

GEMEENTE HOLLANDS KROON
Ruimtelijke onderbouwing
realisatie acht appartementen
op het adres Dorpsstraat 265 te Nieuwe Niedorp



Projectnummer
2014-ROVM02

datum
14 oktober 2014

GEMEENTE HOLLANDS KROON

**Ruimtelijke onderbouwing
realisatie acht appartementen
op het adres Dorpsstraat 265 te Nieuwe Niedorp**

vm vergunning
makelaar.nl

een dienst van Scholten Ruimtelijk Advies
Tabakshof 27
6851 RA Huissen
026 – 37 95 870

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doelstelling	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Beschrijving van het project	4
2.1	Beschrijving van de huidige situatie	4
2.2	Beschrijving van het plan	4
3	Beleidskader	6
3.1	Algemeen	6
3.2	Rijksbeleid	6
3.3	Provinciaal beleid	6
3.4	Gemeentelijk beleid	8
4	Milieu- en omgevingsaspecten	10
4.1	Inleiding	10
4.2	Geluidhinder	10
4.3	Luchtkwaliteit	11
4.4	Bodemkwaliteit	12
4.5	Bedrijven en milieuzonering	12
4.6	Externe veiligheid	13
4.7	Waterhuishouding	14
4.8	Archeologie en cultuurhistorische waarden	14
4.9	Natuurtoets	14
4.10	Energiebesparing en duurzame energie	15
4.11	Kabels en leidingen	16
5	Economische uitvoerbaarheid	17
6	Conclusie	18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Hollands Kroon heeft aangegeven in principe mee te willen werken aan het realiseren van een achttal appartementen op het perceel Dorpsstraat 265 te Nieuwe Niedorp. Initiatiefnemer van het project is Vijverhof BV.

Het initiatief past niet binnen het ter plaatse vigerende "Bestemmingsplan Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel", vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013. Voor het realiseren van het initiatief is een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) noodzakelijk. Het is niet mogelijk het initiatief via een van de wijzigings- of vrijstellings- cq afwijkingsbevoegdheden die in het genoemde bestemmingsplan zijn opgenomen planologisch in te passen. Ook valt het initiatief niet onder de zogenaamde 'kruimelgevallen' van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a 3° dient een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden.

1.2 Doelstelling

Het doel van deze notitie is als volgt geformuleerd:

- beschrijving van het initiatief;
- beschrijving van het gebied waarop de activiteit betrekking heeft;
- aangeven in hoeverre het initiatief in strijd is met het geldende planologische regime en beleid;
- beschrijving van alle planologische relevante aspecten van het initiatief;
- afweging van alle relevante aspecten ten opzichte van het te realiseren initiatief.

1.3 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt allereerst een beschrijving gegeven van het project. Daarna wordt het relevante beleid (rijk, provincie, gemeente) beschreven. In het daarop volgende hoofdstukken worden de milieu- en omgevingsaspecten en de economische uitvoerbaarheid van het project beschreven.

Tenslotte worden de effecten en de afweging beschreven en wordt de ruimtelijke onderbouwing afgesloten met een conclusie.

