

**Bestemmingsplan**  
**Jaagweg 31 te Avenhorn**

V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan**  
**Jaagweg 31 te Avenhorn**

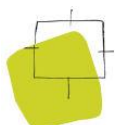
V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

Toelichting + bijlagen  
Regels  
Verbeelding

23 mei 2016  
Projectnummer 800.56.50.02.00



Ideeën voor een plek

# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Doel	6
1.4	Vigerend bestemmingsplan	6
1.5	Ladder duurzame verstedelijking	7
1.6	Leeswijzer	7
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
2.1	Beoogde plannen	9
2.2	Ruimtelijke context	9
2.3	Stedenbouwkundige inpassing	10
2.4	Duurzaamheid	12
2.5	Beeldkwaliteit	12
2.6	Parkeren	12
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>13</b>
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	15
<b>4</b>	<b>Omgevings-aspecten</b>	<b>17</b>
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.2	Ecologie	18
4.3	Water	21
4.4	Bodem	22
4.5	Wegverkeerslawaaï	23
4.6	Milieuhinder	25
4.7	Externe veiligheid	25
4.8	Luchtkwaliteit	26
4.9	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	26
4.10	Kabels en leidingen	26
<b>5</b>	<b>Bestemmingen</b>	<b>27</b>
5.1	Algemeen	27
5.2	De bestemming 'Wonen'	27

<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	29
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.2	Economische uitvoerbaarheid	29

## **Bijlagen**

# Inleiding



## 1.1

### **Aanleiding**

Aan de Jaagweg 31 te Avenhorn staat een leegstaande bedrijfsschuur met een onbebouwd achterperceel. De schuur is verwaarloosd en al enige tijd niet meer in gebruik.

De bestaande bebouwing op het voorliggende perceel is verouderd en maakt een vervallen indruk, wat het straatbeeld ter plaatse niet ten goede komt. Dit is vooral jammer vanwege de markante plek van het perceel.

Een herontwikkeling van het perceel zou de locatie en de directe omgeving zeer ten goede komen.

## 1.2

### **Plangebied**

Het perceel aan de Jaagweg 31 is gelegen in het zuidelijke puntje van de kern Avenhorn. Het perceel grenst met de noord- en westzijde aan een waterloop en is gelegen bij de brug over deze waterloop. De Jaagweg is gelegen aan de zuidoostzijde van het perceel. De oostelijke grens wordt gevormd door de perceelsgrens met de woning aan de Jaagweg 30.

Langs de noordwestelijke zijde van de Jaagweg staan overwegend vrijstaande woningen in een wisselende rooilijn en met verschillende bouwvolumes. De zuidzijde van de Jaagweg is hoofdzakelijk onbebouwd, aan deze zijde is water gelegen.



Figuur 1. De kern Avenhorn (links) met het plangebied en rechts de ligging van het plangebied aan de Jaagweg 31 (bron luchtfoto: Google Earth)

### 1.3

#### **Doel**

Het voorliggende postzegelbestemmingsplan maakt de ontwikkeling van twee woningen op het onderhavige perceel mogelijk. De bestaande bebouwing wordt afgebroken. Op het bouwplan wordt uitgebreid ingegaan in hoofdstuk 2.

### 1.4

#### **Vigerend bestemmingsplan**

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt voor dit perceel het geldende bestemmingsplan 'Komplan 2008', dat is vastgesteld op 10 november 2008. Het perceel kent de bestemming 'Bedrijven (B)'. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 5, lid 7 onder 1b) die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen in 'Woondoeleinden 1 of 2'<sup>1</sup>. Voorwaarden zijn dat:

- de bedrijfsvoering op het perceel is beëindigd;
- de oppervlakte van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt teruggebracht;
- er wordt voldaan aan de bebouwingsvoorschriften die zijn opgenomen in de bestemming 'Woondoeleinden 1' (artikel 19, lid 3);
- er rekening wordt gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen percelen;
- aan de Wet geluidhinder wordt voldaan.

<sup>1</sup> 'Woondoeleinden 1' heeft betrekking op eengezinshuizen, 'Woondoeleinden 2' heeft betrekking op eengezinshuizen en meergezinshuizen.

Er kan geconcludeerd worden dat de plannen om ter plaatse twee woningen te realiseren niet bij recht passen binnen het geldende bestemmingsplan. De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid is in principe toepasbaar, de gemeente heeft er echter voor gekozen voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan op te stellen, specifiek toegespitst op de nieuw te bouwen situatie.

## **1.5**

### **Ladder duurzame verstedelijking**

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiverings-eis in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Daarin staat dat pas als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte biedt om aan de ruimtevraag van het plan te voldoen, er sprake kan zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het begrip het begrip "stedelijke ontwikkeling" is in artikel 1.1.1 Bro vastgelegd. In dat artikel is "woningbouwlocatie" niet nader gedefinieerd. Uit jurisprudentie (zoals ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4) blijkt dat bestemmingsplannen voor kleinschalige woningbouw niet worden aangemerkt als "plannen die voorzien in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. De plannen kunnen dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling". De genoemde uitspraak had betrekking op een ontwikkeling van drie woningen rechtstreeks en drie woningen via een wijzigingsbevoegdheid. Op grond van de voornoemde uitspraak kan worden geconcludeerd dat het voorliggende plan niet voorziet in een "stedelijke ontwikkeling" .

## **1.6**

### **Leeswijzer**

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het planvoornemen.
- Hoofdstuk 3 bevat het relevante beleidskader.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten.
- Hoofdstuk 5 geeft keuzes voor de bestemmingen en per bestemming een toelichting en de inhoud weer.
- Hoofdstuk 6 gaat ten slotte in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.





# Planbeschrijving

# 2



Figuur 2. Straatbeeld met het perceel, gezien vanaf het parkeerterreintje schuin tegenover de Jaagweg 31

## 2.1

### **Beoogde plannen**

De initiatiefnemer van het plan, tevens eigenaar van het perceel, wil de bestaande bedrijfsschuur afbreken en ter plaatse twee nieuwe woningen realiseren. Het betreft twee vrijstaande woningen, die in volume en voorgevelrooilijn verschillend zijn. Door de plaatsing en het verschil in grootte passen ze goed in het bestaande straatbeeld, waar ook een grote diversiteit te vinden is in gevellijnen en volume (daarover in paragraaf 2.2 meer). Beide nieuwe woningen worden voorzien van een garage, die los van de woning wordt gerealiseerd. De achterzijde van het perceel blijft deels onbebouwd.

## 2.2

### **Ruimtelijke context**

De Jaagweg wordt gekenmerkt door een asymmetrisch profiel. Aan de noordzijde is sprake van kleinschalige lintbebouwing en aan de zuidzijde is een brede waterpartij met een stenen kade gesitueerd. Vanaf de Jaagweg bestaat, naast het zicht op de grote waterpartij, zicht op de provinciale weg en de lintbebouwing aan de Grosthuisen.

De lintbebouwing aan de Jaagweg wordt gekenmerkt door dicht opeengedebouwde vrijstaande woningen. De woningen hebben een hoofdvorm van één tot twee bouwlagen met een kap. De woningen zijn overwegend dicht op de

weg gebouwd en staan in een verspringende rooilijn. De bebouwing wordt verder gekenmerkt door een grote verscheidenheid in karakter en verschijningsvorm. De nok- en bouwrichting is zowel haaks op, als evenwijdig aan de weg. De architectonische uitwerking varieert van eenvoudig tot zeer zorgvuldig. Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel, passend bij de kleinschaligheid van het lint.

### 2.3

#### **Stedenbouwkundige inpassing**

De nieuw te bouwen woning naast de waterloop heeft vanaf de straat/brug gezien een hoogte van één bouwlaag met een kap en sluit daarmee aan op de maatvoering van de bebouwing aan de overzijde van de waterloop. De tweede te bouwen woning (op de noordoostzijde van het perceel) heeft vanaf de straat gezien een hoofdvorm van twee bouwlagen met een kap en sluit in maatvoering aan op de naastgelegen bestaande woning.

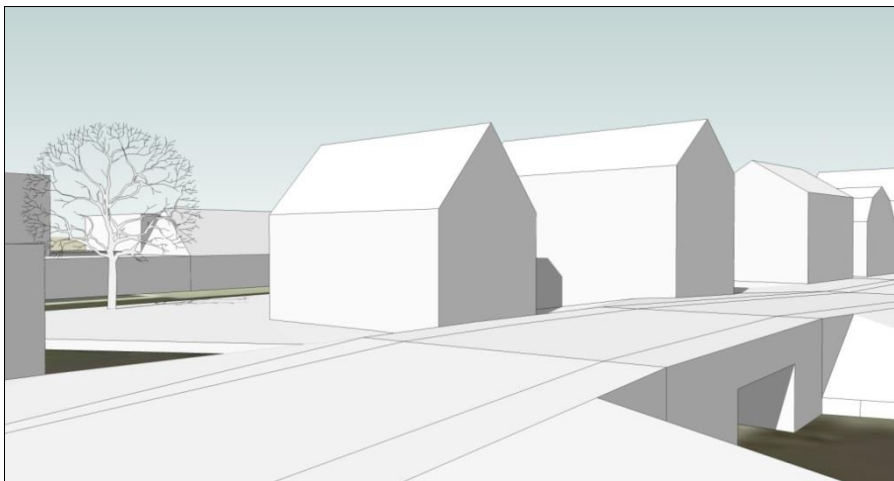
Door het sterk aflopende maaiveld van het perceel wordt de hoofdvorm van de zuidwestelijk gelegen woning vanaf de achterzijde gezien feitelijk ruim anderhalve bouwlaag met een kap. De noordoostelijk gelegen woning wordt aan de achterzijde tweeëneenhalve bouwlaag met kap. Het aflopende maaiveld zorgt ervoor dat onder de woningen een souterrain ingepast kan worden, zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke structuur.



Figuur 3. Globale inrichting van het plangebied met twee vrijstaande woningen

De woningen worden in een verspringende rooilijn gesitueerd. De mate van de verspringing is afgestemd op de bestaande verspringingen die voorkomen in de huidige voorgevelrooilijn aan de Jaagweg. De nieuwe woning naast Jaagweg 30

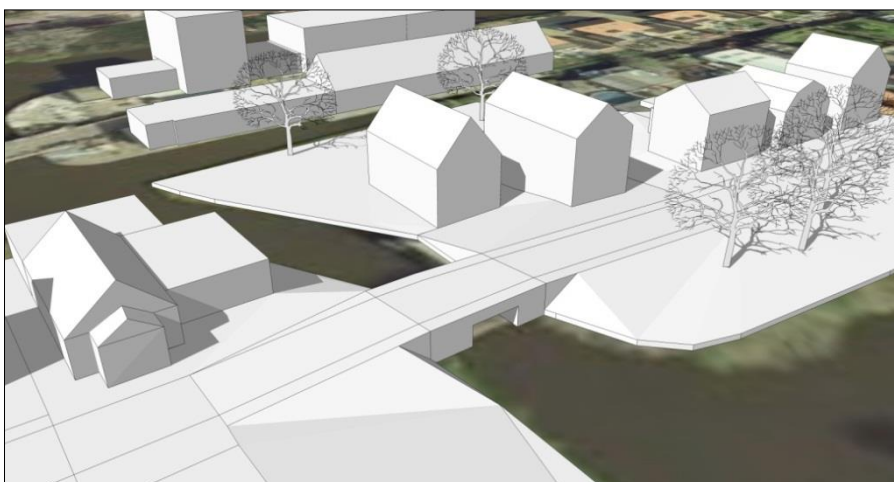
wordt daarbij in de bestaande rooilijn gesitueerd. De woning langs het water wordt iets naar achteren gesitueerd, waardoor het water meer zichtbaar wordt vanaf de weg.



Figuur 4. Aanzicht vanaf de Jaagweg in noordoostelijke richting



Figuur 5. Aanzicht in noordoostelijke richting



Figuur 6. Vogelvlucht in noordelijke richting

## **2.4**

### **Duurzaamheid**

De initiatiefnemer beoogt op het perceel een concept van duurzame woningbouw toe te passen. Bij de bouw wordt in dat geval het 'Ewoning concept' volgens het 'passiefhuis'-principe toegepast; woningen met een hoogwaardig en aangenaam binnenklimaat en zeer laag energieverbruik. Een passiefhuis is voorzien van alternatieve energiebronnen, waardoor een paar maanden per jaar een passiefhuis niet actief met een verwarmingssysteem hoeft te worden verwarmd. Tevens wordt veel aandacht geschonken aan een optimale plaatsing van de ramen en aan de kwaliteit van thermische isolatie en kierdichtheid. Verder mogen passiefhuizen niet meer dan 15 kWh-m<sup>2</sup> per jaar verbruiken voor ruimteverwarming.

## **2.5**

### **Beeldkwaliteit**

In de Welstandsnota van de gemeente Koggenland is te lezen dat het plangebied ligt in gebied 2 - 'Dorpslinten'. De gemeente acht het beeld van de dorpslinten van grote waarde voor de herkenbaarheid van ruimtelijke structuur van Koggenland. Het welstandsbeleid voor de dorpslinten is vooral gericht op het in stand houden en versterken van het karakter en de eenheid van de lintbebouwing en het verbeteren van de samenhang tussen de bebouwing met behoud van de bestaande afwisseling en het onderscheid in percelen. Er zijn mogelijkheden tot vernieuwen binnen de bestaande context.

Het voorliggend planvoornemen is een vernieuwing binnen de bestaande context. De beoogde woningbouw sluit in maatvoering en situering aan bij de bestaande bebouwing. Voor de architectuur van de woningen geldt als uitgangspunt dat deze afgestemd zal worden op de bestaande omliggende situatie. De welstandscriteria voor het gebied 2 - 'Dorpslinten' bieden dan ook een passend (beoordelings)kader voor de beoogde beeldkwaliteit. Het is niet nodig voor het plan een (nieuw) beeldkwaliteitsplan op te stellen.

## **2.6**

### **Parkeren**

Bij iedere woning worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen erf. Dit is conform het gemeentelijk beleid.

## 3.1

### **Rijksbeleid**

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte. In de structuurvisie staan alle plannen voor ruimte en mobiliteit voor de komende decennia. Met de structuurvisie wordt een vereenvoudiging van de bestaande regelgeving nagestreefd, waarin meer verantwoordelijkheid bij de lagere overheden komt te liggen.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk wil inzetten op topsectoren, zoals logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw, waar de kracht van Nederland ligt ten opzichte van internationale concurrenten. De bereikbaarheid en mobiliteit van personen en goederen is daarbij van groot belang. Ontwikkelingen in leefbaarheid en veiligheid hangen sterk samen met bevolkingsgroei en -krimp. De veranderende behoeften op het gebied van wonen en werken leggen daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit gaat voor kwantiteit. Voor elk van de in de SVIR opgenomen rijksdoelen worden in de nota specifieke nationale belangen benoemd. Deze rijksdoelen zijn geborgd in de AMvB Ruimte.

#### **AMvB Ruimte**

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit Besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddegebied, defensie, Ecologische Hoofdstructuur, erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied. Geen van deze nationale belangen speelt een rol binnen de begrenzing van het plangebied.

### 3.2

## Provinciaal beleid

### Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 22 juni 2010 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Structuurvisie Noord-Holland 2040 “Kwaliteit door veelzijdigheid” vastgesteld. Op 3 november 2010 is deze in werking getreden. In de structuurvisie 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 moet worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) 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	Klimaatbestendigheid
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 7. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid (bron: provincie Noord-Holland)

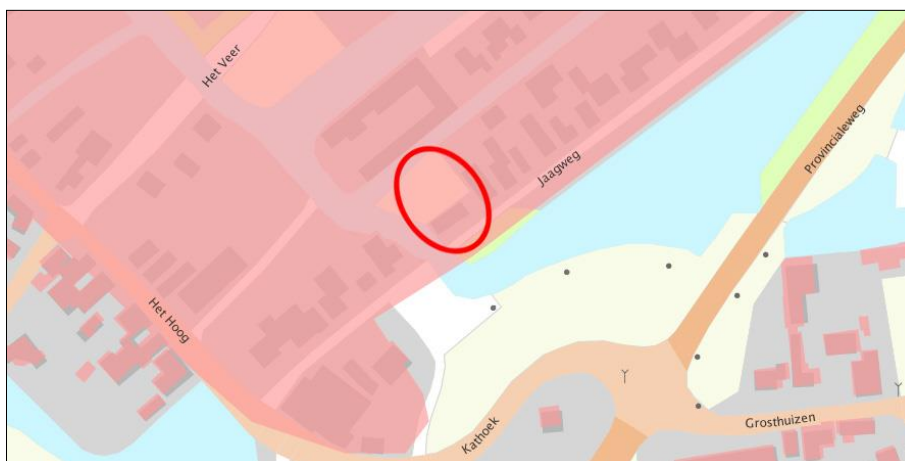
De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen uit de structuurvisie door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onder-

werpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland.

### **Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie**

Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie parallel aan de structuurvisie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing.

Het gehele plangebied wordt tot het bestaand bebouwd gebied gerekend (zie figuur 8). Dit betekent dat er in principe nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Op het gebied van invulling van bestaand bebouwd gebied geeft de provincie grote vrijheid aan gemeenten. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningen. Deze zijn aan te merken als stedelijke functies. Deze functies passen in het beleid zoals dat is geformuleerd in de PRVS.



Figuur 8. Het bestand bebouwd gebied

De PRV wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid. Provinciale Staten hebben op 28 september 2015 de Provinciale Ruimtelijke Verordening gewijzigd. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening. Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn de wijzigingen niet van invloed. Het voornemen is passend binnen de provinciale verordening.

### **3.3**

### **Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie Koggenland**

De gemeenteraad heeft het ruimtelijk gemeentelijk beleid op 12 oktober 2009 vastgesteld in de Structuurvisie 2009-2020. Het ruimtelijk beleid geeft richting



aan ontwikkelingen in de gemeente. Koggenland is primair een groene gemeente, waar de ruimtelijke opgaven samenhangen met de doorontwikkeling van de eigen kernen en het bouwen voor een kwantitatieve en kwalitatieve vraag van de eigen bevolking.

Er wordt inhoud gegeven aan de vraag naar woningen, voorzieningen en bedrijvigheid op gemeentelijk niveau. Voor een gemeente als Koggenland hangen de vraagstukken voor de toekomst in belangrijke mate samen met de demografische ontwikkeling van de gemeente en de mate waarin binnen de kernen kan worden voldaan aan de eisen en wensen die de veranderende bevolking stelt aan de woonomgeving.

In de Structuurvisie is aandacht besteed aan de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk gebied. In de structuurvisie wordt gesteld dat er in de kern Avenhorn incidenteel sprake zal zijn van ontwikkeling van woningbouw, doordat locaties vrijkomen die eerst voor andere functies werden gebruikt. Het voorliggende plan is hier een goed voorbeeld van.

Het plan wordt niet specifiek genoemd in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

# Omgevings- aspecten

# 4

Om conflictsituaties te voorkomen, dient in het bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan de omgevingsaspecten, zoals milieu, water, ecologie en archeologie. Weliswaar is voor het merendeel van deze aspecten specifiek beleid en regelgeving opgesteld, toch is er sprake van een aanvullende werking ten opzichte van de ruimtelijke ordening. Zo kan het bestemmingsplan via de bestemmingsplankeuzen aanwijzingen geven richting het milieubeleid. Andersom kan het milieubeleid richting geven aan de functietoedeling in het bestemmingsplan.

## 4.1

### **Archeologie en cultuurhistorie**

Door Archeologie Westfriesland, een samenwerkingsverband van verschillende Westfriese gemeenten, is een archeologische beleidskaart opgesteld. Op deze beleidskaart zijn in totaal vijf verschillende archeologische verwachtingswaarden aangegeven. De hoogste bescherming is gegeven aan gebieden waarvan bekend is dat hier archeologische resten aanwezig zijn. veel bebouwde gebieden, waar de bodem naar verwachting al verstoord is, zijn vrijgegeven. Archeologisch onderzoek is daar niet nodig.



Figuur 9. Detail archeologische beleidskaart, het plangebied is rood omcirkeld

Ter plaatse van het plangebied zijn geen bijzondere details bekend over archeologische waarden. Het plangebied is in het verleden gebruikt voor bedrijfsdoeleinden en bebouwd geweest. De verwachting is daarom dat eventuele archeologische waarden reeds verstoord en vernietigd zijn.

