

Gemeente Hollands Kroon
Partiële herziening
Bestemmingsplan
Wilhelminalaan 1 te 't Veld
Toelichting, regels en analoge verbeelding

28 maart 2017

Kenmerk 1911-06-T01
Projectnummer 1911-06

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Relatie bestemmingsplan - partiële herziening	1
1.3.	Opzet van het bestemmingsplan	1
2.	Bestaande situatie	2
2.1.	Huidige situatie	2
2.2.	Toekomstige situatie	2
3.	Beleid	4
3.1.	Gemeentelijk beleid	4
4.	Haalbaarheid van het plan	5
4.1.	Waterhuishouding	5
5.	Juridische planbeschrijving	6
5.1.	Algemeen	6
5.2.	Bestemmingsplan	6
6.	Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid	8
6.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
6.2.	Economische uitvoerbaarheid	8
6.3.	Ontwerpbestemmingsplan	8

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In het bestemmingsplan Wilhelminalaan 1 te 't Veld dat op 24 september 2015 door de gemeenteraad van de Hollands Kroon is vastgesteld, wordt de bouw van vier woningen mogelijk gemaakt.

De vrije kavels vanaf 725 m² blijken te groot. Daarom heeft de initiatiefnemer, binnen de des tijds door de gemeente Hollands Kroon geformuleerde randvoorwaarden voor deze locatie, het plan herontwikkeld. Daarbij is een stedenbouwkundig plan vervaardigd dat de bouw 6 vrijstaande woningen mogelijk maakt. Deze ontwikkeling past niet in de bestemmingsregeling.

De onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan maakt deze ontwikkelingen in planologisch-juridisch opzicht mogelijk.

1.2. Relatie bestemmingsplan - partiële herziening

Deze partiële herziening is een aanvulling op het vigerende bestemmingsplan en vervangt met name de verbeelding. Voor wat betreft de planregels blijft het vigerende bestemmingsplan in stand en is uitsluitend een verkeersbestemming ten behoeve van de centrale ontsluiting toegevoegd. Om na te gaan welke regeling geldt, zal de herziening steeds in samenhang met het oorspronkelijke plan moeten worden gelezen. Omdat het een partiële herziening van een recent vastgesteld bestemmingsplan betreft, dient de partiële herziening opgesteld te worden conform de vereisten voor digitale beschikbaarheid.

De planregels zijn aangevuld en aangepast. Ook hiervoor geldt dat de planregels van het bestemmingsplan volledig intact blijven.

De toelichting is beknopt. Het beleid van de hogere overheden, is nog steeds van toepassing. Dit geldt eveneens voor het gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt daarom alleen ingegaan op het vigerende bestemmingsplan Wilhelminalaan 1 te 't Veld. Ook de in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken kunnen nog steeds als basis voor deze partiële herziening worden gebruikt. Uiteraard worden de aanpassingen wel verantwoord in het hoofdstuk over de toekomstige situatie.

1.3. Opzet van het bestemmingsplan

De digitale Partiële herziening bestemmingsplan Wilhelminalaan 1 te 't Veld is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1911.PHWilhelminalaan1-on01) met bijbehorende regels.

De analoge versie bestaat uit een toelichting, regels en een analoge verbeelding.

2. Bestaande situatie

2.1. Huidige situatie

In de oorspronkelijke verkaveling waren er vier diepe kavels met een ruime voor- en achtertuin, naast elkaar en evenwijdig aan de (rechtstand van) Wilhelminalaan geprojecteerd.

Afbeelding 1: Oude verkaveling.



2.2. Toekomstige situatie

Voor het plangebied van deze partiële herziening is een bouwplan met 6 vrijstaande woningen in ontwikkeling. Deze vrijstaande woningen zijn gesitueerd aan een klein hofje. Alle woningen hebben de entree naar dit hofje. Het hofje wordt ontsloten nabij de bocht van de Wilhelminalaan.

Voor vrijstaande woningen in 'weinig stedelijk gebied' in 'rest bebouwde kom' geldt op grond van de parkeercijfers uit de ASVV2012 een gemiddelde parkeernorm van 2,3 parkeerplaats/woning. Derhalve zijn ten behoeve van de planontwikkeling 13,8 parkeerplaatsen nodig. Op alle percelen zal minimaal 1 parkeerplaats op eigen erf te worden aangelegd en in stand gehouden. De 8 parkeerplaatsen langs de Wilhelminalaan die voorheen ten behoeve van de school werden gebruikt, kunnen in de toekomst door de bewoners (en hun bezoek) van het onderhavige plangebied worden gebruikt. Derhalve wordt voldaan aan de parkeernorm.

Afbeelding 2: Nieuwe verkaveling.



Vastgesteld

Gemeente Hollands Kroon - Partiële herziening Bestemmingsplan Wilhelminalaan 1 te 't Veld

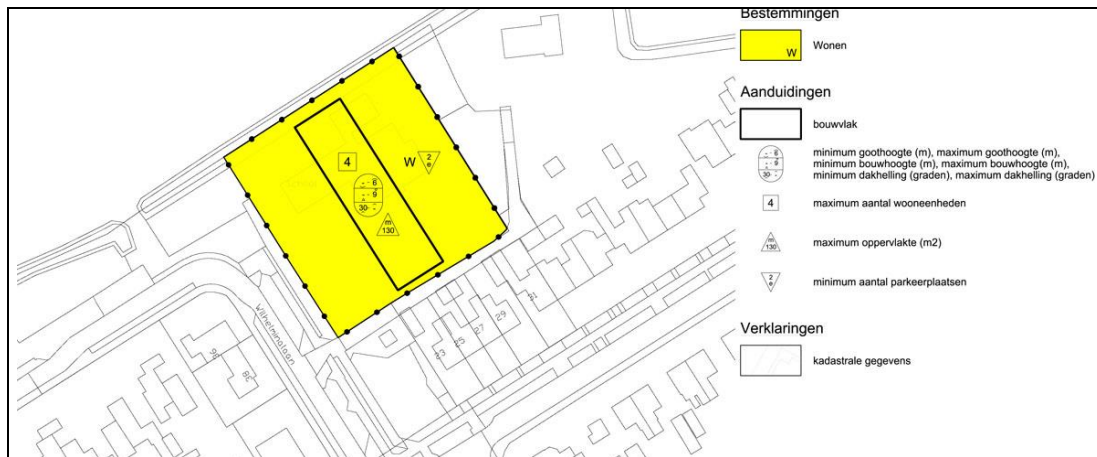
3. Beleid

3.1. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Wilhelminalaan 1 te 't Veld

Het bestemmingsplan Wilhelminalaan 1 te 't Veld is op 24 september 2015 door de gemeenteraad van Hollands Kroon vastgesteld. Het plangebied van deze partiële herziening heeft daarin de bestemmingen "Wonen". Binnen de bestemming "Wonen" is een bouwvlak aangegeven, waarin door middel van een aanduiding het maximum aantal woningen is vastgelegd, de maximum goot- en bouwhoogte en de minimum dakhelling zijn aangegeven. Daarnaast is de maximum oppervlakte vastgelegd en is bepaald dat er per woning minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden aangelegd en instandgehouden.

Afbeelding 3: Verbeelding bestemmingsplan Wilhelminalaan 1 te 't Veld.



Vastgesteld

4. Haalbaarheid van het plan

4.1. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. De gemeente Hollands Kroon heeft in dit kader overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier over de waterhuishouding in het plangebied.

Ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied is ten behoeve van het thans vigerende bestemmingsplan Wilhelminalaan 1 een watertoets uitgevoerd. De watertoets omvat een beschrijving van het beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau en uiteraard het beleid van het Hoogheemraadschap. De gevolgen voor de waterhuishouding zijn daarbij gerelateerd aan de (destijds) bestaande situatie, waarin een schoolgebouw in het plangebied aanwezig was.

De planontwikkeling die in deze partiële herziening mogelijk wordt gemaakt, heeft voor de waterhuishouding geen ingrijpende consequenties. In de destijds bestaande situatie had de school een oppervlakte van ongeveer 750 m². In de nieuwe situatie zullen er 6 woningen met een oppervlakte van ongeveer 90 m² gerealiseerd worden, ofwel 540 m². Bij deze woningen zullen uiteraard ook bijbehorende bouwwerken als garages en bergingen gebouwd worden. Als wordt uitgegaan van een inschatting van gemiddeld 50 m² per woning komt dat uit op 300 m². Ten opzichte van de nu bestaande situatie zal het oppervlak aan gebouwen dus licht toenemen.

Volgens het bestemmingsplan dat de school mogelijk maakte, kon er binnen het bouwvlak 1.550 m² aan gebouwen gerealiseerd worden. Het maximum volgens het nieuwe bestemmingsplan is 130 m² per woning met ieder 100 m² erfbouw, ofwel in totaal 1380 m². Als de maximale oppervlaktes volgens het bestemmingsplan worden vergeleken, zal het oppervlak aan gebouwen dus afnemen.

In de bestaande situatie is het terrein rond de school voor een groot deel verhard. Bij de nieuwe situatie is sprake van een weg alsmede enige tuinverharding. Ook hier kan worden aangenomen dat de oppervlakte aan bestrating en andere verhardingen ongeveer gelijk zal blijven.

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

De uitgangspunten voor de waterhuishouding zijn derhalve niet veranderd.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In artikel 1.2.5 van het Bro is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen en partiële herzieningen daarvan digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden. Vanaf 1 juli 2013 is daarbij toepassing van de (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012). Deze partiële herziening past binnen die standaard.

5.2. Bestemmingsplan

De digitale Partiële herziening Bestemmingsplan Wilhelminalaan 1 te 't Veld is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (GML-bestand NL.IMRO.1911.PHWilhelminalaan1-va01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingmogelijkheden van de gronden aan. De digitale Partiële herziening Bestemmingsplan Wilhelminalaan 1 te 't Veld treedt gedeeltelijk in de plaats van het bestemmingsplan Wilhelminalaan 1 te 't Veld.

Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan en de partiële herziening en de bijbehorende analoge verbeelding (plankaart) wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiële herziening en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening, tenzij in deze partiële herziening anders wordt bepaald.

In artikel 3 is de bestemming "Verkeer - Verblijf" (artikel 3a) aan de planregels toegevoegd.

In de regels van de herziening is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 4) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 5). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een partiële herziening. De partiële herziening is van later datum dan het bestemmingsplan dat wordt herzien, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 6.

Verbeelding

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankkaart formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankkaart (nu bekend als de analoge verbeelding van de voorliggende partiële herziening) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1911-06-P01). Het kaart-

blad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

6. Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De partiële herziening zal op de gebruikelijke manier ter visie gelegd. Gelet op de zeer marginale aanpassing, zijn in het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd. Naar aanleiding van de reactie van de provincie Noord-Holland is paragraaf 3.1 aangevuld.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Ook voor de Partiële herziening bestemmingsplan Wilhelminalaan 1 te 't Veld zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het bestemmingsplan en dus ook de partiële herziening worden gerealiseerd door Bot Bouw Initiatief. Uit de (globale) exploitatieberekeningen van Bot Bouw Initiatief blijkt dat het onderhavige plangebied financieel uitvoerbaar is. De gemeente Hollands Kroon heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Bot Bouw Initiatief. In deze overeenkomst heeft de gemeente het kostenverhaal geregeld. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd.

Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad van de gemeente Hollands Kroon.

6.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp van de Partiële herziening Bestemmingsplan Wilhelminalaan 1 te 't Veld heeft ter visie gelegen vanaf 9 december 2016 tot en met 19 januari 2017. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingediend.