

Gemeente **Hollands Kroon**

Ruimtelijke onderbouwing

ex. art. 2.12 Wabo

t. b. v. een omgevingsvergunning voor een afwijking van het
bestemmingsplan

“Vrijstaande woning Leeghwaterstraat, Middenmeer”



(10)(2e)

Tigris 12

1186 JA Amstelveen

SBA-reg.nr. 1.950290.005

12 september 2018

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van gemeente Hollands Kroon

zaaknummer **Z-194420**

datum **1 maart 2019**

(10)(2e)

(10)(2e)

medewerker team Ruimte

Inhoud

1.	Inleiding	1.
2.	Omschrijving nieuwe ontwikkeling	2.
2.1	De bestaande en nieuwe situatie	2.
2.2	Het bouwplan	4.
2.3	De stedenbouwkundige structuur en bebouwingskarakteristiek	4.
3.	Ruimtelijk beleidskader	5.
3.1	Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5.
3.2	Provinciaal beleid	6.
3.2.1	Relatie met de Wro	6.
3.2.2	Structuurvisie NH 2040	6.
3.2.3	Provinciale Ruimtelijke Verordening	7.
3.2.4	Regionale Woonvisie	7.
3.2.5	Het RAP-	8.
3.3	Gemeentelijk beleid	8.
3.3.1	Gemeentelijke beleidsnota's	8.
3.3.2	Bestemmingsplan	8.
4.	Beeldkwaliteit	9.
4.1	Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid	9.
4.2	De gemeentelijke welstandsnota	9.
5.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	10.
5.1	Milieu	10.
5.1.1	Bodem en grondwater	10.
5.1.2	Watertoets	10.
5.1.3	Bedrijven en milieuzonering	11.
5.1.4	Geluid	11.
5.2	Verkeersaspecten	11.
5.3	Luchtkwaliteit	11.
5.4	Externe veiligheid	12.
5.5	Leidingen	13.
5.6	Cultuurhistorie / Archeologie	13.
5.7	Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna	13.
5.8	Duurzaamheidsaspecten	14.
6.	Uitvoerbaarheid	15
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15.
6.2	Economische/financiële uitvoerbaarheid	15.
6.3	Overleg met de buurt	15.

BIJLAGE 1 'Conclusies en aanbevelingen' uit het bodemonderzoek

Separate bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing “ Een vrijstaande woning, Leegwaterstraat, Middenmeer.

Bodemonderzoek

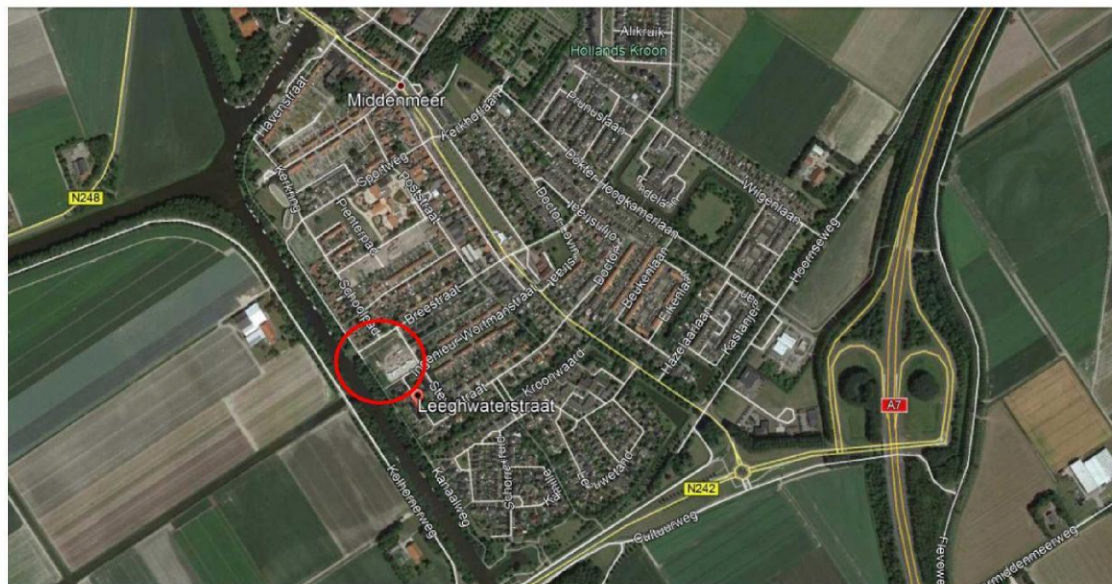
(eventueel op te nemen in digitale pakket t.b.v. publicatie op ruimtelijke plannen.nl)

1. Inleiding

Het initiatief

_____ is voornemens een vrijstaande woning te realiseren aan de Leeghwaterstraat te Middenmeer, gemeente Hollands Kroon.

De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Hollands Kroon, sectie H, nummer 2742.



afb. 1 ligging planlocatie in groter verband (Google Earth)

De locatie betreft een voormalig schoolgebouw met voorterrein, waarvoor een nieuwe verkaveling is ontwikkeld met 18 woningen. Tussen deze ontwikkeling en de Westfriesevaart is een strook voor woningbouw gereserveerd, waarop de onderhavige vrijstaande woning zal worden gerealiseerd.



afb. 2 De planlocatie (rechts)



afb. 3a en b

Woningbouw in de omgeving van de planlocatie

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

De onderhavige locatie is geregeld in het vigerende bestemmingsplan **“Herstructurering Middenmeer”**, vastgesteld 23-12-2010.

Op de gronden ligt de enkelbestemming **“Woongebied - uit te werken 4” (art. 10)**.

Het bouwplan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, vanwege het ontbreken van een uitwerkingsplan (art. 10 lid 10.4), maar met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken indien het bouwplan in overeenstemming is met een ontwerp-uitwerkingsplan..

Planologische regeling voor een afwijking van het vigerende bestemmingsplan

De gemeente heeft aangegeven (brief d.d. 28 mei 2018, kenmerk Z-194420) dat de beste manier om tot realisatie van de vrijstaande woning te komen, is om een ‘uitgebreide procedure’ te volgen.

Op grond van artikel 2.1 lid 2 sub c overeenkomstig artikel 2.12 lid 2 sub a onder 3 Wabo kan het strijdige gebruik met het bestemmingsplan worden opgeheven.

Gelet op de strijdigheid met het bestemmingsplan dient ter onderbouwing van het opheffen van de strijdigheid een ruimtelijke afweging te worden gemaakt.

Het onderhavige document voorziet in dit vereiste.

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

2.1. De bestaande en nieuwe situatie

De planlocatie ligt op de zuid-westflank van Middenmeer (afb.1); de omgeving betreft een woonbuurt met overwegend eengezinsrijenhuisen in 2 bouwlagen en een kap en op grotere afstand enkele hoek-elementen in 3 lagen, een enkele locatie met een maatschappelijke of bedrijfsbestemming en diverse detailhandelsvestigingen.

De locatie aan de Leeghwaterstraat / Stevinstraat / Breedstraat is een her-ontwikkelingslocatie; in het verleden was hier een basisschool gevestigd.



afb. 4 De bestaande situatie

De nieuwe situatie

De nieuwe situatie voorziet in een vrijstaand woonhuis in de westelijk strook van de locatie, waar zich nu geen bouwvlak bevindt

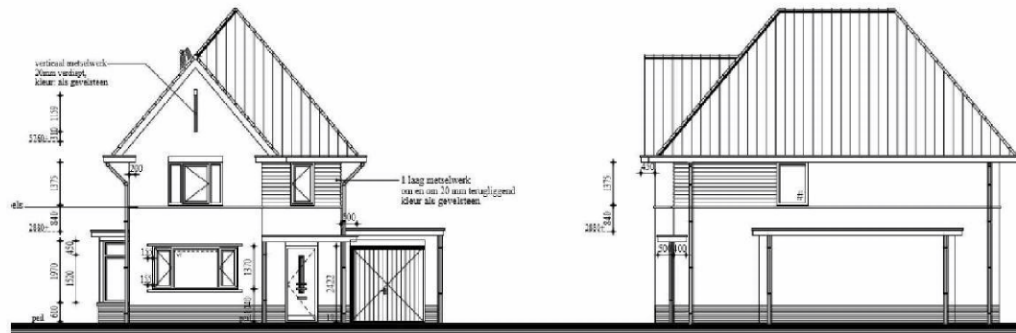


afb. 5 De nieuwe situatie met de vrijstaande woning op de kavel langs de Kanaalweg

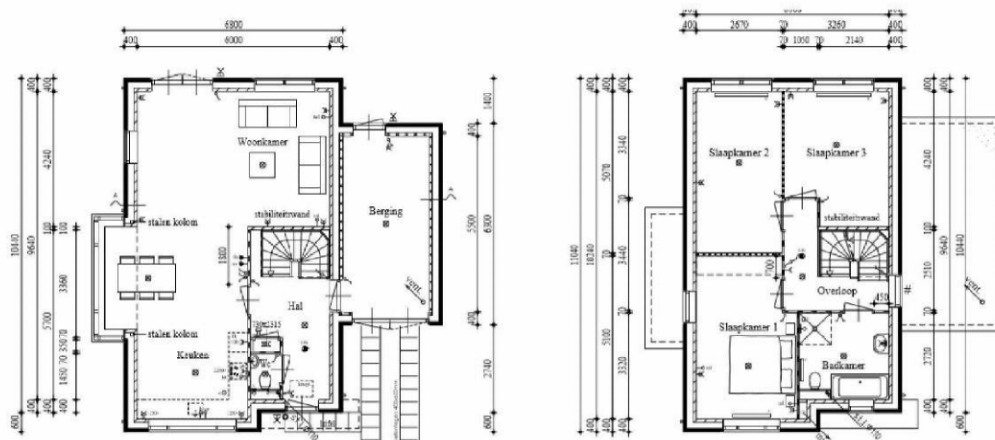
2.2. Het bouwplan

Het betreft een vrijstaande woning in 2 bouwlagen en een schilddak met iets prononceerde topgevel aan de entreezijde en een garage aan de zijgevel.

De uitwerking en detaillering is vrij traditioneel. De materialisatie is met roodbruine baksteen en een antracietkleurige plint. Op het dak zitten zwarte keramische pannen



afb. 6 Aanzicht van de voorgevel en de zijgevel



afb. 7 De begane grond en verdieping

2.3 De stedenbouwkundige structuur en bebouwingskarakteristiek

De woningbouw-uitleg van Middenmeer kenmerkt zich door projectgewijs gerealiseerde woningbouw met eengezinsrijenhuizen in overwegend rechthoekige blokken en enkele dito percelen met vrijstaande woningen.

De bebouwing van de eengezinshuizen kenmerkt zich overwegend door een eenvoudige traditionele opbouw in 2 bouwlagen en een zadeldak met een sobere uitwerking en detaillering en de toepassing van conventionele materialen, zoals baksteen voor de gevels en pannendaken.

De vrijstaande woningen kennen een grotere diversiteit, maar zijn in het algemeen uitgevoerd in 1 bouwlaag, ook met overwegend met een zadeldak.

De invulling van het projectgebied Leeghwaterstraat volgt geheel deze karakteristiek met de 10 eengezins-rijenwoningen en 4 dubbele woonhuizen.

Ook de situering en het ontwerp van de nu voorliggende vrijstaande woning volgen deze opzet geheel.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De "Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling" is met ingang van 14 maart 2012 vervangen door de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte - opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu - is qua sturingsfilosofie een logisch vervolg op c.q. een nadere uitwerking van de Nota Ruimte en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk neemt verantwoordelijkheid voor kernopgaven en kerngebieden waar investeringen met rijksmiddelen op nationale schaal in beginsel het meest renderen.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rondom de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' op, gebaseerd op de 'SER-ladder'.

Aangezien de planlocatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied en het realiseren van één vrijstaande woning niet kan worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang', is het doorlopen van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' niet een vereiste, maar kan volstaan worden met een korte beschouwing.

☐ De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Het wordt van belang geacht dat provincies en gemeenten de benutting van ruimte motiveren in alle categorieën ruimtelijke besluiten. Daartoe was in artikel 3.1.6. van het Bro een artikel ingevoegd op grond waarvan overheden *nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen* standaard dienen te motiveren met behulp van een drietal opeenvolgende stappen.

Per **1 juli 2017** is een besluit tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De aangebrachte wijzigingen hebben als doel de ladder te vereenvoudigen, zodanig dat de in de praktijk ervaren knelpunten worden opgelost, de onderzoekslasten verminderen, maar de effectiviteit van het instrument behouden blijft. Met deze wijzigingen is niet beoogd het doel van de regeling te wijzigen.

De nieuwe regeling is:

- *De huidige definities worden niet gewijzigd.*
- *De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.*
- *De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.*
- *Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.*
- *Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan*

Relevant voor de onderhavige ontwikkeling aan de Leeghwaterstraat:

☐ De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied

Ligt een plangebied in bestaand stedelijk gebied en voorziet de stedelijke ontwikkeling in een behoefte dan wordt voldaan aan de Ladder.

- Is sprake van een stedelijke ontwikkeling ?

Ja, als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

- De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling *'nieuw'* is.

- Is sprake van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling ?

Nee, voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

- Beschrijving van de behoefte

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.

Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken.

Voor de onderhavige ontwikkeling is het schaalniveau van de gemeente, of wellicht zelfs het schaalniveau van de buurt, het ruimtelijk verzorgingsgebied waarbinnen de behoefte inzichtelijk moet worden gemaakt.

Conclusie

Een en ander overziende kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van strijdigheid met Rijksbeleid.

Verder blijkt uit het voorgaande dat het beoordelings- en afwegingsproces inzake initiatieven / projecten van de onderhavige aard en omvang volledig behoort tot het beleidsniveau van de provincie en/of de gemeente.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Relatie met de Wro

Met ingang van 1 juli 2008, bij het van kracht worden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), hebben de Noord-Hollandse streekplannen de status van *structuurvisie* gekregen. Dit is een 'zelfbindend' instrument.

Tot het gereed komen van de nieuwe structuurvisie hanteerde de provincie een zogeheten 'Overgangsdokument'. De uitwerking van dit overgangsdokument was de *'Provinciale ruimtelijke verordening'*, vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 15 december 2008.

De Provinciale ruimtelijke verordening is *het* aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent inhoud van gemeentelijke plannen en projectbesluiten en bindt de gemeenten.

De verordening is verder uitgewerkt tot *'Provinciale Ruimtelijke Verordening'* (PRV - zie hierna).

3.2.2 Structuurvisie NH 2040

De "Structuurvisie Noord-Holland 2040" -*'Kwaliteit door veelzijdigheid'*, is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld.

In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord" (Het voormalige Streekplan), overgenomen. 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 deze doelstelling heeft de provincie drie provinciale hoofdbelangen aangewezen, die gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de Provincie, te weten: *Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid*.

De Structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Relevant voor de onderhavige planlocatie is, dat deze is gelegen in **bestaand stedelijk gebied** (BSG).

De provincie verstaat (sinds 1-1-2017) onder 'bestaand stedelijk gebied':

'Gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening'.

Deze definitie is:

"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur"

3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Van toepassing is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), geconsolideerd 23 april 2018.

In de PRV 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.

Gemeenten zijn verplicht om voor het bestaand bebouwd gebied bestemmingsplannen vast te stellen, maar hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid.

Bij de PRV zijn 9 themakaarten opgenomen, waarin de belangrijkste aspecten zijn verbeeld. In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn deze niet alle even relevant.

Het provinciaal uitgangspunt is om verdere verstedelijking in het 'open' landelijke gebied te voorkomen. Er wordt onderscheid gemaakt in landelijk gebied en 'bestaand stedelijk gebied'.

De definitie voor bestaand stedelijk gebied is als volgt (art. 1.1.1 onder h. Bro):

"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur"

De planlocatie ligt in 'bestaand stedelijk gebied' en betreft slechts één woonhuis, waardoor het niet noodzakelijk is de 'Ladder voor duurzame ontwikkeling' te doorlopen en ter beoordeling te overleggen aan de provincie.

De voor het onderhavige project binnen bestaand stedelijk gebied zijn de aspecten van de verschillende themakaarten niet zo relevant. Geen van deze thema's hebben gevolgen / restricties voor mogelijke ontwikkelingen op de onderhavige planlocatie.

3.2.4 Provinciale woonvisie en Regionale Actieprogramma (RAP)

De provincie Noord-Holland streeft naar het realiseren van voldoende woningen van passende kwaliteit, waarbij volgens de ambities van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 zoveel mogelijk in binnenstedelijk gebied wordt gebouwd. De woningbouwopgaven voor de provincie zijn door de gemeenten in regioverband vastgelegd in Regionale Actieprogramma's (RAP's). De RAP's geven uitvoering aan de provinciale woonvisie en bevatten kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. De gemeente Hollands Kroon maakt samen met de gemeenten Texel, Den Helder en Schagen onderdeel uit van de RAP-regio Kop van Noord-Holland.

Op 28 oktober 2015 ondertekenden de colleges van B&W van de vier gemeenten en het college van GS van de provincie het Regionaal Convenant Woningbouw Kop van Noord-Holland. Het convenant maakt deel uit van het RAP 2011-2015 en gaat deel uitmaken van het nieuwe RAP 2016-2020.

Partijen spraken hierin uit dat de regio zich inzet om nu en in de toekomst een aantrekkelijk woongebied te blijven. Dat betekent dat de regio de focus heeft op verbetering van de bestaande voorraad, en in het verlengde daarvan dat de nieuwbouwwoningen die worden toegevoegd complementair zijn aan de bestaande voorraad. Partijen hebben in dit convenant de woningbouwprognose voor de periode 2015 – 2020 bijgesteld. Uitgangspunt is dat in deze periode 2.750 woningen worden toegevoegd in de regio. Voor de gemeente Hollands Kroon is in het 'Programma nieuwbouwwoningen tot 2020' het aantal van 750 - 800 opgenomen.:

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan worden aangenomen, dat het realiseren van één vrijstaande woning in bestaand stedelijk gebied van Middenmeer past binnen het aandeel van de gemeente Hollands Kroon in het 'Programma nieuwbouwwoningen tot 2020'.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Gemeentelijke beleidsnota's

- Omgevingsvisie Hollands Kroon

In 2016 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Hollands Kroon vastgesteld. De actualisatie van de omgevingsvisie door en voor Hollands Kroon werd vastgesteld in mei 2017.

Deze uitwerking gaat enerzijds over bepaalde onderdelen van de omgevingsvisie die tijdens de vaststelling nog niet concreet gemaakt kon worden. Anderzijds voorziet het in de benodigde kaders die gesteld worden door een wijziging van de wet Huisvestingswet 2014 en de Wet Verbetering vergunningverlening, Toezicht en Handhaving.

De omgevingsvisie is een integrale visie en een helder fundament voor het beleid van Hollands kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030. Het betreft naast ruimtelijke ordening ook onderwerpen als veiligheid, economische en technologische ontwikkelingen, natuur, milieu en bereikbaarheid. Dit moet meer samenhang brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving om flexibeler in te kunnen spelen op de veranderingen in de maatschappij. Vooral op strategisch niveau is deze samenhang van belang. Daarom worden in deze omgevingsvisie zoveel mogelijk onderwerpen binnen verschillende thema's zoals Algemeen, Leven, Ondernemen, Groen, Toerisme & Recreatie en Water inhoudelijk met elkaar verbonden.

Het realiseren van één vrijstaande woning ter completering van een nieuwbouw project met 18 woningen op een locatie van een voormalige basisschool binnen bestaand stedelijk gebied, past (is niet strijdig met) binnen de uitgangspunten / doelstellingen van de 'Omgevingsvisie Hollands Kroon'.

3.3.2 Bestemmingsplan

De onderhavige locatie is geregeld in het vigerende bestemmingsplan "Herstructurering Middenmeer", vastgesteld 23-12-2010.

Op de gronden ligt de enkelbestemming 'Woongebied - uit te werken 4' (art. 10).

Het bouwplan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, vanwege het ontbreken van een uitwerkingsplan (art. 10 lid 10.4).

Met het doorlopen van de planologische procedure voor een afwijking van het vigerende bestemmingsplan, ex. artikel 2.1 lid 2 sub c overeenkomstig artikel 2.12 lid 2 sub a onder 3 Wabo, wordt het strijdige gebruik met het bestemmingsplan opgeheven.

Het voorgestelde bouwplan voor een vrijstaande woning wordt qua omvang en bouwrichting zodanig in de situatie ingepast dat de bestaande stedenbouwkundige structuur (samenhang en opbouw) niet wordt verstoord,

Qua vorm en schaal wordt aangesloten op de in de omgeving aanwezige woningbouw: rijtjeswoningen in 2 bouwlagen en een kap.

Daarmee past het voorliggende plan goed binnen het ruimtelijke beleid van de gemeente.



afb. 8 De planlocatie ★ op een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan.

4. Beeldkwaliteit

4.1. Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

In het provinciale beleid (o.a. Structuurvisie 2040) wordt aangegeven, dat bij nieuwe ontwikkelingen aandacht moet worden besteed aan de cultuurhistorische waarden en de specifieke kwaliteiten van landschap en nederzettingen ('landschaps-dna' en 'dorps-dna').

De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo "*behoud door ontwikkeling*", waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op '*regionale identiteit*' en '*ruimtelijke kwaliteit*'.

Voor de onderhavige ontwikkeling, waarbij sprake is van een bescheiden woningbouw-invulling in het bestaande stedelijke gebied is een beknopte (beeld)kwaliteits-paragraaf voldoende om inzicht te geven in de gevolgen van de ingreep voor de bestaande (beeld)kwaliteit.

De volgende vijf elementen worden daarbij van belang geacht:

- aandacht voor de *ontwikkelingsgeschiedenis*;
- aansluiting bij de *ordeningsprincipes van het landschap (omgeving)*;
- aansluiting bij de *bebouwingskarakteristiek* (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte);
- inpassing van het plangebied in de *wijdere omgeving* (grotere landschapseenheid);
- aandacht voor de *bestaande kwaliteiten* van het gebied en voor de maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

Het voorliggende initiatief respecteert de verkavelingsstructuur (ontwikkelingsgeschiedenis en ordeningsprincipes) van deze woonwijk. Met de schaal en typologie van de vrijstaande woning wordt aangesloten op het bestaande verkavelingspatroon en bebouwingskarakteristiek.

De stedenbouwkundige structuur wordt in feite gecompleteerd en de vormgeving van het woonhuis draagt bij aan de beeldkwaliteit ter plaatse.

Conclusie:

Met dit initiatief worden de *bestaande kwaliteiten* op de locatie en in de omgeving gerespecteerd. De *bebouwingskarakteristiek* van de buurt krijgt een nieuwe, passende 'bouwsteen'.

Daarmee wordt volledig voldaan aan de eisen, welke gesteld kunnen worden in het kader van het provinciale uitgangspunt "*behoud door ontwikkeling*".

4.2 De gemeentelijke welstandsnota

Van toepassing is de gemeentelijke welstandsnota van 19 december 2013.

Hierin wordt onderscheid gemaakt in welstandsintensief, welstandsluw en welstandsvrij.

De onderhavige planlocatie ligt in welstandvrij gebied.



afb. 9 De planlocatie in welstandsvrij gebied (grijs)

Hiervoor geldt:

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

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem en grondwater

HB Adviesbureau te Alkmaar heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage van 23 maart 2009, kenmerk 6643-A1-3.

Uit de resultaten van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er geen beperkingen aanwezig zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

De 'Conclusie en aanbevelingen' (paragraaf 5 van het rapport) zijn weergegeven in **Bijlage 1**.

Het integrale rapport zal t.b.v. de publicatie op ruimtelijkeplannen.nl in het GML-bestand worden opgenomen (separate bijlage) en zal tevens bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aan de bescheiden worden toegevoegd (ook reeds bij de gemeente beschikbaar).

5.1.2 Watertoets

De volgende aspecten zijn daarbij aan de orde:

- a. waterbergend oppervlak;
- b. het graven of vergraven van sloten;
- c. toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water;
- d. afvoer HWA in relatie tot de riolering.
- e. maatregelen t.b.v. het onderhoud en beheer

Ad. a:

De bouw van één woonhuis heeft beperkte gevolgen voor het verhardingspercentage op de locatie (ca. 95 m² gebouw en ca. 35 m² verharding). Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert een grens van 800 m², waarboven het noodzakelijk is te zorgen voor compenseren wateroppervlak.

Compensatie van wateroppervlak is bij dit project derhalve niet nodig.

Ad. c:

Met de nieuwbouw zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

Ad. d:

De afvoer van hemelwater wordt op deze locatie gescheiden van die van de riolering.

Met betrekking tot de punten b. en e. kan worden opgemerkt, dat deze met het voorliggende initiatief niet aan de orde zijn.

5.1.3 Bedrijven en milieuzonering

De realisering van één woonhuis geschiedt in een gebied met overwegend wonen. Aan de Stevinstraat is een brandweerkazerne aanwezig en aan de Breestraat een kantoorgebouw. Deze vestigingen bevinden zich op ca. 70 en 85 meter van de precieze planlocatie. Bepalend voor eventuele hinder c.q. belemmering vice-visa zijn echter de dichterbij gelegen woningen bepalend.

5.1.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwd een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig object. In principe dient onderzocht te worden of toetsing aan de wet geluidhinder plaats dient te vinden.

wegverkeerslawaaai

De onderhavige locatie is onderdeel van het deelplan 5 (Breestraat) in het bestemmingsplan 'Herstructurering Middenmeer'. Hierin is m.b.t. wegverkeerslawaaai opgemerkt dat voor de wegen op de planlocatie een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. Daarbij wordt het volgende aangegeven:

"Wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur hebben op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geen geluidszone aan weersijden. Een akoestisch onderzoek met toetsing aan de grenswaarden, zoals gesteld in de Wgh, is voor een dergelijke situatie dan ook niet noodzakelijk".

Bij het indienen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning zal overigens worden aangetoond, dat aan de vereiste binnenwaarde van 33 dB zal worden gehaald

industrielawaai

Er zijn in de wijk geen bedrijven aanwezig, die door de omvang en aard van de inrichting een negatieve invloed hebben op het nieuwe gevoelige object (woning).

5.2 Verkeersaspecten

De realisering van één woning heeft een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen relevante buurt-ontsluitingswegen (5-7 autobewegingen per etmaal). Dit is van ondergeschikte betekenis voor de intensiteit op de huidige wegen.

Met betrekking tot het parkeren wordt bij de onderhavige woning voldaan: er zijn 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

5.3 Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

15 november 2007 is de "Wet Luchtkwaliteit" (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005".

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt 'in niet betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet Luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

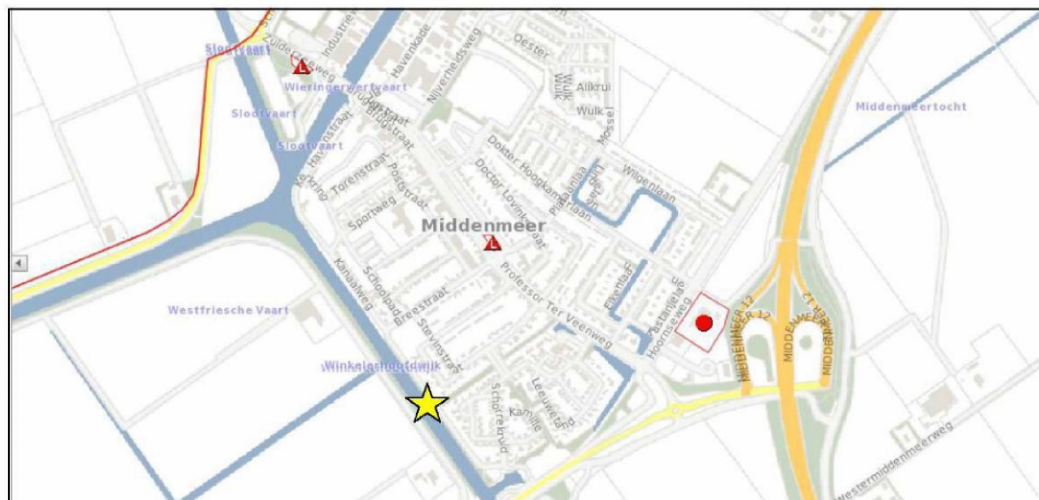
- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Met de realisering van één vrijstaande woning wijzigt de situatie ter plaatse zich - in het kader van de luchtkwaliteit – niet structureel; een en ander heeft geen (nadelige) invloed op de luchtkwaliteit.

Het betreft derhalve een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit

5.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor.



afb. 10 Uitsnede uit de risicokaart Noord-Holland met de planlocatie

Op de 'Risicokaart' van Noord-Holland zijn voor bebouwde kom van Middenmeer en de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen aangegeven, met uitzondering van een benzineverkooppunt met LPG aan de Professor Ten Veenweg (ca. 300 meter), een benzineverkooppunt met LPG aan de Zuiderzeeweg (ca. 750 meter) en een tuincentrum op ruim 700 meter aan de Hoornseweg. Gezien de afstanden vormen deze 'risico-bedrijven' geen bedreiging voor de veiligheid op de planlocatie.

5.5 Leidingen

Op de planlocatie zijn geen leidingen e.d. aanwezig.

5.6 Cultuurhistorie / Archeologie

Richtinggevend voor dit aspect is het 'Europese verdrag van Valletta 1992', dat de bescherming (behoud) regelt van archeologisch erfgoed in de bodem.

▪ Cultuurhistorische waarden

De planlocatie ligt in een uitbreidingswijk van Middenmeer. Er zijn op de planlocatie en wijdere omgeving geen objecten aanwezig met een bijzondere culturele of monumentale waarde.

▪ Archeologie

Voor het totale project Leeghwaterstraat / Stevinstraat is destijds in dit kader een risico-analyse uitgevoerd door de Grontmij Nederland BV (10 april 2010).

Een nader onderzoek voor de voorgenomen ontwikkelingen werd niet noodzakelijk geacht.

5.7 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn / Flora en Fauna

Tot voor kort was de planlocatie onderdeel van een bouwterrein, waarop 18 woningen zijn gerealiseerd. De locatie heeft als gronddepot gefungeerd tijdens de bouw van genoemde woningen (afb. 11 en 12).



afb. 11 en afb. 12 gronddepot op de planlocatie tijdens de bouw 18 woningen

Na de realisatie van de woningen is de uitgekomen grond, die op het terrein was opgeslagen geëgaliseerd over het gehele terrein (afb. 13 - medio september 2018)



afb. 13 situatie medio september 2018

Gezien de staat van het terrein wordt een quick-scan flora en fauna niet noodzakelijk en zinvol geacht.

5.8 Duurzaamheidsaspecten

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking. Het voorliggende bouwplan zal uitgevoerd worden conform de richtlijnen van het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen'.

In dit kader kan het volgende opgemerkt:

“Nieuwbouw biedt kansen voor energiebesparing en –opwekking. Alle inwoners uit Noord-Holland Noord kunnen voor vragen en onafhankelijk advies over duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing of energie opwekken, maar ook over het nieuwe energielabel voor woningen, terecht bij het Duurzaam Bouwloket. De gemeenten zijn hiervoor een samenwerking aangegaan; zie www.duurzaambouwloket.nl”.

Daarnaast moet worden gewezen op de landelijke ontwikkeling om het gebruik van aardgas voor woningen uit te faseren. Nieuwbouw zal voorzien moeten worden van zeer hoge isolatiewaarden in combinatie met bij voorkeur een lage temperatuur verwarmingssysteem. Ook moet rekening gehouden worden met de mogelijkheden om zelf energie op te wekken d.m.v. zonnepanelen en/of zonneboiler.

□ Uitgangspunten initiatiefnemer

Voor wat betreft de nieuwbouwwoning is het doel om te komen tot een duurzame woning. Om dit te bereiken zijn de volgende maatregelen van toepassing:

- de EPC van de woningen wordt 0,4 of lager; thermische isolatie van de vloer, de gevels en het dak is optimaal;
- ventilatiesysteem met winddrukgerregelde toevoerroosters en mogelijk CO₂ gestuurde afzuiging;
- optimale kierdichting;
- HR++ beglazing;
- HR ketel met hoog watertap-rendement;
- FSC hout voor kozijnen etc;
- klokthermostaat met weekprogramma;
- PV-panelen standaard;
- prefab kanaalplaatvloeren begane grond, 1^e en 2^e verdieping;
- milieuvriendelijke bouwmaterialen.

Voor de woning kunnen daarnaast ook een aantal mogelijkheden worden aangeboden, zoals het toepassen van:

- warmtepomp, lucht/water, maar ook d.m.v. bodemcollectoren
- meer PV-panelen;
- tripple beglazing;
- douche WTW;
- zonnecollectoren;
- extra aandacht voor luchtdichting;
- laag-temperatuur-verwarming;
- overal dubbele kierdichting;
- thermostatische radiatorcransen;
- zonwerende beglazing.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Het voorgenomen project betreft de realisering van een vrijstaand woonhuis op een herontwikkelingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied.

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inpraak

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt 6 weken ter inzage gelegd.

Als er geen zienswijzen worden ingediend kan de vergunning direct na de ter inzage termijn worden verleend.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, kan slechts worden verleend *nadat* de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Het onderhavige project valt in de lijst met categorieën van gevallen, waarin dit volgens de gemeenteraad niet nodig is.

6.2. Economische / financiële uitvoerbaarheid

Het bouwplan betreft een initiatief van Kuin Vastgoedontwikkeling BV, De Tocht 5, 1611 HT Bovenkarspel, gemeente Stede Broec,

De kosten van de bouw zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Met betrekking tot het planschade-risico zal tussen gemeente en initiatiefnemers een overeenkomst worden gesloten.

6.3. Overleg met de buurt

Dit is niet van toepassing, aangezien de realisering van een vrijstaand woonhuis op d betreffende locatie genoegzaam in de buurt bekend is.

BIJLAGE 1

Conclusies en aanbevelingen uit het Verkennend bodem van HB Adviesbureau, te Alkmaar
d.d. 23 maart 2009, kenmerk 16643-A1-

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In een verkennend bodemonderzoek op het perceel aan de Breestraat 22 (Wegwijzer) te Middenmeer wordt het onderstaande geconcludeerd:

Grond

- de sporen puinhoudende en zwak huisvuilhoudende zandige bovengrond is licht verontreinigd met zink (>AW-waarde);
- de overige boven- en ondergrond is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters.

Water

- in het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen van de onderzochte parameters.

De aangetoonde concentratie aan zink wijkt in geringe mate af van de achtergrondwaarde (95-percentiel). Er is hierdoor geen sprake van een gebiedsvreemde stof, maar wel van een relatief hogere concentratie.

Opgemerkt wordt dat:

- de exacte locatie van de voormalige ondergrondse tank niet bekend is;
- de beschikbare gegevens ons inziens geen belemmering vormen voor het verkrijgen van een bouwvergunning. De definitieve uitspraak blijft echter ter beoordeling van het bevoegd gezag.
- de oorspronkelijke onderzoekshypothese van een onverdachte locatie grotendeels bevestigd is.

Aanbevolen wordt:

- de onderzoeksresultaten in verband met de aanvraag van een bouwvergunning aan de gemeente Wieringermeer te overleggen.
 - bij de bouw- en herinrichtingswerkzaamheden rekening te houden met de aangetoonde bodemkwaliteit;
 - bij afvoer van de grond van de locatie dit te doen conform de geldende regelgeving.
- Opgemerkt wordt dat een verwerker aanvullende analyses kan eisen.

Bij het werken met verontreinigde grond, wegfundatie en/of grondwater dienen arbeidshygiënische maatregelen te worden getroffen. Een overzicht van de arbeidshygiënische en organisatorische maatregelen is opgenomen in de CROW 132 "Werken in of met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water".