2 Beschrijving van het project

2.1 Beschrijving van de huidige situatie

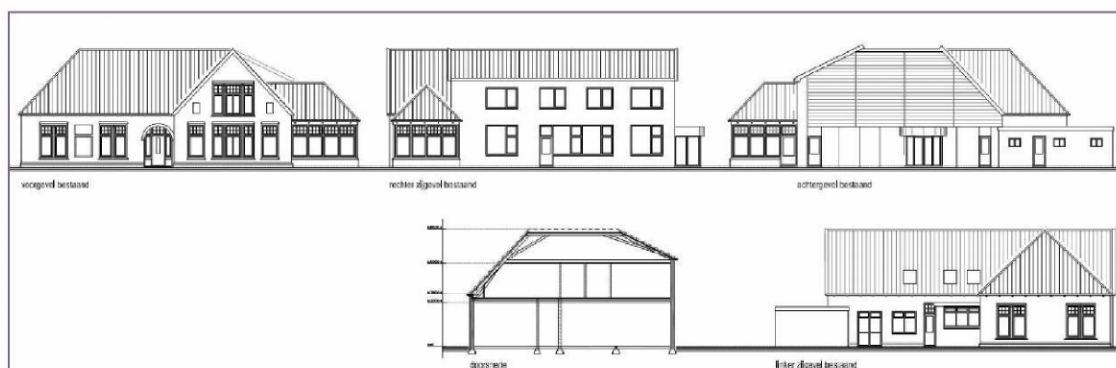
Tot voor enige tijd was in het pand Dorpsstraat 265 het verzorgingshuis de Vijverhof gevestigd. Het pand is daarna onder andere nog gebruikt voor het wijksteunpunt. Inmiddels staat het pand leeg.



2.2 Beschrijving van het plan

Initiatiefnemer heeft het plan om op het perceel Dorpsstraat 265 een achttal appartementen te realiseren. De appartementen worden gerealiseerd in het pand waarin voorheen een verzorgingshuis voor ouderen was gevestigd. Het bouwvolume wordt hiervoor niet aangepast.

Het oorspronkelijke uiterlijk van de bebouwing en met name de voorgevel wordt zoveel mogelijk gerespecteerd. Daarmee worden de appartementen goed in de omgeving ingepast en treedt er zo min mogelijk verstoring op van het beeld dat er ter plaatse van oudsher was.



Figuur 1. Bestaande situatie



Figuur 2. Gewijzigde situatie

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Hierin worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

Aangezien de beleidskaders breder zijn dan de ontwikkeling waarvoor de ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, zijn de samenvattingen van de hogere overheidsinstanties beperkt tot een inleiding en relevante beleidslijnen gericht op de te realiseren functie. Voor de bijbehorende kaartbeelden wordt verwezen naar de betreffende beleidsdocumenten.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft een nieuwe structuurvisie opgesteld, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". Hierna wordt kort de doelstelling van dit nieuwe beleid samengevat.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kap-stok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Onderhavige ontwikkeling is een initiatief waarmee geen rijksbelang in het geding is. In die zin stelt het rijk dan ook geen voorwaarden aan een dergelijke ontwikkeling.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat verder voor de beoogde ontwikkeling geen relevant beleid. De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, Nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke plannen aan moeten voldoen. In het Barro is geen specifiek beleid benoemd aangaande de voorgenomen ontwikkeling. Deze is daarmee niet strijdig met het Barro.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 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 struc-

tuurvisie 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 Structuurvisie 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.

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	

Figuur 3. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid

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.

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 staat de gewenste ontwikkeling niet in de weg.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De juridisch bindende elementen ter uitvoering van het beleid uit de structuurvisie zijn onder meer neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 3 februari 2014 deze verordening vastgesteld.

De locatie valt binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). De Provinciale Ruimtelijke Verordening bevat geen regels voor herbestemmen van andere functies naar woningbouw binnen het Bestaand Bebouwd Gebied.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is (in artikel 33) voor de locatie opgenomen dat bestemmingsplannen voor woningbouw en renovatie dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie. Hieraan wordt in deze toelichting aandacht besteed.

Artikel 33 Energie en duurzaam bouwen

1 Bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa.
2 Nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking dient aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen.

Figuur 4. Artikel uit Provinciale Ruimtelijke Verordening

Voor het overige bevat de Provinciale Ruimtelijke Verordening geen bijzondere voorschriften waaraan de ontwikkeling en/of de ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

Het initiatief voldoet aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.3.3 Provinciale woonvisie

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

- a. 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;
- b. verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
- c. 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. Het RAP van de Kop van Noord-Holland is op 24 april 2012 vastgesteld. Voor Hollands Kroon is aangegeven dat in Bestaand Bebouwd Gebied 2.300 tot 2.400 woningen zonder regiodiscussie kunnen worden gebouwd. Voor bouwen buiten het BBG vindt regionaal overleg plaats, waarin de kwaliteit en kwantiteit worden uitgelegd en waar het nut en de noodzaak en de mate van passendheid in de regionale behoefte worden getoetst. De gemeenten zorgen er zelf voor dat het woningaanbod in kwalitatieve zin voldoet aan de woningbehoefte.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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.