Ook de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie toont geen bijzonderheden voor deze locatie.

CONCLUSIE Gezien voorgaande kan geconcludeerd worden dat archeologisch onderzoek hier niet nodig is.

## 4.2

### Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw), een Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Ten behoeve van de inventarisatie is het plangebied op 15 januari 2015 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs bv.



Figuur 10. De huidige inrichting van het plangebied

### Onderzoeksgebied

Het plangebied ligt in de lintbebouwing aan de Jaagweg en grenst met de noord- en westzijde aan een waterloop. De waterloop heeft ter plaatse van het plangebied een houten walbeschoeiing en in het water is nagenoeg geen vegetatie aanwezig. In het plangebied staat een schuur. De gevels zijn opgetrokken uit metselwerk met in de kopgevels een betimmering van houtenschroten. De kap is bedekt met golfplaten. Het plangebied bestaat verder uit grasveld met struiken; opschot van zomer eik, meidoorn, rode kornoelje en Spaanse aak.

## **Soortbescherming**

### **Flora- en faunawet**

De Ffw beschermt dier- en plantensoorten die in het wild voorkomen. Alles wat schadelijk is voor beschermde soorten is verboden. Soms mag er van de verboden worden afgeweken met een ontheffing of vrijstelling. De Ffw geldt voor iedereen in Nederland.

Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Ffw van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, hierna te noemen: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

### **Inventarisatie**

Op basis van het veldbezoek blijkt dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Het plangebied is enigszins verruigd en er heeft zich een voedselrijke bodemvegetatie met grassen en kruiden zoals witte dovenetel, stinkende gouwe en kruipende boterbloem ontwikkeld. Het plangebied vormt geen habitat van kritische en zeldzame soorten. De grasvegetatie vormt een geschikt onderdeel van het leefgebied voor enkele algemene soorten zoals egel, gewone pad en veldmuis. In het grasveld werden ook molshopen aangetroffen. Het betreft licht beschermde soorten.

Hoewel het plangebied en de directe omgeving geen hoogwaardige broedgebied voor vogels vormt kunnen in het broedseizoen in de struiken wel nesten van enkele algemeen voorkomende soorten zoals merel worden verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn streng beschermd. De schuur is op basis van de constructie niet geschikt als nest- en verblijfplaats voor vogels en vleermuizen. Mogelijk vormt het plangebied een zeer klein onderdeel van het foerageergebied van vleermuissoorten zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger. In de omgeving is ook veel foerageergebied aanwezig.

### **Toetsing**

Als gevolg van de beoogde activiteiten zullen verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende licht beschermde diersoorten worden verstoord en vernietigd (artikel 11 van de Ffw). Ook kunnen bij de werkzaamheden enkele exemplaren worden gedood (artikel 9 van de Ffw). Deze licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen bij ruimtelijke ontwikkelingen onder een vrijstellingsregeling. Voor deze soorten hoeft dan ook geen ontheffing te worden aangevraagd.

Ten aanzien van vogels dient bij uitvoering van werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevalen van vogels dient te worden voorkomen (artikel 11 Ffw). Voor de in en direct rond het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door

werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Ffw. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Negatieve effecten op vleermuizen worden niet verwacht. Er zijn geen verblijfplaatsen in het geding en er is een ruim aanbod aan foerageergebied in de omgeving aanwezig.

### **Gebiedsbescherming**

Voor onderhavig plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Natuurbeschermingswet 1998 en de provinciale structuurvisie en verordening.

#### **Natuurbeschermingswet 1998**

In de Nbw 1998 is de bescherming van specifieke (natuur)gebieden geregeld. In de Nbw 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Nbw 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Nbw 1998 een externe werking kent.

#### **Ecologische hoofdstructuur**

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte en uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

#### **Weidevogelleefgebied**

Vanuit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid) wordt verder specifiek ingezet op de bescherming van Weidevogelleefgebieden.

#### **Inventarisatie**

Het plangebied ligt niet in en grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Nbw 1998. Het meest nabijgelegen beschermd gebied betreft het Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer, dat gelegen is op ruim 4 kilometer afstand van het plangebied. De afstand tot het Natura 2000-gebied Eilandspolder bedraagt iets minder dan 5 kilometer. Andere beschermd gebieden in het kader van de Nbw 1998 liggen op een nog veel grotere afstand tot het

plangebied. Het plangebied heeft geen belangrijke ecologische relaties met beschermde gebieden.

Het plangebied ligt verder niet op en grenst niet aan gronden die in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid zijn aangewezen als EHS of Weidevogelleefgebied. Dergelijke gebieden liggen op een geruime afstand van het plangebied buiten de bebouwde kom.

#### Toetsing

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied (ten opzichte van beschermde gebieden) en de aard van de ontwikkeling worden met betrekking tot het voorgenomen plan op voorhand geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht. Het plan heeft in het kader van de Nbw 1998 geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Het plan is daarnaast niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

#### Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van het plan een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan.

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Ffw, een Voortoets in het kader van de Nbw 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is.

Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat voor de uitvoering van het plan geen ontheffing van de Ffw of een vergunning op grond van de Nbw 1998 nodig is. Het plan is daarnaast niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid. Bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient wel rekening te worden gehouden met nestelende vogels. Verstoring van broedgevallen (in gebruik zijnde nesten) van vogels dient te worden voorkomen.

### 4.3

#### Water

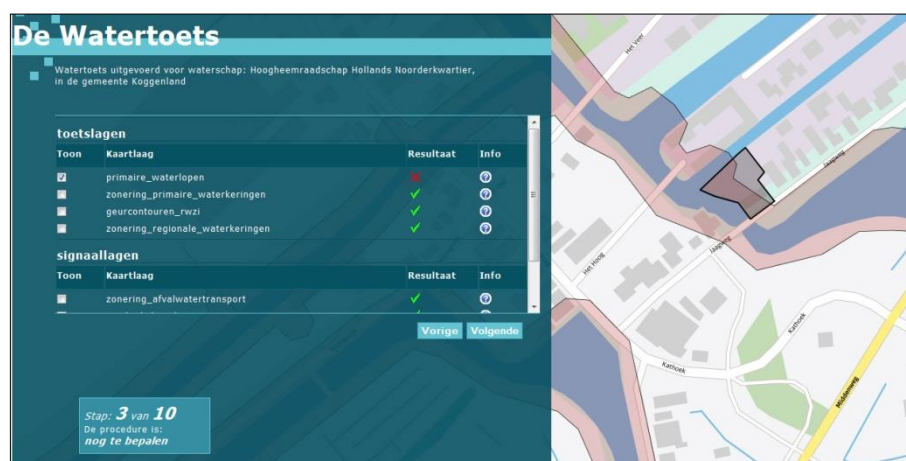
Voor het plan is een watertoets uitgevoerd in januari 2015. Hieruit is gebleken dat voor het plangebied een normale procedure gevoerd moet worden bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Voor de watertoets is gekeken naar de toename van de verharding op het perceel. De huidige verharding bestaat uit de bestaande schuur, die een oppervlakte heeft van circa 150 m<sup>2</sup>. De nieuwe bebouwing en de daarbij behorende verharding (oprit, terras, e.d.) zal een (netto) toename creëren van de oppervlakteverharding met circa 350 m<sup>2</sup>. Deze toename ligt ruim onder de grens van

800 m<sup>2</sup>, die het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voor dergelijke plannen hanteert.

Het plangebied is gelegen langs een waterloop. Deze waterloop is in beheer bij het Hoogheemraadschap. Het betreft een primaire waterloop (zie figuur 7). Deze waterlopen hebben een belangrijke functie bij de opvang en afvoer van (regen)water. Werkzaamheden binnen een zone van vijf meter van deze primaire waterlopen krijgen daarom van de waterschappen bijzondere aandacht. Een normale procedure is daardoor nodig.

In bijlage 1 is de watertoets opgenomen. Het plan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro aan het Hoogheemraadschap toegezonden. De watertoetsprocedure is daarmee afgerond.



Figuur 11. Detail kaart watertoets, met daarop het plangebied (zwart omlind) en de primaire waterloop (roze)

#### 4.4

### Bodem

Een bodemonderzoek dient uit te wijzen dat ter plaatse geen sprake is van bodemvervuiling. Er zijn geen activiteiten uit het verleden bekend waardoor er sprake is van verhoogde kans op bodemverontreiniging. Wel is het perceel gebruikt voor bedrijfsdoeleinden.

Een bodemonderzoek is uitgevoerd op 30 januari 2015. er zijn wel verontreinigingen aangetroffen, deze zijn echter dusdanig gering of verklaarbaar (door omgevingsfactoren) dat hiervoor geen vervolgonderzoek nodig is. Wel dienen de aangetroffen gehalten lood verder te worden onderzocht. Een aanvullend grondonderzoek is uitgevoerd in februari 2015. Ook bij dit onderzoek zijn verontreinigingen met lood geconstateerd. De achtergrond- en interventiewaarden worden echter niet overschreden. Een verder onderzoek is daarom niet nodig. Wel zijn er beperkingen van toepassing indien vrijkomende grond buiten de locatie moet worden hergebruikt.

Tijdens het verkennende bodemonderzoek is tevens asbest aangetroffen. Verder asbestonderzoek kan echter pas uitgevoerd worden, nadat de bestaande bebouwing op het terrein is gesloopt.

Verdere maatregelen kunnen worden genomen in het kader van de bouwprocedure. In het licht van het aspect bodem is het voorliggende bestemmingsplan uitvoerbaar. De betreffende onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 2 van de toelichting.

#### 4.5

### **Wegverkeerslawai**

Het terrein is gelegen binnen de bebouwde kom waar een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. Het terrein is echter ook gelegen op 100 meter vanaf de provinciale weg N243. Deze weg heeft een geluidzone, waardoor onderzoek zal moeten uitwijzen of hier sprake is van geluidoverlast door verkeer. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een tweetal woningen. De Wet geluidhinder beschouwt dergelijke gebouwen als geluidgevoelige gebouwen. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zones dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. De zone in buitenstedelijk gebied bedraagt 250 meter vanuit de as van de weg.

