiële-bekendmakingen.nl wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van

6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase

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

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage.

Dit gebeurt als volgt:

- Indien Gedeputeerde Staten (GS) of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT) 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 6 weken na vaststelling.
- Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan eventuele zienswijzen van GS en/of de ILT wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Belanghebbenden zijn diegenen die tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en diegenen die hebben aangetoond in redelijkheid niet in de mogelijkheid zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Indien geen beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan is ingediend, is het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Economische uitvoerbaarheid

6.1.1

Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Bro aangegeven. Op basis van het hierin in lid a gestelde (*“de bouw van één of meer woningen”*) wordt het planvoornemen van dit bestemmingsplan als bouwplan aangemerkt.

Doel van een grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Voor het planvoornemen is er voor gekozen om met de CPO groep overeenkomsten af te sluiten. Zo is een koopovereenkomst voor de gronden overeengekomen en is een exploitatieovereenkomst gesloten met de CPO groep.

6.1.2

Onderzoeks- en plankosten

De onderzoeks- en plankosten komen voor rekening van de gemeente. De kosten voor de bouw worden door de CPO groep gedragen.

6.1.3

Planschade

Door het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. Diegenen die schade lijden door de bestemmingsplanherziening, omdat hun onroerend goed in waarde vermindert, kunnen de schade verhalen (voor zover deze redelijkerwijs niet voor de aanvrager behoort te blijven) wanneer dit boven de 2% van de waarde van het onroerend goed uitkomt.

6.1.4

Conclusie

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.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

TERVISIELEGGING
ONTWERP
BESTEMMINGSPLAN

Binnen de termijn van tervisielegging van het ontwerp hebben belanghebbenden zienswijzen op het bestemmingsplan naar voren kunnen brengen. In het raadsvoorstel voor vaststelling van dit bestemmingsplan is hiervan verslag uitgebracht. Dit bestemmingsplan is daarop ongewijzigd vastgesteld.

B i j l a g e n

Bijlagen bij deze toelichting

1. Ecologische inventarisatie
2. Watertoets

Separate bijlagen

Verkennend bodemonderzoek

- *“Verkennend bodemonderzoek Zwinstraat 50 te Den Oever”*, Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV, Grou, projectnummer 150212, d.d. 26-10-2015, definitief.

Asbestinventarisatie

- *“Rapportage asbestinventarisatie Type-B (conform SC-540); Het schoolgebouw Zwinstraat 50, Den Oever”*, Adebo Milieu Advies BV, Winkel, projectnummer 20160529, d.d. 25-05-2015.