Wonen

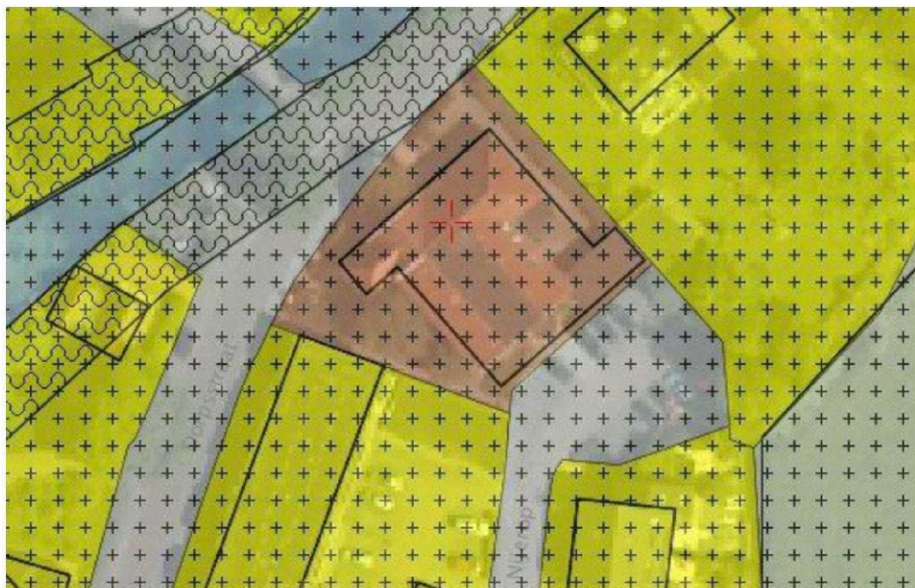
De gemeente streeft naar een geleidelijke en evenwichtige bevolkingsontwikkelingen en woningbouw voor de eigen behoefte. Eenerzijds houdt de gemeente vast aan concentratie in Nieuwe Niedorp en Winkel, anderzijds wordt er gezocht naar ontwikkelingslocaties in de kleine kernen als Lutjewinkel. Uitbreiding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

In Nieuwe Niedorp en Winkel 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.

Het initiatief is niet in strijd met de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 Vigerende planologisch regiem

Op 27 juni 2013 is voor de locatie het bestemmingsplan Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel vastgesteld. Het perceel waarop de appartementen worden gerealiseerd heeft de bestemming "Maatschappelijk". Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen. Het realiseren van appartementen valt niet binnen de vigerende bestemming.



Figuur 5. Uitsnede bestemmingsplankaart

3.4.3 Conclusie

Het initiatief voldoet aan het relevante ruimtelijke beleid van de rijk, provincie en gemeente. Het initiatief is in strijd met de het vigerend planologisch regiem (bestemmingsplan Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel) Met de omgevingsvergunning, waar van de aanvraag deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt, wordt het realiseren van acht appartementen in de bestaande bebouwing mogelijk gemaakt.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en moet worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit plan relevant zijn. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.2 Geluidhinder

4.2.1 Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Door middel van dit bestemmingsplan wordt 8 woningen gerealiseerd. Dit is een geluidgevoelige functie. De wegen grenzend aan het gebied hebben een 30 km/uur regime en zijn hebben op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) daarom geen geluidzone. Onderzoek naar wegverkeerslawaaï is op basis van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. Wel dient te worden beoordeeld of wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Bij de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening is aansluiting gezocht bij het in de Wetgeluidhinder opgenomen toetsingskader. De via Standaard Rekenmethode I berekende geluidbelasting wordt getoetst aan een voorkeurswaarde van 48 dB en een maximaal toelaatbare waarde van 63 dB. De maximum snelheid bedraagt 30 km/uur. De gehanteerde aftrek (naar analogie van artikel 110g Wgh) bedraagt 5 dB.

Voor de berekening is gebruik gemaakt van de verkeersgegevens zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing voor een initiatief op het perceel Dorpsstraat 249 te Nieuwe Niedorp. De verkeersgegevens zijn destijds aangeleverd door de milieudienst Kop van Noordholland en hebben betrekking op het prognosejaar 2025.

Wegvak 2025	Intensiteit Mvt/uur	Lichte motorvoertuigen Mvt/uur			Middelzw. motorvoertuigen Mvt/uur			Zware motorvoertuigen Mvt/uur		
		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	nacht
Dorpsstraat	989	59,23	30,13	5,75	5,41	2,76	0,57	2,41	1,26	0,23

Uit de berekening blijkt dat de geluidbelasting op de gevel zowel de begane grond als de eerste verdieping afgerond 57 dB bedraagt. De gecorrigeerde geluidbelasting bedraagt 52 dB. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van de Wgh licht overschreden. Om te voldoen aan het vereiste maximale binnenniveau van 33 dB, dient de gevel een geluidwering te krijgen van 24 dB.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	59.23	30.13	5.75
Snelheid personenwagens	30	30	30
Lichte vrachtwagens per uur	5.41	2.76	.57
Zware vrachtwagens per uur	2.41	1.26	.23
Snelheid zwaar verkeer	30	30	30
Wegdektype	Elementenverharding in keperverband		
Omgevingskenmerken:			
Hoogte weg	0		
Horizontale afstand tot midden van weg	7.5		
Hoogte van waarnemer	1.5		
Zichthoek (127 graden = volledig)	127		
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0		
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0		
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0		
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0		
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0		
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0		
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0		
Resultaten:			
Berekende geluidniveau in Letm :	56.834		
Berekende geluidniveau in Lden :	57.256		
Berekende geluidniveau in Lnight :	46.806		

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	59.23	30.13	5.75
Snelheid personenwagens	30	30	30
Lichte vrachtwagens per uur	5.41	2.76	.57
Zware vrachtwagens per uur	2.41	1.26	.23
Snelheid zwaar verkeer	30	30	30
Wegdektype	Elementenverharding in keperverband		
Omgevingskenmerken:			
Hoogte weg	0		
Horizontale afstand tot midden van weg	7.5		
Hoogte van waarnemer	5		
Zichthoek (127 graden = volledig)	127		
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0		
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0		
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0		
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0		
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0		
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0		
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0		
Resultaten:			
Berekende geluidniveau in Letm :	56.479		
Berekende geluidniveau in Lden :	56.9		
Berekende geluidniveau in Lnight :	46.45		

Figuur 6. Resultaat geluidberekeningen op respectievelijk de begane grond en de eerste verdieping

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de realisatie van dit project.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer (Wm). In de Wm zijn grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke besluiten, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

4.3.2 Onderzoek

Dit project maakt een achttal appartementen mogelijk. Uit artikel 4 in combinatie met bijlage 3a van de Regeling Niet In Betekende Mate blijkt dat dit project (waarbij het aantal woningen ruim beneden de 1.500 blijft) niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan achterwege blijven.

4.3.3 Conclusie

De realisatie van dit project draagt niet in betekende mate bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van dit project.

4.4 Bodemkwaliteit

De beoogde ontwikkeling ziet op het wijzigen van een (planologisch) bestaande bebouwing in acht appartementen. De bestemming wordt daarbij uit oogpunt van bodemkwaliteit niet gevoeliger, zowel de bestemming Wonen als de bestemming Maatschappelijk valt binnen de bodemfunctieklasse Wonen. Daarnaast wordt voor het realiseren van de appartementen de grond niet geroerd. Het bepalen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit kan daarom in verband met deze ruimtelijke onderbouwing achterwege blijven.

In verband met de aankoop van de locatie is wel een bodemonderzoek uitgevoerd (Bodembelang BV: Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, Locatie Dorpsstraat 265 te Nieuwe Niedorp, Projectnummer: 051002370, datum 27 maart 2014). De conclusie van het bodemonderzoek luidt:

In het mengmonster van de bovengrond overschrijden de gehalten van de parameters kwik, lood, zink, PCB (som) en PAK de betreffende achtergrondwaarden. De gehalten van kwik, lood, PCB (som) en PAK overschrijden in het mengmonster van de ondergrond eveneens de betreffende achtergrondwaarden. De oorzaak van de lichte verhogingen heeft mogelijk verband met de zwak tot matig steen- en puinhoudende boven- en ondergrond.

In het grondwater overschrijdt de concentratie van barium de streefwaarde. Deze lichte verhoging heeft mogelijk een natuurlijke oorzaak.

Gezien de resultaten van de geanalyseerde (meng)monsters moet de gestelde hypothese, geheel strikt genomen, worden verworpen. 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.

Figuur 7. Conclusie bodemonderzoek aankoop locatie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van dit project.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke besluiten rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Deze afstemming beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

4.5.2 Onderzoek

Dit project maakt de realisatie van acht appartementen mogelijk. De directe omgeving van de locatie bestaat overwegend uit open agrarisch gebied, met lintbebouwing.

In de directe omgeving van de locatie bevinden zich de volgende bedrijven:

Adres	Bedrijf	Soort bedrijf	Milieu-Zonering (m)	Werkelijke Afstand (m)
Vijverweg 16	Jachthaven De Rijd	jachthaven	50	70
Dorpsstraat 158	S.J. Andringa	veehandel (kantoor)	10	65
Dorpsstraat 158	Pimpernel Bloembinderij	detailhandel	10	65
Dorpsstraat 257	Loodgietersbedrijf Smok	loodgieter	10	58
Dorpsstraat 247	Autobedrijf Surink	autoreparatiebedrijf	30	135

De werkelijke afstanden zijn kleiner dan de gewenste afstanden op basis van de milieuzonering.

4.5.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect milieuhinder en omliggende functies de realisatie van dit project niet in de weg staat.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke besluiten dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Voor ruimtelijke besluiten in de omgeving van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing. Dit besluit sluit aan bij de risiconormering uit het Bevi.

De normering heeft betrekking op kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. De definitie daarvan is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Bij kwetsbare objecten gaat het onder andere om woningen, ziekenhuizen, scholen, grotere kantoorgebouwen en hotels, winkelcentra en grotere supermarkten, kampeer- en recreatieterreinen. Kortom het zijn objecten waar een groot deel van de dag (grotere aantallen) personen aanwezig zijn. Bij beperkt kwetsbare objecten gaat het onder andere om verspreid liggende woningen, kleinere kantoren en hotels, kleinere winkels, bedrijfsgebouwen. Het nu voorliggende initiatief is een uitbreiding van een kwetsbaar object.

De belangrijkste risicobronnen staan vermeld op de risicokaart. Een uitsnede van deze kaart is hieronder weergegeven.



8. Uitsnede uit Risicokaart

4.6.2 Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van de locatie geen transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaatsvindt.

4.6.3 Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van de locatie geen risicovolle inrichtingen zijn.

4.6.4 Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van de locatie geen transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen plaatsvindt.

4.6.5 Waterkering en overstromingsrisico

Uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van de locatie een regionale waterkering is gelegen. De bebouwing valt buiten de contour van die waterkering. Ook ligt de locatie in een gebied met een middelgrote kans op overstroming. Indien het gebied overstroomt, is de stroomsnelheid ter plaatse 'minder relevant', relatief laag. Het gebied is tegen overstroming beschermd. Dit aspect levert geen belemmeringen op voor de planrealisatie.

4.6.6 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de planrealisatie.

4.7 Waterhuishouding

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is geïnformeerd over het plan Appartementen Dorpsstraat 265, Nieuwe Niedorp via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

4.8 Archeologie en cultuurhistorische waarden

Doelstelling van het verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Met de realisatie van de appartementen wordt de grond niet geroerd. Het behoud van eventueel archeologisch erfgoed is daarmee gewaarborgd. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.9 Natuurtoets

4.9.1 Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en

schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied.

4.9.2 Beoordeling onderzoeksplicht

De beoogde ontwikkeling ziet op het wijzigen van een (planologisch) bestaand pand in acht appartementen. De wijziging leidt niet tot verstoring (bijvoorbeeld in de vorm van sloop, kap of extra bebouwing) van de flora en fauna en van de aanwezige natuurwaarden. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek kan daarom in dit geval achterwege blijven.

4.9.3 Conclusie

Wat betreft wetgeving en beleid op het gebied van flora en fauna kan het ruimtelijk plan in de huidige vorm doorgang vinden.

4.10 Energiebesparing en duurzame energie

Om te kunnen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit, wordt het pand volledig geïsoleerd. Zo worden zowel de vloeren, de gevels als het dak geïsoleerd. Ook wordt het glas vervangen door HR++ glas. Alle appartementen worden voorzien van een nieuwe HR CV-ketel.

Er is binnen de geplande functieverandering geen ruimte voor maatregelen op het gebied van duurzame energie. De ligging ten opzichte van de zon is voor het gebouw niet optimaal. Bovendien is het dakvlak beperkt van omvang voor 8 appartementen. Toekomstige bewoners hebben de mogelijkheid om zelfstandig of collectief te besluiten om alsnog duurzame energievoorzieningen als PV-panelen, warmteterugwinning, en dergelijke te realiseren.

4.11 Parkeren

Op de locatie is een dertiental parkeerplaatsen aangelegd, globaal aangegeven in de afbeelding parkeren. Deze parkeerplaatsen worden met de appartementen mee verkocht. De gemeente hanteert als parkeernorm voor de appartementen 1,5 parkeerplaats per appartement. Voor de realisatie van 8 appartementen zijn derhalve 12 parkeerplaatsen nodig. Daarmee wordt in de parkeerbehoefte voorzien.



Figuur 9. Parkeren

Door het realiseren van appartementen komt de bestemming maatschappelijk te vervallen. De bij de bestemming Maatschappelijk benodigde parkeerruimte (die bij maximale invulling erg fors kan zijn) komt daarmee eveneens te vervallen. Er treedt daarmee een verbetering op van de (planologische) parkeersituatie.

4.12 Kabels en leidingen

Ter plaatse zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van het project komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten in verband met het opstellen de ruimtelijke onderbouwing zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure worden via de leges in rekening gebracht.

De kans op planschade op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening ten gevolge van het realiseren van acht appartementen op de voorgenomen locatie wordt gering geacht, omdat deze functiewijziging geen noemenswaardige nadelige gevolgen voor de omgeving veroorzaakt. De bouw mogelijkheden blijven ongewijzigd. Het gebruik van de locatie zal ten opzichte van de maximale mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan geëxtensiveerd worden.

Gelet hierop is er geen noodzaak om verder onderzoek te doen naar financiële risico's en is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate aangetoond.

6 Conclusie

Het realiseren van acht appartementen op de locatie Dorpsstraat 265 te Nieuwe Niedorp past binnen het gemeentelijke en provinciale beleid. Met dit plan wordt de mogelijkheid geboden om een passende invulling te realiseren bij een karakteristiek pand in de bestaande bebouwde omgeving. Gelet op de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er geen ruimtelijk relevante belemmeringen zijn die medewerking aan het plan door verlening van een omgevingsvergunning in de weg staan.