ONDERZOEK

Van belang voor het plangebied is de N243. Deze weg kent een 80 km/uur regime en derhalve ook een zone. De te realiseren woningen liggen binnen de zone van deze weg en er dient daarom akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB. Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen burgemeester en wethouders in deze situatie, mits gemotiveerd, een hogere waarde vaststellen tot maximaal 63 dB (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

Bij de berekeningen is gebruikgemaakt van de verkeersgegevens van de provincie Noord Holland. De huidige verkeersintensiteit (2013) bedraagt 12.127



mvt/etmaal. De verwachting daarbij is dat de verkeersintensiteiten op deze weg beperkt zal stijgen tot 13.582 mvt/etmaal in 2025. In de berekeningen is verder rekening gehouden met dicht asfaltbeton als verharding. In navolgende tabel zijn de gebruikte gegevens weergegeven.

Weg	Wegdek	Etm. int 2025	periode	%	verdeling % per uur			
					lv	mv	zv	mot
N243	DAB	13.582	dag	6.75	84.80	10.68	3.59	0.93
			avond	2.31	91.94	5.78	1.42	0.86
			nacht	1.22	79.28	14.66	5.38	0.68

Met behulp van Standaard Rekenmethode I (reken en meetvoorschrift geluid: RMG 2012) is voor de betreffende woningen per bouwlaag de geluidsbelasting berekend.

Op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder wordt een aftrek op de geluidsbelasting vanwege een weg toegepast. De toe te passen aftrek van de geluidsbelasting van de gevel van woningen of van andere geluidsgevoelige gebouwen of aan de grens van geluidsgevoelige terreinen bedraagt:

- a. 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- b. 5 dB voor de overige wegen;
- c. 0 dB bij toepassing van de artikelen 3.2 en 3.3 van het Bouwbesluit 2012 en bij toepassing van de artikelen 111b, tweede en derde lid, 112 en 113 van de Wet geluidhinder.

De onder c genoemde aftrek heeft betrekking op het vaststellen van eventuele gevelisolatiemaatregelen om de vereiste binnenwaarde te bereiken.

In de berekeningen is op grond hiervan 2 dB van de rekenresultaten afgetrokken. De geluidsbelasting van de naar de wegzijde gekeerde gevels bedraagt afgerond 52 dB op de 1<sup>e</sup> bouwlaag en 54 dB op de 2<sup>e</sup> bouwlaag. Het rekenblad is opgenomen in bijlage 3.

In aanvulling op bovenstaande is in januari 2015 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4. Ook uit het onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting van de provinciale weg op de N243 hoger is dan de wettelijk toegestane norm.

CONCLUSIE De te realiseren woningen voldoen vanwege de N243 niet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het is mogelijk een hogere waarde bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Koggenland aan te vragen. In overleg met het onderzoeksbureau is tevens de mogelijkheid onderzocht om de woningen enkele meters naar achteren te verplaatsen ten opzichte van het eerdere plan. Door de voorgevel van woning 1 met 1 meter naar achteren te verschuiven en de voorgevel van woning 2 te plaatsen in de eerdere rooilijn van woning 1, is voor beide woningen niet langer sprake van een

overschrijding. Alleen bij woning 2 is ter hoogte van de 2<sup>e</sup> verdieping nog sprake van een overschrijding. Hier worden echter geen verblijfsruimtes gesitueerd, waardoor dit geen probleem is.

Hiermee is het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering voor het project.

Tevens zijn mogelijk maatregelen aan de gevels van de woningen nodig, ten einde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Dit wordt bij de beoordeling van het bouwplan getoetst.

#### **4.6**

### **Milieuhinder**

Het terrein is gelegen in een bebouwd gebied, waar naast de woonfunctie diverse andere functies te vinden zijn. De omgeving kan als een gemengd gebied worden aangemerkt. Meest in het oog springend is het café dat naast de Jaagweg 31 gelegen is op bijna 20 meter afstand. Op ruim 50 meter afstand is een hotel gesitueerd. Ook de garage aan Het Hoog is op ongeveer 50 meter afstand gesitueerd. Op grond van de VNG-nota Bedrijven en Milieuzonering zijn de betreffende functies naar aard en schaal passend in de omgeving. In alle gevallen wordt de door de VNG geadviseerde afstand gehaald.

Voor het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar mogelijke akoestische belemmeringen. Nagegaan is of de richtafstanden uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' worden gehaald en of de bedrijvigheid in de omgeving niet worden belemmerd in hun bedrijfsactiviteiten door de nieuwe woningen. De conclusie van het onderzoek is dat de kans op geluidhinder verwaarloosbaar is. Bedrijven in de omgeving worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Milieuhinder vormt geen belemmering voor het plan. Het betreffende onderzoek is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

#### **4.7**

### **Externe veiligheid**

Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving alleen de provinciale weg N243 is aangeduid als locatie met een verhoogd risico op ongevallen. Gezien de afstand van deze weg tot de locatie (100 meter), zijn verdere maatregelen om de veiligheid van de locatie te waarborgen niet nodig. De N243 is niet aangeduid als route die gebruikt wordt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het plan mag wat betreft het aspect externe veiligheid betreft uitvoerbaar worden geacht.

#### **4.8**

### **Luchtkwaliteit**

De wet maakt onderscheid tussen ruimtelijke projecten die in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling en projecten die daaraan niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) regelt de grens daartussen. In deze regeling staat in welke situaties de bijdrage van het plan in ieder geval niet meer dan 3% in negatieve zin zal bijdragen (“niet in betekende mate”). Deze plannen zijn verder vrijgesteld van toetsing.

Voor woningen is daartoe een ondergrens van 500 woningen in de regeling opgenomen. Dit plan voorziet in een gering aantal woningen en is daarmee niet in betekende mate van invloed op de luchtkwaliteit.

#### **4.9**

### **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd, is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld moet worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit en die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze paragraaf voorziet in deze beoordeling.

Het onderhavige bestemmingsplan behelst een herstructurering binnen bestaand bebouwd gebied (categorie D 11.2 van de Bijlage, behorende bij het Besluit milieueffectrapportage). De milieueffecten van het project zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (afstand tot gevoelige gebieden in relatie tot de ingreep, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken. Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

#### **4.10**

### **Kabels en leidingen**

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologisch-juridische bescherming verdienen.

# Bestemmingen

# 5

## 5.1

### **Algemeen**

De bij dit bestemmingsplan behorende regels kennen een vaste opbouw. Deze is als volgt:

#### **Bestemmingsomschrijving**

Hierin staat beschreven voor welke functie(s) de gronden mogen worden ingericht, gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van functies is. Door middel van aanduidingen worden op enkele specifieke locaties extra functiemogelijkheden geboden.

#### **Bouwregels**

Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.

#### **Afwijking van de bouw- en gebruiksregels**

In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen (thans nog niet voorzien) waaruit blijkt dat de bouw- en gebruiksregels niet voldoende blijken te zijn. Burgemeester en Wethouders kunnen in deze gevallen met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels. Van geval tot geval zal een afwijking worden gemaakt.

Er zijn ook gebruiksvormen die beleidsmatig wel mogelijk zijn, maar die vanwege een zorgvuldige afwijking onder een afwijking zijn gebracht. Deze wordt afgegeven na een zorgvuldige afwijking van waarden en functies in de bestemmingen.

#### **Specifieke gebruiksregels**

In principe moeten gronden en gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn de gebruiksvormen genoemd die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.

## 5.2

### **De bestemming ‘Wonen’**

#### **Bestemmingsomschrijving**

De twee woonpercelen in het plangebied zijn vastgelegd met de bestemming ‘Wonen’. In het bestemmingsplan zijn geen verdere bijzonderheden aangegeven welk type woningen het betreft. Bij de woningen is een beroep of bedrijf

aan huis toegestaan. Hiervoor is in de bestemmingsomschrijving een regeling opgenomen. Het parkeren en behoefte van de bestemming dient te worden gerealiseerd op eigen (woon)erf.

### **Bouwregels**

Aangegeven is dat maximaal 2 grondgebonden woningen mogen worden gebouwd. Op de verbeelding is geen bouwvlak opgenomen. Via de bouwregels wordt een verbale beschrijving van het bouwvlak gecreëerd. Op deze wijze wordt enige flexibiliteit ten aanzien van de te bouwen woningen mogelijk. Uitgangspunt is dat de voorgevels van woningen in de gevellijn moeten worden gebouwd. De gevellijn is dan ook zichtbaar op de verbeelding door middel van een aanduiding. Ook is in de bouwregels een voorgevelbreedte en een diepte voor hoofdgebouwen (lees: woningen) aangegeven. Onder voorwaarden zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan.

# Uitvoerbaarheid

# 6

## 6.1

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de betrokken diensten van het Rijk, de provincie en het hoogheemraadschap toegezonden. De provincie Noord-Holland heeft per e-mail laten weten geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.

## 6.2

### **Economische uitvoerbaarheid**

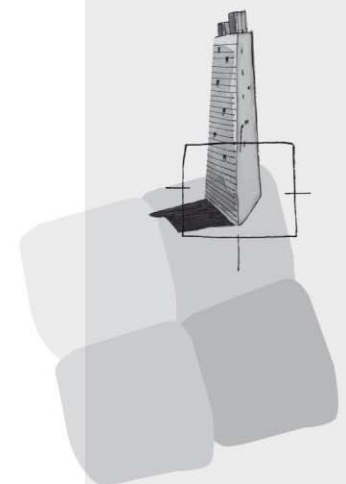
Voor het plangebied wordt een exploitatieplan opgesteld. De grond is in eigendom van een particuliere opdrachtgever. In het exploitatieplan is onder andere aangegeven wat de kosten voor het ontwikkelen van het gebied zijn en hoe deze kosten worden gedekt. Dit gebeurt vooral door verkoop van grond en het verhalen van kosten op de grondeigenaren. Hiermee is het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar. De onderbouwing hiervan is opgenomen in het exploitatieplan.

## Colofon

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding  
BügelHajema Adviseurs b.v.  
De heer drs. M. Mosterman

Projectnummer  
800.56.50.02.00



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordering en Milieu BNSP  
Balthasar Bekkerwei 76  
8914 BE Leeuwarden  
T 058 215 25 15  
F 058 215 91 98  
E [leeuwarden@bugelhajema.nl](mailto:leeuwarden@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort