



Bestemmingsplan Het Polder Hofje Anna Paulowna

Gemeente Hollands Kroon

Toelichting

30 november 2017

Planstatus: Vastgesteld

Bestemmingsplan Het Polder Hofje in Anna Paulowna

Gemeente Hollands Kroon

30 november 2017

Planstatus: Vastgesteld

Inhoud:

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel van het plan	5
1.2	Bestemmingsplan	5
	Leeswijzer	6
2.	Analyse van het plangebied	7
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Karakter van de omgeving	7
3.	Planbeschrijving	8
3.1	Bestaande situatie	8
3.2	Toekomstig plan	9
3.3	Stedenbouwkundige uitgangspunten	10
3.4	Verkeer en Parkeren	11
3.5	Groen	12
4.	Beleid	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal beleid	13
4.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	13
4.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	14
4.3	Gemeentelijk beleid	14
4.3.1	Bestemmingsplan Anna Paulowna	14
4.3.2	Afwijking bestemmingsplan	15
4.3.3	Welstandsnota Hollands Kroon	15
4.3.4	Omgevingsvisie 2030	15
5.	Milieu- en omgevingsaspecten	17
5.1	Algemeen	17
5.2	Milieuzonering	17
5.3	Bodem	19
5.4	Geluid	19

5.5	Luchtverontreiniging	20
5.5.1	Besluit niet in betekende mate (NIBM).....	20
5.6	Externe veiligheid	21
5.7	Trillinghinder	21
5.8	Flora en Fauna	22
5.9	Water.....	23
5.9.1	Verharding en compenserende maatregelen	23
5.9.2	Waterkwaliteit.....	23
5.10	Cultuurhistorie en archeologie.....	24
5.10.1	Cultuurhistorie.....	24
5.10.2	Archeologie.....	24
5.11	Duurzaamheid	24
5.12	Belemmeringen	25
6.	Juridische aspecten	26
6.1	Doelstelling.....	26
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	26
6.3	Planopzet.....	26
6.3.1.	Bestemmingsregels	27
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	28
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7.2.1	Overleg direct belanghebbenden.....	28
7.2.2	Zienswijze/reactie.....	28

Bijlagen:

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Verkennend onderzoek natuur

Bijlage 3: Watertoets

Bijlage 4: Nota van zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op het voormalige terrein van bouwbedrijf J.G. Appelman B.V. en een perceel van de gemeente Hollands Kroon in de Spoorbuurt in Anna Paulowna heeft mevrouw Jennifer Hofmeijer het voornemen om Het Polder Hofje te ontwikkelen. Het Polder Hofje is een hofje voor senioren waarbij rekening wordt gehouden met het ouder worden. Het is mogelijk om 24 uur per dag zorg te ontvangen waarvoor een team van deskundigen klaar zal staan. Senioren houden van een leefomgeving waarin zij mensen kunnen ontvangen, zodat de woningen ruim van opzet zijn. De woningen zijn toekomstbestendig waarbij kan worden gedacht aan een lift en rolstoelvriendelijk sanitair.

In het Polder Hofje wordt een recreatieruimte 'De Orangerie' gerealiseerd. Deze ruimte biedt de bewoners de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten of een feestje te vieren met familie.

Iedereen in het hofje maakt gebruik van een collectief servicepakket waardoor het onderhoud, de schoonmaak, beveiliging, gebruik van ruimten en de coördinatie van zorg is geregeld.

Een hofje is een woongemeenschap binnen een woonwijk en de Spoorbuurt is zo'n woonwijk. De laatste jaren worden gedateerde gebouwen binnen deze woonwijk vervangen en Het Polder Hofje zal zeker een positieve impuls geven aan de Spoorbuurt. De locatie is gelegen aan de Spoorsingel in Anna Paulowna.

1.2 Bestemmingsplan

Het perceel waar Het Polder Hofje wordt gerealiseerd, is gelegen binnen het gebied waar het bestemmingsplan "Anna Paulowna" van toepassing is. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Hollands Kroon op 27 juni 2013 vastgesteld. Het bestemmingsplan is geheel onherroepelijk.

De realisatie van het Polder Hofje is in strijd met de bestemming 'Bedrijf' die een groot deel van de locatie heeft gekregen in het bestemmingsplan "Anna Paulowna".

Om de bouw van de woningen mogelijk te maken is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk, waarbij de bestemming wordt gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen', 'Maatschappelijk – Zorg', 'Groen' en 'Verkeer'.

In het (ontwerp)bestemmingsplan "Het Polder Hofje" wordt aangetoond dat aan de voorwaarden voor de bestemmingswijzigingen wordt voldaan. Het betreft een postzegelbestemmingsplan voor deze locatie.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hollands Kroon hebben aangegeven positief te staan tegenover de realisatie van het Polder Hofje.

Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bevat:

- een toelichting op het plan waarbij achtereenvolgens wordt gekeken naar de huidige en toekomstige situatie, het ruimtelijk relevante beleid van de provincie en de gemeente, de invloed van het plan op de omgeving, de belemmeringen die het plan in de weg kunnen staan en de planologische afweging van het plan;
- een verbeelding met daarop de nieuwe bestemmingen;
- de bouw- en gebruiksregels behorende bij de verbeelding.

2. Analyse van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

De locatie waar het Polder Hofje wordt ontwikkeld, is gelegen in de Spoorbuurt aan de westzijde van Anna Paulowna. De Spoorbuurt is gelegen tussen de Molenvaart, Nieuweweg, Stationsweg en Spoorsingel. Langs de Spoorsingel loopt een brede waterloop waaraan de weg zijn naam ontleend.



Het gebruik van de ruimte rondom het perceel aan de Spoorsingel is zeer divers. Langs de Molenvaart, Nieuweweg en Stationsstraat zijn winkels gevestigd, een hotel-restaurant en een restaurant. Tussen al deze bedrijvigheid zijn particuliere woningen aanwezig. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Anna Paulowna aan de oostzijde van de spoorlijn van Alkmaar naar Den Helder. Aan de overzijde van het spoor is bedrijventerrein Kruiswijk gelegen.

2.2 Karakter van de omgeving

Het perceel is gelegen binnen de Anna Paulownapolder aan de rand van het centrum van Anna Paulowna. De Anna Paulownapolder is een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en hoofdzakelijk in gebruik is als bollenland. Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de Balgzanddijk en dwars door het gebied loopt de spoorlijn Alkmaar-Den Helder. De Zandvaart en Molenvaart doorsnijden de polder en zijn zeer herkenbaar in het landschap. De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Alleen binnen de kernen Anna Paulowna en Breezand is de bebouwing geconcentreerd.

Het Oude Veer, het Amstelmeer en het Kruiszwijn maken onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het Oude Veer vormt een ecologische verbindingszone richting het Amstelmeer.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Het perceel waarop Het Polder Hofje wordt gerealiseerd is gelegen aan de Spoorsingel in Anna Paulowna. Hier was bouwbedrijf J.G. Appelman B.V. gevestigd en er staan twee woningen en een schuur die eigendom zijn van de gemeente Hollands Kroon. In de huidige situatie is het perceel ontsloten door een uitrit op de Stationsweg. Rondom de locatie zijn particuliere woningen en een dienstverlenend bedrijf aanwezig. Langs de Spoorsingel is een waterloop gelegen die wordt omgeven door bomen en ook langs de weg zijn bomen aanwezig. Dit geeft de buurt een groen karakter.





3.2 Toekomstig plan

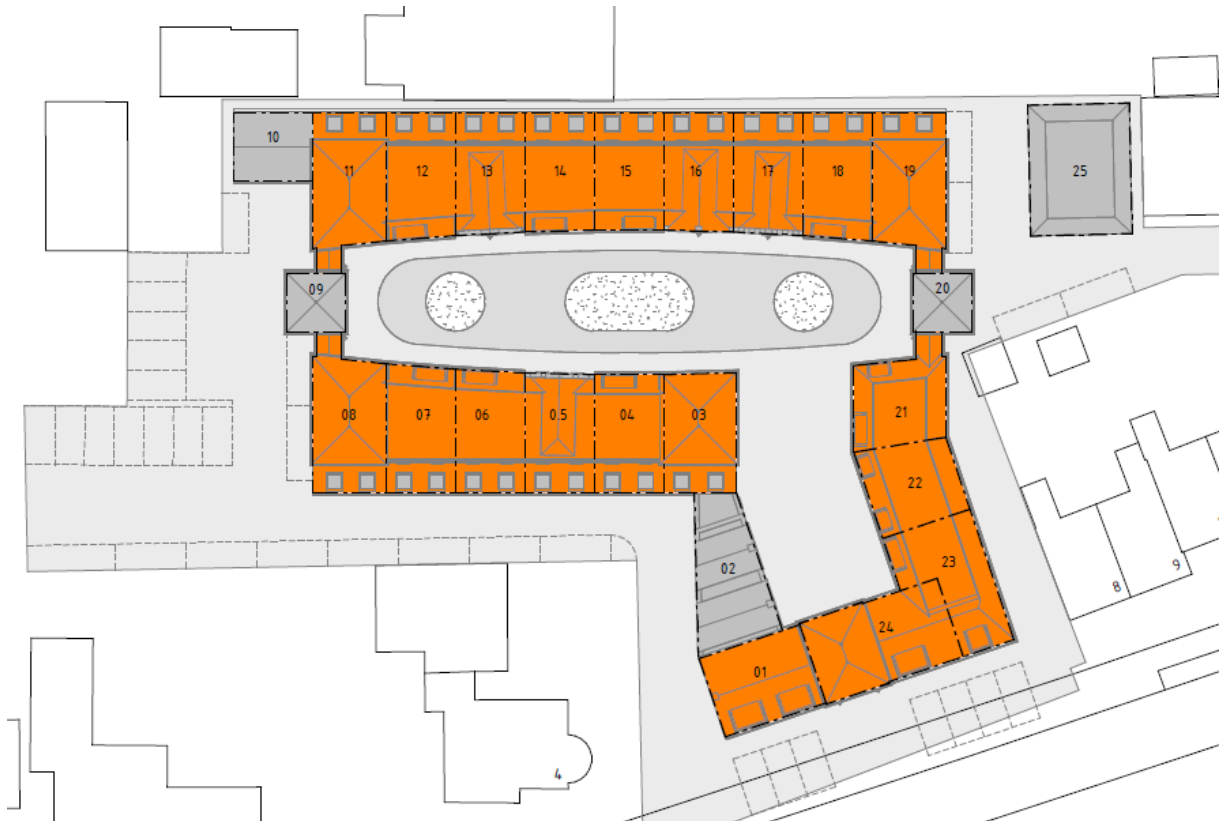
Door de toenemende vergrijzing groeit de vraag naar huisvesting voor senioren. Hierbij is niet alleen het wonen belangrijk, maar ook ondersteuning in de vorm van zorg.

Door de initiatiefneemster mevrouw Jennifer Hofmeijer wordt het perceel van bouwbedrijf J.G. Appelman B.V. en de gemeente Hollands Kroon aangekocht om Het Polder Hofje te kunnen realiseren. De gedachte is dat het wonen in een hofje veel voordelen biedt, waarbij het wonen in een gemeenschap met de bijbehorende sociale controle een gevoel van veiligheid en saamhorigheid geeft.

In Het Polder Hofje worden 20 ruime woningen met twee bouwlagen gerealiseerd voor senioren. De woningen zijn toekomstbestendig en voorzien van een lift en rolstoelvriendelijk sanitair.

Daarnaast wordt in Het Polder Hofje een recreatieruimte 'De Orangerie' gerealiseerd. Deze ruimte biedt de bewoners de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten of een feestje te vieren met familie.

Verder wordt op het terrein nog een fietsenstalling voor de bewoners geplaatst en in een bestaand pand wordt een kantoor voor het verplegend personeel gevestigd.



De bewoners van Het Polder Hofje maken gebruik van een collectief servicepakket waardoor het onderhoud, de schoonmaak, beveiliging, gebruik van ruimten en de coördinatie van de zorg is geregeld. Het is mogelijk om 24 uur per dag zorg te ontvangen waarvoor een team van deskundigen klaar zal staan.

3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Een hofje is een woongemeenschap binnen een woonwijk en de Spoorbuurt is zo'n woonwijk. Bij het ontwerpen van Het Polder Hofje is er goed gekeken naar de hofjes die in diverse steden aanwezig zijn.

Het uiteindelijke ontwerp laat zien dat de hoofdtoegang tot Het Polder Hofje aan de Spoorringel wordt gelegen. Aan de zijde van de Stationsweg blijft de huidige uitrit bestaan en komt een kleinere toegangspoort net als de toegangspoort bij de parkeerplaats aan de noordzijde van Het Polder Hofje.



buitengevel_ingang_spoorsingel

Achter de toegangspoorten tot het hofje bevinden zich 20 woningen met twee bouwlagen. Bij vele seniorenwoningen vind je de slaapkamer op de begane grond. Dit vermindert de oppervlakte van de leefruimten, zoals de keuken en huiskamer. De bouwstijl binnen het hofje is zeer gevarieerd en gebaseerd op de rijke architectuur uit het verleden.



binnengevel_noord-west



binnengevel_zuid-oost

Doordat woningen in een hofje geen achteringang hebben en het hofje binnen een woonwijk staat, zijn van veel woningen de buitenwanden dicht. Via dakvensters aan de achterzijde van de huizen die een dichte buitenwand hebben, krijgt de begane grond een forse lichtinval.

Voor senioren die moeizaam de trap op en af kunnen, zit er in iedere woning (buiten de gewone trap) een gebruiksvriendelijke lift.

De toegangspoorten tot het hofje worden in de avond gesloten om de woningen en de bewoners zo goed mogelijk te beveiligen.

3.4 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoren de Spoorsingel en de Stationsweg tot de erftoegangswegen. De toegestane snelheid bedraagt hier 30 kilometer per uur en de weg bestaat uit één rijbaan. De snelheid op een erftoegangsweg is relatief laag en het verkeer moet er veilig gemengd kunnen worden.

Door de realisatie van Het Polder Hofje zal de verkeersdruk toenemen op de Spoorsingel. De parkeerplaats van het hofje is aan de noordzijde van het perceel gelegen en het verkeer kan alleen via de Spoorsingel het terrein verlaten. De uitrit vanaf de Spoorsingel levert vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid of verkeersbelasting geen enkel probleem op. Het zicht op de weg is goed en het verkeer op de Spoorsingel heeft een lage snelheid.

Aan de zijde van de Stationsweg zijn slechts vier parkeerplaatsen gelegen, wat niet leidt tot een toename van het verkeer. In het verleden maakte het bouwbedrijf namelijk gebruik van deze uitrit en waren er duidelijk meer vrachtverkeersbewegingen aanwezig voor de aan- en afvoer van bouwmaterialen. Ook het personeel van het bouwbedrijf maakte gebruik van deze uitrit.

Op het terrein van Het Polder Hofje worden 34 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm die geldt voor seniorenwoningen van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Aan de kant van de Stationsweg zullen vier parkeerplaatsen waarschijnlijk worden gebruikt door het verplegend personeel, want hier is het zorgkantoor gevestigd.

3.5 Groen

Op de locatie van Het Polder Hofje zal erfbeplanting worden aangebracht zoals dit gebruikelijk is in een hofje. Het binnenplein zal voor de bewoners een ontmoetingsfunctie hebben en de beplanting wordt hierop aangepast. Er wordt als het ware een binnentuin bij het hofje gerealiseerd.



4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen

In maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Daarmee is het nieuwe ruimtelijk beleid van de Rijksoverheid van kracht.

De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en het is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisie formuleert een selectief ruimtelijk beleid dat meer overlaat aan provincies en gemeenten.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn

Om de bovenstaande doelen te realiseren heeft het Rijk 13 nationale belangen benoemd. Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil men ook resultaten boeken.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan voor Het Polder Hofje de nationale belangen niet zal schaden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 *Structuurvisie Noord-Holland 2040*

Op 21 juni 2012 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Inmiddels zijn er diverse herzieningen vastgesteld, waarvan de laatste in 2015.

In de structuurvisie kiest de provincie ervoor om het bijzondere karakter van Noord-Holland te willen bewaken. Tegelijkertijd constateert de visie ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends, zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben.

In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier met deze ontwikkelingen en keuzes wordt omgegaan en hoe de provincie er in 2040 moet uitzien.

Het plan voor Het Polder Hofje bevindt zich binnen een gebied wat door de provincie wordt aangeduid als een aandijkingslandschap. Het gebied is geschikt voor grootschalige

landbouw, gecombineerd met het bollenconcentratiegebied. Het Oude Veer, het Amstelmeer en het Kruiszwijn maken onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het Oude Veer vormt een ecologische verbindingszone richting het Amstelmeer. Het perceel aan de Spoorsingel is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied (BBG). De provincie ziet binnen dit gebied vooral mogelijkheden voor:

- Schaalvergroting, structuurverbetering en concurrerende productielandbouw, de bijbehorende be- en verwerking, handel en distributie en het uitplaatsen van groeiende bedrijven uit stedelijk of kwetsbaar gebied. Voor bollenteelt wijst de provincie Noord-Holland clustergebieden aan wat leidt tot economische en landschappelijke voordelen. De toeleverende en uitbestedende bedrijven kunnen zich in de nabijheid vestigen;
- Een belangrijk onderdeel van de provinciale groenstructuur is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit netwerk bestaat voor een groot deel uit reeds bestaande natuurgebieden en grote wateren. Daarnaast worden nieuwe natuurgebieden gerealiseerd. Een groot deel van het NNN is ook onderdeel van Natura 2000, het Europese natuurnetwerk. Het ontwikkelen van de natuurnetwerken maakt dat de levensgemeenschappen van soorten groter en robuuster worden;
- Uitgangspunt is dat woningen zoveel mogelijk worden gebouwd binnen bestaand bebouwd gebied. Dit komt het behouden van de regionale/lokale voorzieningen in kleinere kernen ten goede. Door concentratie worden verkeers- en vervoersnetwerken optimaal benut en wordt een voldoende en gedifferentieerd aanbod van sociaal-culturele voorzieningen behouden.

Het planvoornemen is niet in strijd met het provinciale beleid.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking zoals een provinciale ruimtelijke verordening, een proactieve aanwijzing, een inpassingsplan en andere instrumenten. De Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna te noemen PRVS) is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels betreffende de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Na diverse partiële herzieningen is de PRVS op 22 juli 2016 opnieuw integraal vastgesteld.

Het plangebied aan de Spoorsingel is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied (BBG). Geconcludeerd kan worden dat het mogelijk is om binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Het Polder Hofje te realiseren.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan Anna Paulowna

Het plan voor Het Polder Hofje is gelegen binnen het bestemmingsplan “Anna Paulowna”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Hollands Kroon op 27 juni 2013 vastgesteld. De realisatie van Het Polder Hofje is in strijd met de bestemming ‘Bedrijf’ die een groot deel van de locatie heeft gekregen in het bestemmingsplan “Anna Paulowna”.



4.3.2 Afwijking bestemmingsplan

Om de bouw van de woningen mogelijk te maken is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk, waarbij de bestemming wordt gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen', 'Maatschappelijk – Zorg', 'Groen' en 'Verkeer'. In het (ontwerp)bestemmingsplan "Het Polder Hofje" wordt aangetoond dat aan de voorwaarden voor de bestemmingswijzigingen wordt voldaan. Het betreft een postzegelbestemmingsplan voor deze locatie.

4.3.3 Welstandsnota Hollands Kroon

Op 19 december 2013 is de Welstandsnota Hollands Kroon door de gemeenteraad van Hollands Kroon vastgesteld.

Het bouwplan voor Het Polder Hofje is gelegen in het gebied 'Welstandsvrij'. Dit betekent dat voor de bouw van de nieuwe woning geen preventief welstandstoezicht nodig is. Met andere woorden: de omgevingsvergunning voor het bouwplan zal geen welstandstoets ondergaan. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijningsvorm van het bouwplan. Het bouwplan moet uiteraard wel voldoen aan de planologische toetsing (bestemmingsplan, beheersverordening enz.) en bouwtechnische toetsing (bouwbesluit, bouwverordening).

4.3.4 Omgevingsvisie 2030

De omgevingsvisie is een integrale visie en vormt het fundament voor het beleid van Hollands Kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030. De omgevingsvisie is op 22 november 2016 door de gemeenteraad van Hollands Kroon vastgesteld

Hoofdrichtingen van de beleidskeuzes voor de onderwerpen zijn:

- de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van het landschap en de dorpen onderbouwd ontwikkelen, verbeteren en transformeren;

- binnen ruimtelijke plannen dient de initiatiefnemer zelf zorg te dragen voor landschappelijk inpassing;
- er moet een gezonde woningvoorraad komen. De focus wordt gelegd op kwaliteit en niet op kwantiteit. Er is beperkt ruimte voor particuliere initiatieven;
- duurzaamheid is leidend en een verbindend principe;
- een goed voorzieningenniveau is belangrijk voor een goed leefklimaat.

De bouw van de seniorenwoningen in Het Polder Hofje sluit aan bij de bovengenoemde beleidskeuzes. Gemeente Hollands Kroon heeft inmiddels aangegeven medewerking te willen verlenen aan dit initiatief.

De woningen van Het Polderhofje worden in de Spoorbuurt ingepast waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en de buurt gedeeltelijk wordt getransformeerd. Het plan sluit aan op de stijgende vraag naar dit soort woningen. Dit blijkt uit het feit dat er al veel belangstelling voor de woningen is getoond.

Door de bouw van de woningen vindt er een toekomstgerichte ontwikkeling op de locatie plaats, waarbij het mogelijk is om wonen en zorg voor senioren te combineren. De focus is hierbij gericht op een kwalitatief goede leefomgeving.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

Aangezien het hier gaat om een klein bestemmingsplan voor slechts één locatie waarbij het de bedoeling is om voor een deel van het perceel de bestemming te wijzigen, heeft dit bestemmingsplan enigszins het karakter van een ruimtelijke onderbouwing.

Bij de indiening van de voor dit perceel bedoelde omgevingsvergunning kan hier naar worden verwezen.

5.2 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische wijziging voor het perceel aan de Spoorsingel kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk worden beperkt. Per 1 januari 2013 zijn de bepalingen voor bedrijfsactiviteiten opgenomen in het Besluit Algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, teneinde voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Aan de noordzijde van het perceel aan de Spoorsingel is langs de Molenvaart een horecabedrijf gevestigd, Hotel-Restaurant De Kroon. De VNG-publicatie geeft voor een vergelijkbaar bedrijf een richtafstand van 10 meter ten opzichte van geluidsgevoelige objecten, gebaseerd op overlast door geluid en geur. Deze afstand geldt ten opzichte van een rustig woongebied of buitengebied. De Spoorbuurt kan echter worden beschouwd als een gemengd gebied, want binnen de buurt bevindt zich een mix van winkels, bedrijven, particuliere woningen, maar ook diverse drukke wegen en de spoorlijn Alkmaar-Den Helder. Binnen een gemengd gebied kan de richtafstand tot geluidsgevoelige objecten met één stap worden verlaagd. Dit betekent dat de richtafstand kan worden verlaagd naar 0 meter. De afstand tussen het horecabedrijf en de nieuwe woningen in Het Polder Hofje bedraagt meer dan 20 meter.

Ten zuiden van de locatie van Het Polder Hofje is een makelaarskantoor (Remax) gevestigd met een dienstverlenende functie aan de Stationsweg 14. De VNG-publicatie geeft voor een vergelijkbaar bedrijf een richtafstand van 10 meter alleen voor het aspect geluid. Doordat het hier een gemengd gebied betreft kan de richtafstand tot geluidsgevoelige objecten met één stap worden verlaagd. Dit zou betekenen dat er geen afstand tussen dit kantoor en de woningen van Het Polder Hofje aanwezig hoeft te zijn. Dit is niet het geval, want de afstand is meer dan 10 meter.

Aan de zuidoostzijde van de planlocatie bevindt zich nog een winkel op Stationsweg 6. De VNG-publicatie geeft voor een vergelijkbaar bedrijf een richtafstand van 10 meter alleen voor het aspect geluid. De richtafstand kan met één stap kan worden verlaagd naar 0 meter. De bedrijfsvoering van deze winkel is gestaakt. De afstand tot de grens van de planlocatie is

dusdanig groot dat er geen belemmerende werking uitgaat ten aanzien van de ontwikkeling van het Polder Hofje.

Ten oosten van de planlocatie op Nieuweweg 10 is een winkel gevestigd, Nuland Woonstijl. Ook voor dit bedrijf geldt dat de VNG-publicatie een richtafstand aangeeft van 10 meter, alleen voor het aspect geluid. De afstand van dit bedrijf tot aan de planlocatie bedraagt ongeveer 30 meter. Het betreft hier een gemengd gebied waardoor de richtafstand tot geluidsgevoelige objecten met één stap worden verlaagd. Dit betekent dat er minimaal een afstand van 10 meter tot aan de planlocatie noodzakelijk is. De afstand bedraagt meer dan 10 meter en dus zal de ontwikkeling van het Polder Hofje niet worden belemmerd.

Het voor 'Bedrijf' bestemde perceel aan de Spoorringel 4, ten noordwesten van de planlocatie, wordt omgevormd naar de bestemming wonen. Op de plankaart behorende bij dit bestemmingsplan staat dit weergegeven. Dit is overeengekomen met de eigenaren van het perceel.

Ten oosten van Het Polder Hofje is aan de Molenvaart 243 een bouwbedrijf (Fa Th. Deken) gevestigd. Dit bedrijf heeft de bedrijfsvoering gestaakt, maar het perceel heeft nog steeds een bedrijfsbestemming. Vanwege het gemengde gebied rondom de planlocatie kunnen de richtafstanden met één stap worden verlaagd.

De VNG-publicatie geeft voor het aspect geur en gevaar een richtafstand aan van 10 meter. Door het verkleinen van de richtafstand binnen het gemengde gebied wordt de afstand gereduceerd tot 0 meter. Dit betekent dat vanuit het aspect geur en gevaar geen belemmerende werking is te verwachten.

Voor het aspect stof geeft de VNG-publicatie aan richtafstand aan van 30 meter. Aangezien de richtafstand met één stap kan worden verlaagd, betekent dit dat de richtafstand kan worden verkleind tot 10 meter. De woningen van het Polder Hofje worden binnen de richtafstand van 10 meter gebouwd.

De VNG-publicatie geeft voor een vergelijkbaar bedrijf een richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. Vanwege de aanwezigheid van dit bedrijf binnen een gemengd gebied kan de richtafstand met één stap worden verlaagd naar 30 meter. Het blijkt dat de woningen van Het Polder Hofje binnen de richtafstand van 30 meter worden gerealiseerd.

De gevels van de woningen van het Polderhofje aan de zijde van het bedrijf op het perceel Molenvaart 243 worden uitgevoerd als een 'dove gevel'.



Gehele gevel doof uitvoeren, omdat de gehele gevel binnen 30 meter van het bedrijf komt.
Ramen mogen niet te openen zijn, ventilatie idvv suskasten. Er mag wel een nooddeur in de gevel.

Dit betekent dat de ramen niet geopend kunnen worden en de ventilatie van de woningen wordt gerealiseerd door het aanbrengen van suskasten. Het is wel mogelijk om een nooddeur in de gevel te plaatsen.

Door de toepassing van een dove gevel en suskasten is het mogelijk om de woningen van het Polderhofje te realiseren binnen de richtafstanden die genoemd worden in de VNG-publicatie voor de aspecten stof en geluid. Het bedrijf aan de Molenvaart 243 wordt niet belemmerd in de bedrijfsvoering of ontwikkeling.

Daarnaast is het van belang dat overleg wordt gevoerd om de bestemming van het perceel aan de Molenvaart 243 te wijzigen van bedrijf naar wonen. Door het perceel een woonbestemming te geven, zullen de richtafstanden in het kader van het milieu niet meer van toepassing zijn. De gemeente Hollands Kroon heeft aangegeven mee te willen werken aan een wijziging van de bestemming. In de huidige situatie is op het perceel nog een bedrijf gevestigd, maar er zijn dus vergevorderde plannen om het gebruik van het perceel te wijzigen naar wonen.

Het aantal verkeersbewegingen aan de Spoorsingel zal toenemen, maar het aantal verkeersbewegingen aan de Stationsweg neemt af. In het verleden was op het perceel een bouwbedrijf gevestigd waardoor er sprake was van een behoorlijk aantal verkeersbewegingen. Het betrof hierbij ook transportbewegingen door zwaar verkeer. Door de ontwikkeling van Het Polder Hofje zal het aantal verkeersbewegingen aan de Spoorsingel toenemen, maar dit betreft alleen bestemmingsverkeer voor het hofje en geen zwaar verkeer.

5.3 Bodem

Op het perceel aan de Spoorsingel, wat in eigendom is bij de gemeente Hollands Kroon, heeft in het verleden een garage gestaan van de NACO (busonderneming). Het terrein is vervuild geraakt en dient te worden gesaneerd. De gemeente Hollands Kroon zal de grond saneren en nadat het perceel 'schoon' is verklaard, kan dit worden vrijgegeven voor de realisatie van het Polder Hofje.

Op het overige gedeelte van het perceel zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden.

5.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie. Dit is de reden dat Witteman Geluidbeheersing op 4 januari 2017 een rapportage heeft uitgebracht over de geluidsbelasting van het wegverkeer- en spoorweglawaai op de nieuw te bouwen woningen aan de Spoorsingel. Deze rapportage is aangepast naar aanleiding van opmerkingen van de Regionale Uitvoeringsdienst en op 21 maart 2017 opnieuw uitgebracht (zie bijlage 1).

De conclusie van het onderzoek is dat de voorkeurswaarden voor het wegverkeerslawaai (48 dB) en het spoorweglawaai (55 dB) niet worden overschreden. Dit betekent voor de planontwikkeling dat geen uitgebreid akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Er is geen hogere waarde procedure noodzakelijk.

Het vastgestelde Gpp spoorweglawaai van 52 dB op een tussen het plangebied en de spoorbaan gelegen referentiepunt, geeft de extra zekerheid dat de berekende geluidbelasting op de westelijke plangrens, lager is dan Lden 55dB.

De enige 30-km weg met een relevante geluidsbelasting is de Spoorsingel, deze is nader beoordeeld en veroorzaakt op de westelijke plangrens een geluidsbelasting van 54 dB.

Vanwege deze weg is de geluidskwaliteit als redelijk tot matig te kwalificeren.

Om de geluidwering van de toekomstige gevels van geluidgevoelige bestemmingen langs de Spoorsingel voldoende te laten zijn, moet rekening worden gehouden met een karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ van ruim 26 dB.

5.5 Luchtverontreiniging

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide- en oxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Op grond van artikel 5.16 kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verontreiniging van de buitenlucht.

5.5.1 *Besluit niet in betekenende mate (NIBM)*

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀). Het 3% criterium geldt sinds de vaststelling op 1 augustus 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Daarnaast bevat de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren een aantal met name genoemde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties. Vanaf augustus 2009 geldt voor woningbouw een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.

De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het realiseren van de nieuwe woningen. Uit de NIBM-tool blijkt dat het aantal woningen in dit bestemmingsplan ver beneden de gestelde norm van 1500 blijft. Dit betekent dat een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege kan blijven. Geconcludeerd kan worden dat de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, de uitvoering van het plan voor de realisatie van 20 woningen niet in de weg staat.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgevonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan de Spoorringel gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd.

De conclusie van de beoordeling is:

- er zijn in de directe omgeving van de locatie geen bedrijven gelegen, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken over het plangebied.
- er bevinden zich ook geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied
- over het op korte afstand gelegen spoor worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd en de verwachting is dat dit binnen 10 jaar niet zal gaan gebeuren
- het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

5.7 Trillinghinder

Het is mogelijk dat er trillinghinder ontstaat voor de toekomstige bewoners als gevolg van het treinverkeer. De woningen zijn dichtbij het spoor gepland op een afstand van circa 86 meter.

Op dit moment zijn meerdere woningen in de buurt van het spoor op staal gefundeerd. Dit betekent dat de woningen alleen op een zandplaat zijn gefundeerd en er geen heipalen zijn aangebracht. De woningen verkeren in goede staat en de trilling vanaf de spoorlijn wordt zichtbaar voldoende gedempt voordat deze funderingen op staal bereikt worden.

Alle woningen van het Polder Hofje worden niet gefundeerd op staal, maar voorzien van heipalen. De heipalen worden dusdanig diep aangebracht, zodat deze op een pleistocene zandlaag komen te staan. Deze zandlaag vormt de basis van de fundering op palen. De pleistocene zandlaag is diep gelegen en ver buiten het invloedsgebied van de spoorweg waardoor er geen effecten merkbaar zijn voor de woningen vanwege trillingen door het treinverkeer.

5.8 Flora en Fauna

Voor de realisatie van het Polder Hofje is tevens de Wet Natuurbescherming van toepassing. Door Bureau Aandacht Natuur is op 15 maart 2017 een verkennend onderzoek uitgevoerd op het perceel van het Polder Hofje en hierover is een rapportage uitgebracht op 16 maart 2017 (zie bijlage 2).

In het kader van de flora en fauna kunnen de volgende stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

- a. vaststellen of sprake is van beschermde gebieden in of nabij het plangebied;
- b. vaststellen of de ruimtelijke ontwikkeling effect heeft op natuur.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 4 kilometer tot aan de Waddenzee en meer dan 6 kilometer tot aan de Noordzeekustzone (Natura-2000 gebieden).

De planlocatie heeft geen belangrijke ecologische relaties met de beschermde gebieden in het kader van Natura-2000.

Het Polder Hofje is op meer dan 750 meter afstand gelegen vanaf het Kruiszwijn, het Oude Veer en het Amstelmeer. Deze gebieden maken onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur/Natuur Netwerk Nederland (NNN). In tegenstelling tot Natura-2000 gebieden heeft NNN geen externe werking.

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van het plan zal de uitvoering geen negatieve gevolgen hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Dit is de reden dat het verkennend onderzoek zich hoofdzakelijk heeft gericht op het onderdeel soortenbescherming binnen de Wet Natuurbescherming.

Soortenbescherming

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Gezien de aanwezige begroeiing en terreintypen, wordt niet verwacht dat beschermde plantensoorten aanwezig zijn binnen het plangebied. Een ontheffingsaanvraag of nader onderzoek naar beschermde plantensoorten in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

Aan de hand van het verkennend onderzoek kan worden geconcludeerd dat:

- Binnen het plangebied geen zoogdieren of sporen daarvan zijn waargenomen. Verwacht wordt dat het plangebied, gezien het geringe areaal aan tuinen, slechts

beperkt het leefgebied vormt voor een aantal algemeen voorkomende zoogdieren, zoals huisspitsmuis en/of egel. Voor deze soorten geldt binnen de Wet Natuurbescherming een vrijstelling met betrekking tot ruimtelijke ingrepen en bestendig beheer;

- Potentieel geschikte nestlocaties of sporen van jaarrond beschermde vogelsoorten zijn niet aanwezig binnen de projectlocatie;
- Nader onderzoek noodzakelijk is naar het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen van huismus, gierzwaluw en vleermuizen in de betreffende woningen aan de Spoorsingel 5 en 7. Het voorgestelde onderzoek zal in 2017 worden uitgevoerd en conform de soortenstandaards huismus, gierzwaluw en het protocol voor vleermuisonderzoek worden uitgevoerd. Na afronding van het vleermuis onderzoek (half september), zal in de loop van oktober de definitieve rapportage met betrekking tot de natuurtoets worden opgeleverd.

Geconcludeerd kan worden dat voor de sloop van de gebouwen rekening wordt gehouden met de bepalingen uit de Wet Natuurbescherming.

5.9 Water

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan Het Polder Hofje in Anna Paulowna (zie bijlage 3). In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK een aantal opmerkingen.

In het Waterprogramma 2016-2012 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen en deze zijn bepalend voor het waterbeleid binnen het beheersgebied van HHNK. Het Waterprogramma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken en is toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Daarnaast beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

5.9.1 Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er wel sprake is van een toename van verharding, maar de oppervlakte is dusdanig beperkt dat er geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen.

5.9.2 Waterkwaliteit

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen. Tenslotte wordt wel geadviseerd

om het gebruik van uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

5.10 Cultuurhistorie en archeologie

5.10.1 Cultuurhistorie

Net als de gehele Noordkop heeft de omgeving van Anna Paulowna lange tijd onder invloed gestaan van de zee. Belangrijk bij de ontwikkeling van het gebied zijn de periodes waar in de zeespiegel rees en daalde. Tijdens de laatste zeespiegelrijzing is een uitgebreid geulenstelsel tot ontwikkeling gekomen en de hoofdgeul hiervan was het Oude Veer. Korte tijd na de grootste uitbreiding van de getijdengeulen zijn zavelige- en kleiige afzettingen bedekt met een pakket zand. Deze zandafzetting heeft de zandbodem van het westelijke deel van de Anna Paulownapolder gevormd.

Vermoedelijk vestigden zich in de Romeinse tijd en de vroege Middeleeuwen de eerste bewoners. De invloed van de zee was op dat moment gering zodat men zonder speciale voorzieningen kon wonen. Na deze periode steeg de zeespiegel weer en konden de inwoners zich slechts handhaven op de hoogst gelegen gronden op een terp. Aan de ontwikkeling van terpen komt een einde als een begin wordt gemaakt met de aanleg van zeewerende dijken. De Anna Paulownapolder is drooggelegd in 1846. In de polders werd de situering van de bebouwing bepaald door de wijze van verkavelen. De verkaveling wordt gekenmerkt door een wegpatroon van rechte parallel aan elkaar gelegen wegen die op een hoofdas uitkomen. Tussen de wegen ligt steeds een belangrijke tochtsloot. Het landschapsbeeld wordt in sterke mate bepaald door de lintbebouwingen langs de polderwegen. De bebouwing is een mix van woonhuizen en bedrijfsgebouwen, variërend in omvang en materiaalgebruik. Erfbeplanting is summier aanwezig en is ondergeschikt aan de bebouwing. De zandgrond aan de westkant van de Anna Paulownapolder bleek in beginsel niet geschikt voor agrarisch gebruik, maar in de 20^e eeuw ontwikkelde hier de bollenteelt. Het gebied is uitgegroeid tot het grootste aaneengesloten bollengebied van Nederland. Anna Paulowna vormt de belangrijkste kern binnen dit gebied. Op het perceel aan de Spoorsingel zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig die bescherming vinden binnen het bestemmingsplan.

5.10.2 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de Anna Paulownapolder die in 1846 is drooggelegd. Sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Voor het gebied rond Anna Paulowna is gezien de geringe kans op het aantreffen van archeologische bodemsporen geen archeologisch beschermingsregime noodzakelijk. Op de locatie aan de Spoorsingel is geen beschermingsregime nodig en geconcludeerd kan worden dat de realisatie van de woningen niet in strijd is met het archeologisch beleid.

5.11 Duurzaamheid

In de Omgevingsvisie 2030 van de gemeente Hollands Kroon wordt duurzaamheid als een leidend en een verbindend principe gezien en slimme energie is de toekomst. Bij de ontwikkeling van het Polder Hofje is het uitgangspunt om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen.

De isolatiewaarden van de schil worden opgewaardeerd ten opzichte van de minimale eisen uit het Bouwbesluit. De gehele schil krijgt een isolatiewaarde van $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ en de begane grondvloer een isolatiewaarde van $R_c = 5,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Daarnaast zal binnen het Polder Hofje een lucht – water warmte pomp worden toegepast. Individueel zullen er panelen en collectoren op platte daken geplaatst worden.

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van het Polder Hofje op een duurzame wijze zal worden uitgevoerd.

5.12 Belemmeringen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Geen sprake is van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen. De opdrachtnemer dient voorafgaand van de graafwerkzaamheden een Klic-melding uit te voeren.

Bovengronds zijn er voor zover bekend geen beperkingen.

6. Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Het Polder Hofje in Anna Paulowna.

De regels en de plankaart vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een uitleg van de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling binnen het plan gebied.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend.

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Wonen', 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Groen' aanwezig. Deze bestemmingen zijn op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur en zijn gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels laten vervolgens zien op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruik mogen worden.

6.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Het Polder Hofje (verder het bestemmingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- het wijzigen van de bedrijfsbestemming op een gedeelte van de locatie naar wonen;
- het wijzigen van de woon/bedrijfsbestemming op een gedeelte van de locatie naar verkeer;
- het wijzigen van de woon/bedrijfsbestemming op een gedeelte van de locatie naar groen;
- het wijzigen van de bestemming van een bedrijfsgebouw naar een maatschappelijke bestemming;
- het bouwen van 20 woningen in een hofje;

Het bestemmingsplan voorziet tevens in een actueel juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouwmogelijkheden, van grond en opstal. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de uit de Wet ruimtelijke ordening voortvloeiende digitale standaarden.

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Het Polder Hofje vervangt op deze locatie het bestemmingsplan 'Anna Paulowna'.

6.3 Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en uit de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, die niet bindend is. Het bestemmingsplan biedt een direct bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om een

omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan. Indien de aanvraag past binnen dit bestemmingsplan en overigens ook voldoet aan de overige toetsingsgronden, kan de omgevingsvergunning direct verleend worden (reguliere procedure). Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen

6.3.1. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

In hoofdstuk 1, de Inleidende regels, zijn in artikel 1 de definities van de verschillende in het bestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen en in artikel 2 de wijze van meten. De wijze van meten geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moet worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Het tweede hoofdstuk bevat de Bestemmingsregels voor de bestemmingen 'Wonen', 'Maatschappelijk - Zorg', 'Verkeer' en 'Groen'. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (bestemmingsomschrijving) en zijn diverse bepalingen inzake het bouwen opgenomen.

Hoofdstuk 3 bevat Algemene regels. Zo is een antidubbelregel opgenomen conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In het vierde hoofdstuk zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en het bouwen voor thans nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze regels volgen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het bestemmingsplan Het Polder Hofje Anna Paulowna van de gemeente Hollands Kroon.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat regels voor het verhaal van exploitatiekosten. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.2, lid 1 Wro) bestaat alleen ten aanzien van gronden waarop een in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen en alleen voor zover het kostensoorten betreft die in artikelen 6.2.3 en 6.2.4 zijn aangewezen.

Door middel van de grondexploitatie-regeling 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 de planologische procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het ontwikkelen van Het Polder Hofje aan de Spoorsingel betreft een particulier initiatief. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan worden vastgelegd, inclusief kostenverhaal. Deze overeenkomst wordt aangemerkt als een anterieure overeenkomst. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld. In de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt ook bepaald dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal komen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen en is daardoor gemakkelijk te lezen. Daardoor is ook de handhaafbaarheid gemakkelijk vorm te geven: de regels zijn eenduidig zodat rechtsgelijkheid en -zekerheid zo groot mogelijk is. Op basis van de Wro zijn belangrijke overgangsbepalingen en strafbepalingen wettelijk vastgelegd waardoor op die manier de handhaafbaarheid vanuit dit bestemmingsplan goed is geregeld.

7.2.1 Overleg direct belanghebbenden

Het plan van Het Polder Hofje is voorgelegd aan direct belanghebbenden op een informatieavond. Het plan is met hen besproken en goed ontvangen.

7.2.2 Zienswijze/reactie

Het (ontwerp)bestemmingsplan heeft van 1 mei tot 12 juni 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Door Pro Rail is een zienswijze ingediend en het hoogheemraadschap heeft een reactie gegeven. In de Nota van zienswijzen wordt de zienswijze van Pro Rail beantwoord en is de reactie van het hoogheemraadschap ook vermeld (zie bijlage 4).

7.2.3 Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan

Het plan is op 30 november 2017 door de gemeenteraad van Hollands Kroon gewijzigd vastgesteld.

In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van een functiewijziging van het naastgelegen perceel (Molenvaart 243) van bedrijf naar wonen. Deze functiewijziging wordt niet in onderliggend bestemmingsplan geregeld (andere aanvrager) en heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden. Wanneer het plan tot uitvoering wordt gebracht, wordt het naastgelegen bedrijf (Molenvaart 243) in zijn bedrijfsvoering beperkt. Om dit te voorkomen is een ambtelijke wijziging van het bestemmingsplan vastgesteld. Deze wijziging houdt in dat er een dove gevel wordt gerealiseerd aan de zijde van de Molenvaart 243. De dove gevel is met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.