

**BESTEMMINGSPLAN DORPSSTRAAT 4A
SINT MAARTEN**

**Bestemmingsplan
Dorpsstraat 4a Sint Maarten**

Code 102703 / 13-12-11

GEMEENTE HARENKARSPER 102703 / 13-12-11
BESTEMMINGSPLAN DORPSSTRAAT 4A SINT MAARTEN

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	1
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. De ontwikkeling	3
2. 3. Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing	4
3. BELEID	7
3. 1. Provinciaal beleid	7
3. 2. Gemeentelijk beleid	7
4. OMGEVINGSASPECTEN	10
4. 1. Ecologie	10
4. 2. Archeologie	11
4. 3. Water	11
4. 4. Milieuzonering	12
4. 5. Agrarische bedrijven	13
4. 6. Bodem	13
4. 7. Geluid	14
4. 8. Luchtkwaliteit	15
4. 9. Externe veiligheid	16
5. JURIDISCHE PLANOPZET	18
5. 1. Algemeen	18
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	18
6. UITVOERBAARHEID	20
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	20
6. 3. Grondexploitatie	20
7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK	22
7. 1. Vooroverleg	22
7. 2. Inspraak	22

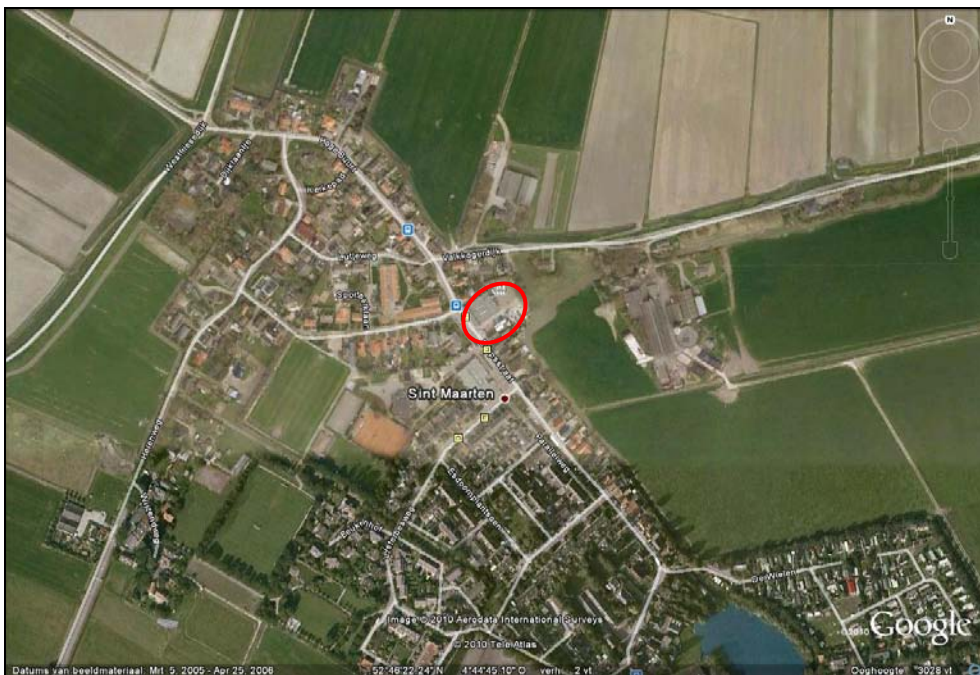
BIJLAGEN

- | | |
|-------------------------|---|
| <u>Bijlage 1</u> | Aanvullend welstandscriterium |
| <u>Bijlage 2</u> | Advies Stichting Cultureel Erfgoed |
| <u>Bijlage 3</u> | Reactie hoogheemraadschap |
| <u>Bijlage 4</u> | Reactienota |

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Dorpsstraat in Sint Maarten was een voormalig garage- en bergingsbedrijf gevestigd. Voor het vergroten van de leefbaarheid in het dorp is het bedrijf verplaatst. Het bedrijf is inmiddels al gesloopt. Nu ontstaat er op deze locatie ruimte voor woningbouw. In totaal worden er vijftien woningen in het plangebied gebouwd. De ligging van het plangebied is in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het *bestemmingsplan Sint Maarten* (vastgesteld op 2 maart 2004 en goedgekeurd op 14 juni 2004). In dit plan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. De beoogde bouw van de woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan. De gemeente wil echter medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de bouw van de woningen mogelijk te maken.

1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling.

In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de diverse bestemmingen. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Hierbij vormt de grondexploitatie een onderdeel van de economische uitvoerbaarheid, maar is wel beschreven in een aparte paragraaf.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2. 1. Huidige situatie

Op het adres Dorpsstraat 4 in Sint Maarten was voorheen een garage- en bergingsbedrijf gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn hier inmiddels gestaakt en het bedrijf is gesloopt. Momenteel betreft het een braakliggende locatie.

Het plangebied ligt aan de rand van het dorp. De bebouwing aan de Dorpsstraat vormt de oostelijke grens van het dorp. Ten noorden van het plangebied ligt de Valkkogerdijk. Dit is de weg naar Valkkoog en Schagen. Ten noorden van het plangebied liggen enkele woningen. Hierdoor is het plangebied aan de noord-, west- en zuidzijde ingeklemd tussen bebouwing. Ten oosten van het plangebied ligt een open grasland en een watergang. Op ongeveer 100 meter ten oosten van het plangebied ligt een groot agrarisch bedrijf.

2. 2. De ontwikkeling

Het is de bedoeling het perceel te herontwikkelen met vijftien woningen. Hiervan worden zeven woningen als starterswoning uitgevoerd. Aan de Dorpsstraat worden vier vrije-sectorappartementen gerealiseerd. Een weergave van de inrichting is in figuur 2 gegeven.



Figuur 2. De inrichting van het plangebied

Het appartementencomplex krijgt de verschijningsvorm van een boerderij. Een impressie van het appartementencomplex is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Een impressie van het appartementencomplex

Achterop het terrein worden elf grondgebonden woningen gerealiseerd. Het gaat om geschakelde woningen. Zowel aan de noord- als aan de zuidzijde komt een rij woningen te staan. Van de elf grondgebonden woningen zijn de zeven tussenwoningen starterswoningen. De vier hoekwoningen worden vrije-sectorwoningen. Tussen de woningen ontstaat een binnenplein met ruimte voor parkeerplaatsen.

Verkeer en parkeren

De exacte ligging van de wegen wordt later uitgewerkt. Als uitgangspunt geldt hierbij dat de grondgebonden woningen op de Dorpsstraat ontsloten worden. Verder geldt als uitgangspunt dat de woning aan de Dorpsstraat 6 een achterontsluiting via het plangebied krijgt.

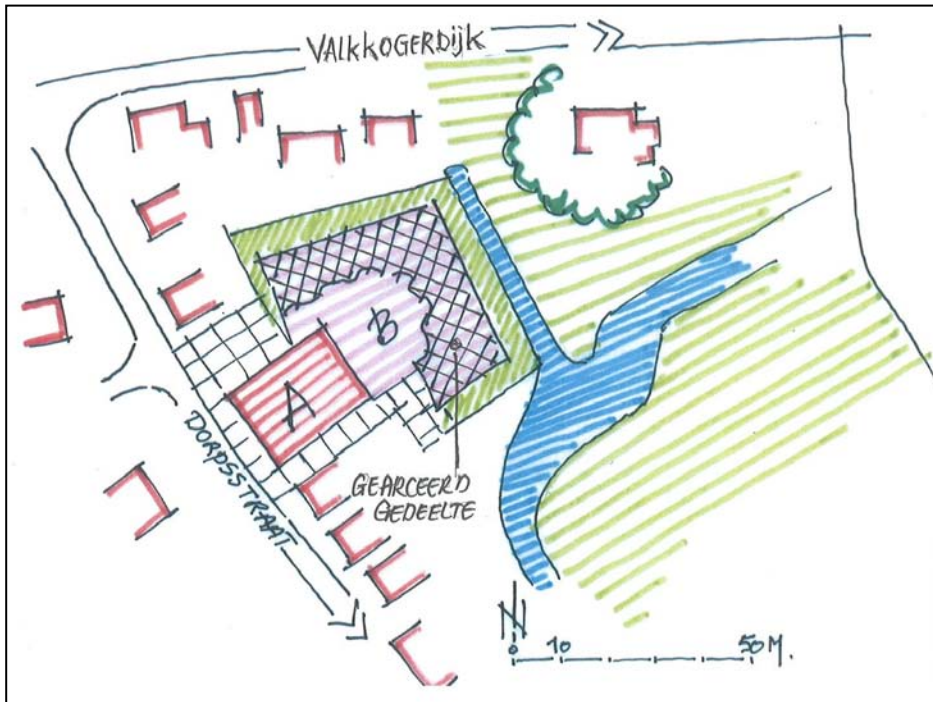
In het plangebied geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat er in totaal 25 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen op het eigen terrein mogen hierin meegerekend worden.

In het kader van het reconstructieplan voor de Dorpsstraat worden vijf nieuwe parkeerplaatsen aan de Dorpsstraat, in de nabijheid van het plangebied, gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn nieuw en gaan niet van de bestaande hoeveelheid af. Deze parkeerplaatsen worden daarom meegeteld in de parkeernorm voor het plangebied. Dit betekent dat in totaal nog 20 parkeerplaatsen in het plangebied worden aangelegd.

2. 3. Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

De woningbouw zal passen binnen het dorpse karakter van Sint Maarten. Daarom krijgt het appartementencomplex een boerderijuitstraling.

Ook de grondgebonden woningen dienen te passen binnen het karakter van Sint Maarten. Hier hoort één bouwlaag met kap bij.



Figuur 4. De afbeelding behorend bij het aanvullend welstandscriterium

Vanuit het noorden, oosten en zuiden moeten de grondgebonden woningen een aanzicht hebben van een dorps profiel van één bouwlaag met kap. Dit betekent dat de woningen binnen het gearceerde gebied van deel B (zie figuur 4 en bijlage 1) een goothoogte van 3 meter met een bouwhoogte van 8 meter. Aan de binnenzijde bestaat de mogelijkheid een hogere goothoogte tot maximaal 6 meter te hebben, zolang dit geen afbreuk doet aan de dorps uitstraling aan de buitenzijde. Om dit te realiseren is een aanvullend welstandscriterium geformuleerd dat onderdeel gaat uitmaken van de Welstandsnota. Op welke wijze er invulling is gegeven aan het welstandscriterium is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Een impressie van de grondgebonden woningen

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van de voorgestelde ontwikkeling, is Rijksbeleid hiertoe niet van belang. Er wordt daarom alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3. 1. Provinciaal beleid

Structuurvisie en Provinciale Verordening

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de *Structuurvisie Noord-Holland 2040* (vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010). In de structuurvisie geeft de provincie een toekomstbeeld waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.'

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. De hoofdbelangen zijn in de Structuurvisie uitgewerkt. In de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie* (eveneens vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010) zijn regels verbonden aan de hoofdbelangen.

Het plangebied ligt binnen 'bestaand bebouwd gebied'. Woningbouw dient zo veel mogelijk gevestigd te worden binnen 'bestaand bebouwd gebied'. De provincie stelt weinig eisen voor bouwen en gebruik binnen 'bestaand bebouwd gebied'.

Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen binnen 'bestaand bebouwd gebied'. Hierdoor worden geen provinciale belangen geschaad. De ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Leefbaarheidsplan Sint Maarten

Een plan voor de revitalisering van Sint Maarten is beschreven in het *Leefbaarheidsplan Sint Maarten* (april 2007). In het Leefbaarheidsplan zijn diverse plannen genoemd die de leefbaarheid van Sint Maarten vergroten. Eén van deze plannen betreft de herontwikkeling van de bedrijfslocatie in het plangebied. Verder gaat het onder andere om het toevoegen van voorzieningen en het terugbrengen van de maximumsnelheid op de Dorpsstraat naar 30 km/uur.

Structuurvisie

Voor de gehele gemeente is een structuurvisie vastgesteld op 15 december 2009. In de *Structuurvisie Harenkarspel* wordt, naast algemeen beleid, ook gebiedsgericht beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur beschreven. De Structuurvisie gaat vooral in op het functionele en ruimtelijke beleid op de langere termijn en zal daarmee koers zetten voor ontwikkelingen die buiten de planperiode van dit bestemmingsplan liggen.

Het plangebied is in de structuurvisie aangemerkt als bestaand woongebied. Volgens de structuurvisie kunnen in Sint Maarten, bij een globaal evenredige verdeling van de woningen over de kernen, door middel van inbreiding in totaal circa 27 woningen worden gebouwd.

Woonvisie Harenkarspel

In 2005 heeft de gemeente een lokale woonvisie vastgesteld. In 2006 is een regionale woonvisie vastgesteld. Daarnaast is in 2009 door Companen een woningbehoefteonderzoek opgesteld. Deze geeft inhoud aan de kwantitatieve en kwalitatieve bouwopgave voor de gemeente Harenkarspel voor de komende jaren. In het onderzoek worden de volgende verwachtingen en conclusies geformuleerd. Het aantal inwoners zal in de komende tien jaar toenemen van 16.000 naar 16.500. Het aantal huishoudens van 6.100 naar 6.500. Bij de lokale vraag is vooral behoefte aan goedkope koop en huur. Nieuwbouw trekt met name mensen van buiten de Kop, waarbij het gaat om de duurdere koopwoningen.

Inmiddels is een actualisering voorbereid voor de lokale en regionale woonvisie. Deze actualisering is echter nog in procedure.

Welstandsnota Harenkarspel

De gemeente heeft in 2004 een *Welstandsnota Harenkarspel* vastgesteld. De welstandsnota geeft een uitstekend handvat voor het beheer van de beeldkwaliteit van de bebouwing. Naast aspecten van ligging en massa van de bebouwing, komen met name materiaal, kleur, architectuur en detaillering van de bebouwing aan de orde.

In de Welstandsnota worden criteria gegeven voor het beheer van de bestaande bebouwing. Daarnaast worden richtlijnen gegeven voor de procedure voor de toetsing van nieuwbouwprojecten aan welstand.

In de Welstandsnota worden de gebieden ingedeeld naar hun belang voor de 'welstand' van de omgeving. Er is een regulier en een bijzonder welstandsniveau. Naarmate de waarde hoger is, neemt het aantal criteria waarop verbouwingen en nieuwbouw beoordeeld worden toe.

De kern van Sint Maarten is een regulier welstandsgevoelig gebied. Bestaande waarden moeten gerespecteerd worden. Daarbij is extra aandacht nodig voor de cultuurhistorische waarden van de terp, de relatie met de dijken en de kwaliteit van de openbare ruimte.

Specifiek voor dit plan geldt een aanvullend welstandscriterium. De inhoud van het welstandscriterium is in paragraaf 2.3 beschreven.

Conclusie

De herontwikkeling van het plangebied komt voort uit het Leefbaarheidsplan. De ontwikkeling past binnen het beleid van de Structuurvisie en de Woonvisie. De beoogde bebouwing dient te voldoen aan de criteria uit de Welstandsnota. De ontwikkeling is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Ecologie

Normstelling en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten, zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Zwanenwater & Pettemerduinen'. Dit gebied ligt op een afstand van ruim 4,5 kilometer vanaf het plangebied. Gezien de aard van de ingreep en de relatief grote afstand, zal de ontwikkeling geen negatieve invloed op dit gebied hebben.

Het plangebied ligt ook niet in de EHS. Ook grenst het hier niet aan, waardoor negatieve effecten op de EHS uit te sluiten zijn. Het gebied ten noorden en westen van Sint Maarten is weidevogelleefgebied. Het plangebied grenst niet aan dit gebied. De ontwikkeling in het plangebied zal ook niet leiden tot een toename van de verstoring op dit gebied door de kern Sint Maarten.

Conclusie

Er zijn geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

Het plangebied is momenteel braakliggend. De gebouwen zijn gesloopt en er komt nauwelijks begroeiing voor. Het plangebied kan daarom als ernstig verstoord worden aangemerkt en zal daardoor niet een aantrekkelijk leefgebied zijn voor (beschermde) soorten. Ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling lijkt het dan ook niet waarschijnlijk dat er negatieve invloed op (beschermde) soorten zal optreden.

Bij uitvoering van de werkzaamheden bestaat altijd het risico dat eventueel broedende vogels verstoord worden. Vanuit de Flora- en faunawet is verstoring van broedende vogels verboden, en hiervoor kan ook geen ontheffing worden verkregen. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen. Bij start van de werkzaamheden in het broedseizoen, zou eerst door een gekwalificeerd persoon vastgesteld moeten worden dat er geen nesten in het hierdoor verstoorde gedeelte van het plangebied aanwezig zijn.

Conclusie

Als gevolg van de ontwikkeling worden geen beschermde soorten geschaad.

4. 2. Archeologie

Normstelling en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving, is de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz)* in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van Wamz is, wanneer de bodem wordt verstoord, dat de archeologische resten intact moeten blijven.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De voormalige bedrijfsbebouwing is recentelijk gesloopt en de bodem is gesaneerd. Er heeft overleg plaatsgevonden met de Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland over de noodzaak van aanvullend onderzoek. De Stichting Cultureel Erfgoed heeft aangegeven dat door de sanering de bodem dusdanig is verstoord, dat aanvullend onderzoek niet nodig is (zie bijlage 2).

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 3. Water

Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is dat de 'watertoets' wettelijk verplicht is gesteld.

De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder.

Het desbetreffende plangebied ligt in het beheersgebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het beoogde voornemen heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. In de huidige situatie is het gehele terrein verhard. Het verhard oppervlak zal dan ook afnemen. In het plangebied worden de woningen voorzien van een gescheiden riolering. De gescheiden riolering zal lopen tot aan de perceelsgrens. In eerste instantie zullen beide buizen worden aangesloten op de gemengde riolering. Wanneer er in de Dorpsstraat een gescheiden stelsel wordt aangelegd, kan de riolering van het plangebied gescheiden op het nieuwe stelsel worden aangesloten.

Het plan is voorgelegd aan het hoogheemraadschap. Het hoogheemraadschap heeft vervolgens gereageerd op het plan (zie bijlage 3). Omdat er sprake is van een verhardingsafname, vraagt het Hoogheemraadschap niet om compenserende maatregelen. Wel geven ze er de voorkeur aan om bij nieuwbouwsituaties zo veel mogelijk verhard oppervlak af te koppelen van het vuilwaterstelsel.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de herontwikkeling.

4. 4. Milieuzonering

Normstelling en beleid

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige functies. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn, is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Ten oosten van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.5. Verder liggen er geen bedrijven die hinder veroorzaken voor de woningen in het plangebied. Als gevolg van de herontwikkeling wordt er juist een bedrijf gesaneerd dat hinder veroorzaakte voor de omliggende woonbebouwing.

Conclusie

Vanuit milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4. 5. Agrarische bedrijven

Normstelling en beleid

Voor veehouderijen met een milieuvergunning geldt de *Wet geurhinder en veehouderij*. In deze wet zijn voor bepaalde typen dieren geurnormen opgenomen. Ten aanzien van dieren waarvoor geen geurnorm is vastgesteld, gelden afstanden.

Voor kleinschalige veehouderijen en akkerbouwbedrijven gelden de vaste afstanden uit het *Besluit landbouw milieubeheer*. Deze afstanden zijn afhankelijk van het type omgeving (binnen of buiten de bebouwde kom). Daarnaast gelden er grotere afstanden voor inrichtingen waar landbouwhuisdieren worden gehouden.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Ten oosten van het plangebied ligt een melkrundveehouderij op het adres Valkkogerdijk 9 te Sint Maarten. Deze inrichting bevindt zich buiten de bebouwde kom. De voorgestelde ontwikkeling zal wel plaatsvinden en deel uitmaken van de bebouwde kom. De richtafstand van de inrichting tot de nieuw te bouwen woningen is 100 meter op grond van het Besluit landbouw milieubeheer. Gemeten vanaf het emissiepunt van de stal, valt het plangebied buiten de zone van 100 meter.

Conclusie

Het plangebied ligt op voldoende afstand van de melkrundveehouderij. Er zijn geen belemmeringen op dit punt.

4. 6. Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In januari 2010 is verkennend bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd ¹⁾. Op basis van het verkennend onderzoek is geconcludeerd dat er mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is in juni 2010 nader bodemonderzoek uitgevoerd ²⁾. Uit het nader onderzoek blijkt dat er op het terrein sprake is van twee sterk verontreinigde spots. Ter plaatse van de gasolietank is circa 400 m³ met olie verontreinigde grond en grondwater aanwezig.

1) Verkennend bodemonderzoek Dorpsstraat 4-6 te Sint Maarten, Oranjewoud, 11 januari 2010.

2) Nader bodemonderzoek en asbestonderzoek Dorpsstraat 4-6 te Sint Maarten, Oranjewoud, 8 juni 2010.

De andere spot ligt rondom boring 12 van het verkennend onderzoek. Hier is circa 50 m³ met olie verontreinigde grond aanwezig. Op basis hiervan is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het wordt beschouwd als één geval (ontstaan als gevolg van garageactiviteiten), waarbij er geen sprake is van een spoedeisend geval (geen onaanvaardbare risico's). In het kader van de voorgenomen ontwikkeling dient de bodem gesaneerd te worden. Deze sanering is inmiddels uitgevoerd.

Verder is in het nader onderzoek in de puinverharding in matige mate bijmengingen met asbesthoudend materiaal aangetoond. Er is hierbij sprake van overschrijding van de restconcentratienorm voor asbest. De puinhoudende materialen komen daarom niet in aanmerking voor hergebruik.

Conclusie

Op basis van de aangetoonde concentraties, zijn er in de huidige situatie geen onaanvaardbare risico's. In de onderliggende kleibodem zijn geen asbesthoudende materialen aangetoond. Vanuit het aspect bodem gelden er geen belemmeringen.

4. 7. Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder (Wgh)* is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen, een geluidszone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidszones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Voor het vaststellen van een hogere grenswaarde en de daarmee gemoeid gaande procedure is de beleidsnotitie 'Hogere waarde procedure Wet geluidhinder' uit 2007 van toepassing.

Daar waar toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de verwachte geluidsbelasting op de gevel tot de voorkeursgrenswaarde, onvoldoende doeltreffend is, wordt gebruik gemaakt van de hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Ditzelfde geldt als er overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige, verkeer- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Burgemeester en wethouders maken van deze ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting slechts in bepaalde situaties gebruik. Nieuwe woningen als vervanging voor bestaande bebouwing binnen de bebouwde kom, zoals de ontwikkeling in het plangebied, is één van die gevallen.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Omdat het plangebied binnen de invloedzone van een 30 km/uur-weg ligt, is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Wel geldt de maximale binnenwaarde uit het Bouwbesluit. Aangetoond moet worden dat de maximale binnenwaarde niet wordt overschreden.

Omdat er nog geen definitief bouwplan voorligt, is het niet mogelijk om akoestisch onderzoek uit te voeren. Dit onderzoek wordt daarom in samenhang met de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen uitgevoerd.

Gelet op de locatie en de relatief kleinschalige omvang van het bouwplan, leidt het treffen van maatregelen aan de bron of bij de overdracht tot bezwaren van in ieder geval stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard.

Daarom wordt, indien nodig, gebruik gemaakt van een hogere waarde procedure.

Conclusie

De Wet geluidhinder is voor de onderhavige ontwikkeling niet van toepassing. Wel geldt de maximale binnenwaarde uit het Bouwbesluit. Bij de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen moet met een akoestisch onderzoek aangetoond worden dat de binnenwaarde voldoet aan het Bouwbesluit. Indien nodig zal het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vaststellen. Dit past binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van geluid.

4. 8. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

De Wet milieubeheer 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. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;

- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de onderhavige situatie gaat het om de bouw van een gering aantal woningen. Dit valt onder de regeling 'niet in betekenende mate'.

Conclusie

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen.

4. 9. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in diverse wet- en regelgeving. De belangrijkste daarvan zijn het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen* en de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen*.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) ³⁾ en het groepsrisico (GR) ⁴⁾. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10⁻⁶ als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10⁻⁶-contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor de ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Ten aanzien van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten binnen de GR-contour, moet een bestuurlijke verantwoording plaatsvinden. Ten aanzien van de bestrijdbaarheid van calamiteiten moet de veiligheidsregio om advies worden gevraagd.

³⁾ Het plaatsgebonden risico (PR) is het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

⁴⁾ De definitie van het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Voorheen was er in het plangebied een LPG-station aanwezig. Deze is inmiddels gesaneerd.

Verder liggen in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen. Ook vindt er in de omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Ten noordwesten van Sint Maarten ligt een hoofdgasleiding. Deze hoofdgasleiding heeft geen PR-contour. Ten aanzien van het GR is het zo dat het plangebied net het invloedsgebied (1%-letaliteit) van de buisleiding raakt. Omdat de ontwikkeling geen relevante bijdrage aan het groepsrisico levert, is een berekening van het groepsrisico is niet nodig.

Er kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. In dat kader moeten de volgende acties worden uitgevoerd:

- het aangeven van de toename van het aantal personen binnen het gedeelte van het plangebied dat binnen de 1%-letaliteitscontour ligt;
- een advies van de Veiligheidsregio vragen ten aanzien van rampbestrijding en zelfredzaamheid.

Binnen de 1%-letaliteitscontour staan 6 woningen. Bij een woningdichtheid van 2,4 personen per woning, is het totaal aantal personen binnen het invloedsgebied 14,4. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt er een advies van de Veiligheidsregio gevraagd.

In het kader van het vooroverleg is er advies gevraagd aan de Veiligheidsregio. De Veiligheidsregio geeft aan dat, gezien de afstand van het plangebied tot de buisleiding en de [geringe] toename van personendichtheid, er geen significant effect op het groepsrisico optreedt. De Veiligheidsregio geeft een aantal adviezen die gebruikt worden bij de verantwoording van het groepsrisico. Het gaat om de volgende adviezen:

- de gebruikers van de nieuwe woningen in het effectgebied op de hoogte stellen van de risico's en de handelingsmogelijkheden in geval van een incident;
- samen met de lokale brandweer en de drinkwaterleidingbeheerder invulling geven aan de bluswatervoorziening.

De buisleiding vormt geen belemmering voor het woningbouwplan. Wel is een beperkte verantwoording van het groepsrisico uitgevoerd.

Conclusie

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Woongebied

Het gehele plangebied is onder deze bestemming gebracht. Voor de woningen is een bouwvlak op de verbeelding opgenomen, waarbinnen de woningen moeten worden gebouwd. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten binnen de op de verbeelding opgenomen aanduiding worden gerealiseerd. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om vergunningsvrij aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te bouwen. Binnen de bestemming zijn ook wegen, paden en parkeervoorzieningen mogelijk.

Voor de maatvoering van de gebouwen is er onderscheid gemaakt tussen het appartementcomplex aan de Dorpsstraat (gothoogte 3,50 meter en bouwhoogte 11 meter) en de grondgebonden woningen op het achtergebied. Voor het achtergebied geldt bij recht een gothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Er is een binnenplanse afwijkmogelijkheid met een omgevingsvergunning om een gothoogte van 6 meter toe te staan. Dit kan alleen in het binnengebied. Het is van belang dat de uitstraling van buitenaf dorps blijft. Daar hoort een gothoogte van 3 meter bij. In de regels is hieraan een aanvullende welstandseis gekoppeld.

Bij de woningen zijn aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Hiervoor geldt een maximum van 30% van de oppervlakte van de begane grond tot een maximum van 50 m².

Ook is mantelzorg binnen de woningen toegestaan. Middels een binnenplanse afwijkmogelijkheid met een omgevingsvergunning kunnen ook de bijgebouwen en overkappingen voor mantelzorg worden gebruikt.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure.

Vooroverleg en inspraak

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt, biedt de gemeente deze partijen de mogelijkheid reacties op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en is het plan opgestuurd naar de Overlegpartners. De uitkomsten van deze fase zijn in hoofdstuk 7 beschreven.

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten van inspraak en overleg worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens zes weken ter visie gelegd. In deze periode kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Met de huidige grondeigenaar is de gemeente overeengekomen dat hij de grond schoon verkoopt aan de gemeente. De gemeente verkoopt de grond vervolgens door aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar kent de markt en zal de woningtypen hierop aan laten sluiten. Onderdeel van het plan zijn in ieder geval zes starterswoningen. In Sint Maarten is er vraag naar starterswoningen, waardoor deze goed verkoopbaar zijn. Gesteld kan worden dat het plan hiermee economisch uitvoerbaar is.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden.

Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten. Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal geregeld is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, beslist de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK

7. 1. Vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is aan de volgende instanties een exemplaar van het voorontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 4a Sint Maarten' verzonden met het verzoek om binnen zes weken eventuele op- en/of aanmerkingen kenbaar te maken:

1. provincie Noord-Holland;
2. Veiligheidsregio Noord-Holland.

De binnengekomen reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie in een reactienota (zie bijlage 4). Als gevolg van deze reacties is de paragraaf externe veiligheid aangevuld met het advies van de veiligheidsregio.

7. 2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 4a Sint Maarten' heeft vanaf 20 april tot en met 19 mei 2011 ter inzage gelegen voor inspraak. Er is één reactie binnengekomen. In de reactienota is de reactie samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie (zie bijlage 4). De binnengekomen reactie heeft niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

8. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 4a Sint Maarten' heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er is één zienswijze ingediend. Echter deze is buiten de wettelijke termijn ingediend en om die reden niet ontvankelijk verklaard. De zienswijze leidt daardoor niet tot wijziging van het bestemmingsplan. Daarom heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 13 december 2011 ongewijzigd vastgesteld.

===