

Toelichting Bestemmingsplan

De Strook 45, Kolhorn

NL.IMRO.1911.BPDe strook45a-va01

Status uitgave	: Ontwerpbestemmingsplan
Datum uitgave	: 21 februari 2020
Titel	: Toelichting Bestemmingsplan
Versie	: 2.1
Samensteller	: ing. J. (Jeroen) de Moel
Aantal pagina's	: 28 inclusief voorblad
Projectnr.	: VA BP 01-14
Naam en adres opdrachtgever	: GTP Vastgoedontwikkeling B.V. Industrieterrein Oosterzij 5 1851 NV Heiloo ing. J.J. (Jerry) Breg

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Planlocatie	5
2.1	Bestaande opstallen	6
3.	Planbeschrijving	7
3.1	Bestaande bebouwing omgeving	7
3.2	Planbeschrijving	8
3.3	Vertaling in een bestemmingsplan	9
4.	Vigerend ruimtelijk beleid	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaalbeleid	11
4.3	Regionaal- en lokaal beleid	13
5.	Milieu- en omgevingsaspecten	15
5.1	Externe veiligheid	15
5.2	Bedrijven en milieuzonering	16
5.3	Bodemkwaliteit	17
5.4	Asbesttoets	17
5.5	Luchtkwaliteit	18
5.6	Water	18
5.7	Flora en fauna	18
5.8	Geluid	21
5.9	Cultuurhistorie en Archeologie	23
5.10	Duurzaamheid	23
5.11	Stikstofdepositie	23
5.12	Klimaat en Ecologische Ambities	24
6.	Vooroverleg en participatie	25
6.1	Vooroverleg	25
6.2	Participatie	25
7.	Juridische vormgeving	26
7.1	Inleiding	26
7.2	Verbeelding	26
7.3	Systematiek van de regels	26
7.4	Planregels	27
8.	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	28
8.1	Maatschappelijke haalbaarheid	28
8.2	Financiële haalbaarheid	28
9.	Verwijzingen	28

1. Inleiding

GTP Vastgoedontwikkeling B.V. (hierna te noemen: GTP) is voornemens om op het terrein van een voormalige werkplaats aan De Strook 45a te Kolhorn (hierna te noemen: plangebied) de opstal te saneren en vijf woningen te realiseren. Op dit moment is een beheersverordening van kracht. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de kaders van de vigerende beheersverordening. Derhalve is het noodzakelijk een postzegelbestemmingsplan op te stellen. In opdracht van GTP is onderhavig postzegelbestemmingsplan opgesteld. Een postzegelbestemmingsplan is in feite een bestemmingsplan, echter in hoofdzaak bedoelt om één bepaalde ontwikkeling mogelijk te maken.

Planopzet

Dit plandeel beschrijft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkelingen voor het plangebied. Daarnaast bevat het de juridische uitgangspunten voor de vertaling van de visie in het bestemmingsplan.

Verantwoording

De verantwoording geeft de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit onderdeel worden onder meer het beleidskader, de milieu hygiënische aspecten, de economische uitvoerbaarheid en de procedures behandeld.

2. Planlocatie

Het plangebied heeft op dit moment de adresaanduiding De Strook 45a, Kolhorn.

De locatie bevindt zich in het buurtschap De Strook, dat circa 300 meter ten oosten ligt van de dorpskern van Kolhorn in de gemeente Hollands Kroon. In het gebied ten noordoosten van de locatie monden het Kanaal Schagen-Kolhorn, het Kanaal Alkmaar-Kolhorn, de Westfriesche Vaart, het Waardkanaal en het Groetkanaal uit in het Kolhorner Diep.



Afbeelding 1 - Satellietfoto locatie De Strook 45a, Kolhorn

2.1 Bestaande opstallen

Op het perceel staan momenteel bedrijfshallen met aangebouwde kantoorruimte uit 1960, met een oppervlakte van ca. 1.100 m². Hierin waren achtereenvolgens een transportbedrijf, een timmerwerkplaats en een metaalverwerkingsbedrijf gevestigd.

De bedrijfshallen en de kantoorruimte worden niet meer gebruikt en raken door een leegstand van meer dan 10 jaar steeds meer in verval. Doordat er in deze periode ook geen groenonderhoud meer is uitgevoerd wordt de begroeiing op het terrein steeds omvangrijker.



Afbeelding 2 - Foto's huidige bebouwing De Strook 45a

De verwachting is gerechtvaardigd dat zich op dit perceel geen nieuw bedrijf zal vestigen. Met handhaving van de bedrijfsmatige bestemming zal het perceel verder ongebruikt in gebruik blijven. De bestaande bebouwing zal daardoor verder in verval raken en de het groen zal de locatie nog verder overwoekeren.

Dit is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ongewenst. Een nieuwe niet-bedrijfsmatige functie is derhalve noodzakelijk.

Door het slopen van de storende en in verval geraakte opstallen zal de ruimtelijke kwaliteit van het gebied worden verbeterd. Ook zullen de doorzichten richting de polder worden hersteld.

In de bijlage zijn foto's van de in verval geraakte bebouwing toegevoegd.

3. Planbeschrijving

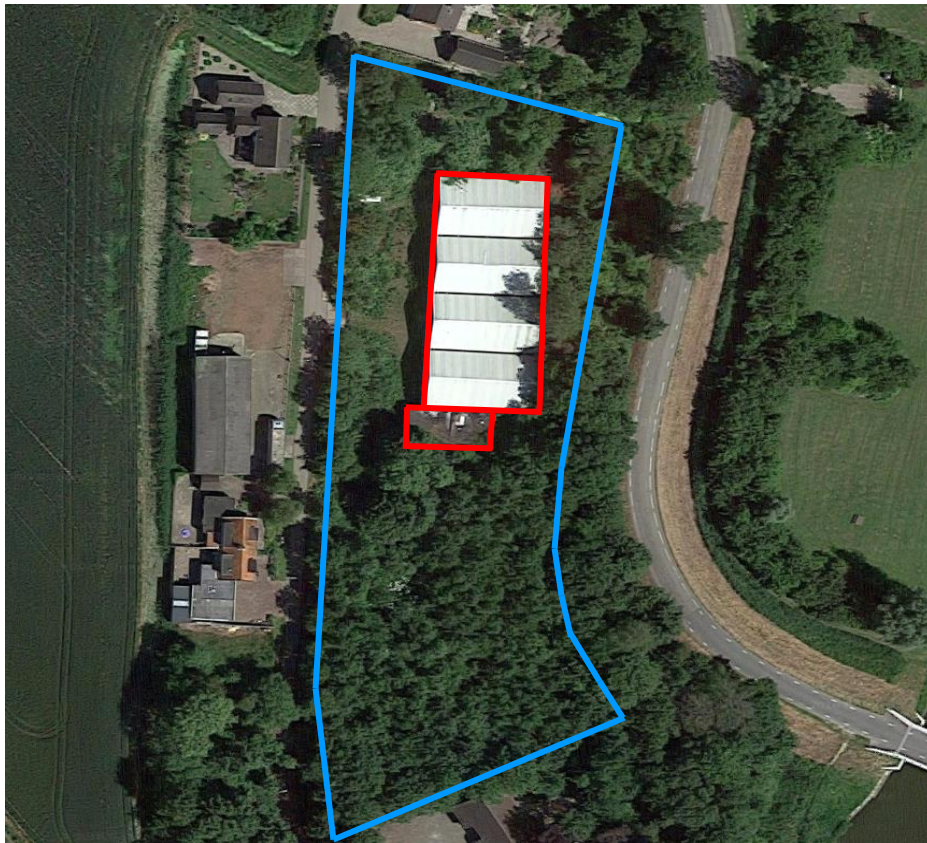
In dit hoofdstuk wordt de woningbouwontwikkeling beschreven die in het plangebied zal worden gerealiseerd na het amoveren van de voormalige bedrijfsmatige opstal. Daarna wordt ingegaan op de wijze waarop het woningbouwplan juridisch planologisch wordt verankerd in het bestemmingsplan.

3.1 Bestaande bebouwing omgeving

Op dit moment bevindt zich ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling oude bedrijfshallen met aangrenzend een kantoor. De ontwikkeling omvat het amoveren van de bedrijfsmatige bouwwerken, bijbehorende verhardingen en het terugbouwen van vijf woningen op gepaste en respectvolle afstand van de reeds aanwezige bebouwing.

Om de herinrichting van het plangebied mogelijk te maken worden de volgende bouwwerken, verhardingen en beplanting verwijderd:

1. Het kantoorgedeelte voor circa 125 m²;
2. De bedrijfshal voor circa 970 m²;
3. De bestrating voor de bedrijfshal circa 750 m².



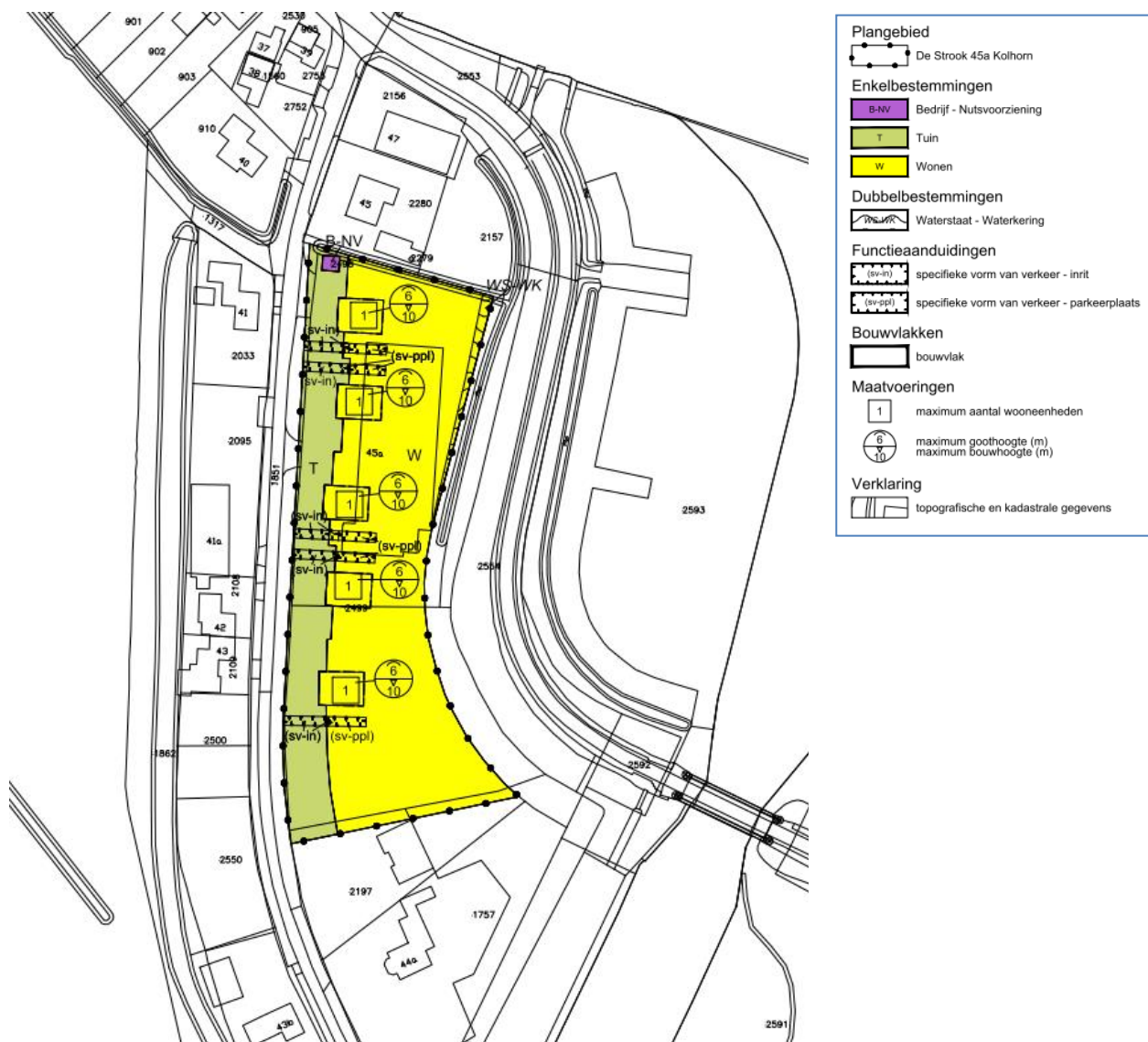
Afbeelding 3 - huidige situatie met overzicht te saneren opstallen / verhardingen

3.2 Planbeschrijving

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van vijf bouwkavels met een hoofdvolume voor één grote woning, in de vorm van een loftwoningen c.q. schuurwoningen. De kavels beschikken over een privétuin met uitzicht op het weidelandschap. Voor de initiatiefnemer is het van belang de invulling van de bouwkavel flexibel te houden, dit zal ook zo worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

De ontwikkeling past binnen de karakteristieke opzet en uitstraling van haar omgeving. De ontwikkeling van een los bouwvolume die in karakter en architectuur op de omgeving aansluiten.

De nieuwe ontwikkeling is georiënteerd op de Strook en zal hier ook op worden ontsloten.



Afbeelding 4: Verbeelding

3.2.1 *Kwaliteitsinpassing in het landschap*

De ontwikkeling wordt zorgvuldig ingepast in het cultuurhistorisch waardevolle landschap en vormt een kwaliteitsimpuls voor de locatie en zijn directe omgeving:

- De huidige bouwwerken zijn in zeer slechte bouwkundige staat en een vreemd stedenbouwkundig element in zijn omgeving;
- Huidige opstallen zijn voorzien van asbestverdachte gevelbekleding;
- Door het verwijderen van in onbruik geraakte bouwwerken wordt het rommelige uiterlijk van de locatie vervangen door een beheersbaar kwalitatief uiterlijk;
- De nieuwe woningen zullen in architectuur afwijken op de bebouwing in de omgeving en een stedenbouwkundige aanvulling zijn van het gebied;
- De bestaande in slechte conditie aanwezige bomensingel van het plangebied zal worden geamoveerd. Hierdoor wordt het beeld vanaf de dijk en de doorzichten naar de polder hersteld.

3.2.2 *Verkeer en parkeren*

Parkeren

Bij de ontwikkeling van bouwplannen dienen de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Conform de CROW, publicatie 182: "Parkeer kerncijfers - Basis voor parkeernormering" dienen voor deze ontwikkeling 12 parkeerplaatsen (totaal) worden gerealiseerd. Per woning worden er twee parkeerplaatsen op eigenterrein gerealiseerd. Tussen de westelijke perceelgrens en de openbare weg ligt een strook van 3,5 meter, welke in het bezit is van de gemeente, waar 4 openbare parkeerplaatsen met grastegels worden gerealiseerd.

Ontsluiting

De locatie wordt aan de westzijde via de Strook op het bestaande wegennet ontsloten.

Verkeersveiligheid

Door de kleinschaligheid van het project en een heldere haakse aantakking op de Strook zijn er geen problemen te verwachten met betrekking tot de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

3.3 **Vertaling in een bestemmingsplan**

Op de projectlocatie rust een beheersverordening "Kolhorn, Barsingerhorn, Haringhuizen (kernen)", welke is vastgesteld op 28 mei 2013. Het besluitvlak Woongebied en besluitsubvlak Bedrijf is van toepassing op het plangebied.

Om de ontwikkeling van de Strook 45 mogelijk te maken dient de stedenbouwkundige opzet te worden vastgelegd in een bestemmingsplan. De vertaling van het stedenbouwkundige plan in het bestemmingsplan is als volgt:

Wonen

De voor 'Wonen' bestemde gronden krijgen de bestemming wonen. Binnen de bestemming wonen, kunnen de tuinen worden ingericht. Er is gekozen voor het opnemen van een ruim bouwvlak en hoogtes die aansluiten op de bebouwing in de omgeving. Hiermee krijgt de toekomstige bewoner de mogelijkheid een woning op te richten zonder in een keurslijf te worden gedwongen.

Bij het bepalen van het bouwvlak en bouwhoogte is nadrukkelijk gekeken naar de bebouwing in de directe omgeving. De toekomstige bebouwing moet qua volume wel (zoveel mogelijk) aansluiten bij de bestaande bebouwing.

4. Vigerend ruimtelijk beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 *Structuurvisie infrastructuur en Ruimte*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040; een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Meer specifiek gericht heeft het Rijk de volgende ambities:

- 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.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In de handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking staat omschreven dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een ‘stedelijke ontwikkeling’ is.

Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling:

- drie woningen rechtstreeks, drie woningen via een wijzigingsbevoegdheid bij bestaande lintbebouwing (ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4 (Weststellingwerf));
- één woning (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4 (Midden-Delfland)).

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen is er sprake van een stedelijke ontwikkeling welke Ladderplichtig is. De ontwikkeling van de projectlocatie betreft een ontwikkeling van vijf woningen en is hierdoor niet Ladderplichtig.

Door de herontwikkeling van het plangebied wordt de locatie betrokken bij de omgeving, waar vooral vrijstaande woningen zijn gebouwd. Dit draagt bij aan de uitstraling van de Strook wat eveneens bijdraagt aan een veilige en gezonde woonomgeving.

4.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat de regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen en bij projectuitvoeringsbesluiten dient rekening te worden gehouden met het Barro.

Het Barro bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en behoort tot de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

De rijksbelangen werken veel directer door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke druk. Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies houden zich uitsluitend bezig met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Rijk en provincies geven aan of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten.

Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainport ontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Het Barro geeft hiermee de kaders aan waar gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

Op het projectgebied is de beheersverordening Kolhorn, Barsingerhorn, Haringhuizen (kernen) van kracht welke in lijn is met het Barro. Onderhavige bestemmingswijziging is in lijn opgesteld met de vigerende beheersverordening. Omdat de beheersverordening in lijn is met de regels van het Barro en onderhavige bestemmingplan in lijn is met deze beheersverordening voldoet onderhavig bestemmingplan aan het Barro.

4.2 **Provinciaalbeleid**

4.2.1 *Structuurvisie Noord Holland 2040*

In de structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij herstructurering van bestaande locaties en het optimaal benutten van bestaand bebouwd gebied.

Het projectgebied ligt binnen het bestaand bebouwd gebied. De bebouwingsdichtheid van het projectgebied zal door de sanering van de gebouwen en het toevoegen van vijf wooneenheden afnemen, hierdoor krijgt de locatie een ruimtelijke uitstraling.

Artikel 5c omschrijft dat bebouwing buiten het bestaande bouwblok mogelijk is, mits het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot.

4.2.2 *Ontwerp-Omgevingsvisie NH 2050*

De provincie Noord-Holland werkt momenteel aan de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050. De huidige provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan, de Watervisie en de Agenda Groen) komen te vervallen en gaan op in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving.

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven.

4.2.3 *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie*

De provincie Noord-Holland wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen behouden en ontwikkelen. Het uitgangspunt van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Dat betekent dat wij ons bewust moeten zijn van de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen, en dat men die kwaliteiten als uitgangspunt van ruimtelijke plannen moeten nemen. Dit zet ontwikkelingen niet op slot. Daarmee wordt voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen zonder meer in het buitengebied worden gepland. Bij uitbreiding in het buitengebied is het van groot belang dat deze een bijdrage levert aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek.

De provincie heeft diverse maatregelen getroffen voor de inpassing van archeologie in de ruimtelijke ordening. Culturele planologie en cultureel behoud behoren tot de vier kerntaken die de provincie in de leidraad omschrijft. Hiermee sluit de provincie aan op de Nota Belvédère.

De provincie betreft nadrukkelijk culturele waarden, waaronder archeologische waarden, bij de inrichting van de ruimtelijke en stedelijke vernieuwing. Hiertoe zijn gebieden, die naar verwachting archeologisch waardevol zijn, aangewezen als provinciale archeologische attentiegebieden op de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie. Deze informatiekaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en bovenlokale cultuurhistorische waarden in Noord Holland.

De waarde stellingen van de Informatiekaart zijn bedoeld als primaire algemene indicaties die per specifiek plangebied nadere invulling en precisering behoeven. In hoofdstuk 5.9 wordt ingegaan op de cultuurhistorische en de archeologische aspecten van het projectgebied.

4.2.4 *Provinciale Ruimtelijke Verordening*

Deze verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moet voldoen. De provinciale goedkeuring van bestemmingsplannen is door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet meer nodig. Dit vormt de aanleiding voor het opstellen van provinciale verordeningen, waardoor de provincie invloed houdt op de ruimtelijke ordening. De laatste wijziging van de “Provinciale Ruimtelijke Verordening” (PRV) is op 27 mei 2019 vastgesteld en is op 7 juni 2019 inwerking getreden. Alle ruimtelijke plannen in de Provincie Noord-Holland moeten hieraan voldoen.

De onderdelen weidevogelgebied, NNN en natuurverbindingen worden in paragraaf 5.7.1. (Flora en Fauna) nader toegelicht.

4.3 Regionaal- en lokaal beleid

Het ruimtelijk beleid op regionaal- en lokaal schaalniveau staat verwoord in het Intergemeentelijk structuurplan en de Welstandsnota Hollands Kroon. De belangrijkste uitgangspunten uit deze beleidsnota's worden in deze paragraaf beschreven.

4.3.1 *Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon*

In de woonvisie van de gemeente wordt aandacht besteed aan de kwaliteiten van de woon- en leefomgeving, demografische gegevens, woonmilieus, woonbeleid en het bouwscenario voor de periode tot 2020.

De komende jaren richt de ambitie van de gemeente Hollands Kroon zich niet op krimp, maar groei is de toekomst voor Hollands Kroon. De inzet voor regionaal overleg over het Kwalitatief woningbouwprogramma van de Kop (KwK) vanaf 2020 is een substantiële groei van het aantal inwoners tot circa 55.000 in 2030.

Met de ontwikkeling van het nieuwbouwplan wordt een impuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteiten. Met de sloop van de niet meer in gebruik zijnde opstal en de bouw van vijf woningen wordt de ruimtelijke kwaliteit en aansluiting op het landschap versterkt.

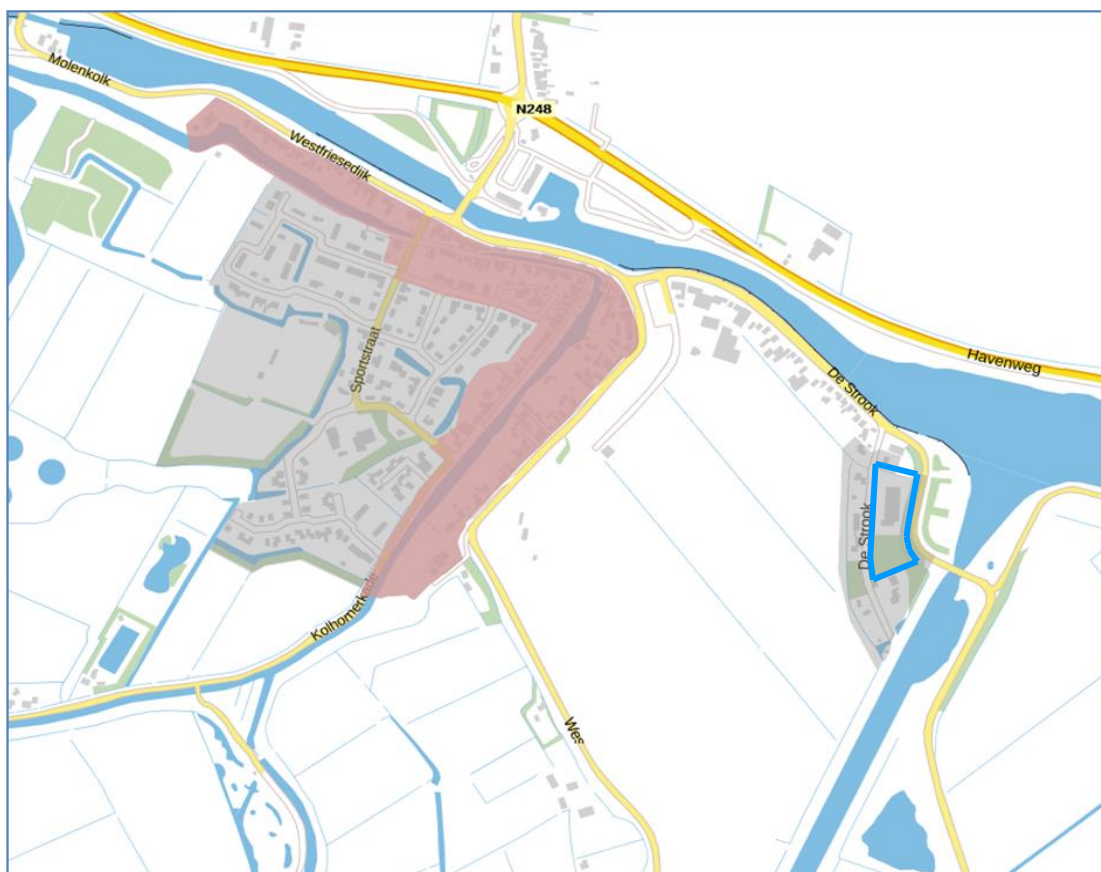
In het kader van maatvoeringsregels voor woningen zijn er binnen de gemeente Hollands Kroon veel verschillende regels over afmetingen voor woningen, zoals maximum goot-, bouwhoogte en oppervlak. De markt geeft vaak aan hiervan te willen afwijken. De combinatie van eigen verantwoordelijkheid en de grote percelen geeft de mogelijkheid om ook hier minder en gelijke regels op te leggen. Door af te wijken van de bestaande bouwregels worden er eigentijdse woningen gerealiseerd passend bij de huidige woonbehoefte.

4.3.2 *Welstandsnota Hollands Kroon*

Met de Welstandsnota Hollands Kroon maakt de raad van de gemeente Hollands Kroon de toetsingscriteria bekend van het door het gemeentebestuur te voeren welstandsbeleid. In de nota zijn de opgenomen welstandscriteria gekoppeld aan de gebiedsbeschrijvingen, waardoor de uit een oogpunt van welstand te stellen eisen (het welstandsregime) per gebied en stedenbouwkundig ensemble verschillen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen drie verschillende categorieën welstandsregimes: een welstandsintensief regime met strenge welstandseisen, een welstandsluw regime met lichte welstandseisen en een welstandsvrij regime met helemaal geen welstandseisen.

De locatie van is gelegen in een gebied met een welstandsvrij welstandstoezicht (afbeelding 6). De welstandscommissie heeft het recht om een advies over het plan mag uitbrengen. Daarnaast moet er ook nog rekening worden gehouden met het feit dat er bij ontwikkeling van de locatie buitenplannen zal moeten worden afgeweken en dat er daarom binnen de ontwikkelvisie rekening moet worden gehouden met een goede ruimtelijke ordening. De woningen worden eveneens getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.

Bij het opzetten van het plan is nadrukkelijk rekening gehouden met landschappelijke inpassing en is aandacht besteed aan bebouwing die past binnen de streek eigen landelijke bebouwing. De toetsing van de uiteindelijke bebouwing valt buiten het bereik van het bestemmingsplan en vindt plaats in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.



Afbeelding 5 - Welstandskaat omgeving Kolhorn (hollands-kroon.tercera-ro.nl/mapviewer, 2018)

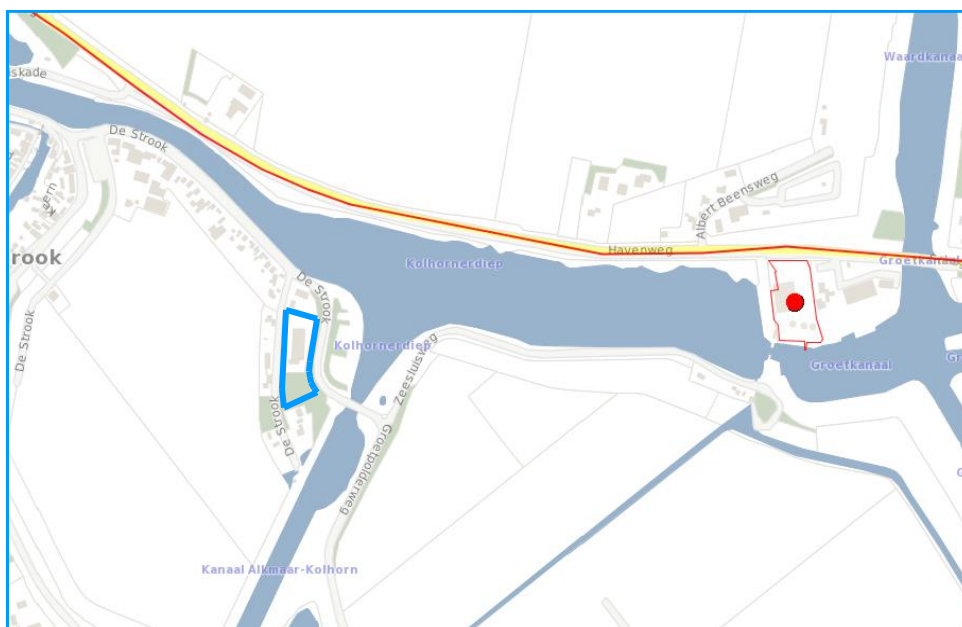
5. Milieu- en omgevingsaspecten

Niet alleen moet het plan voldoen aan stedenbouwkundige/ ruimtelijke eisen. Ook moet in beeld worden gebracht of er zich belemmeringen in relatie tot de omgeving, de zogenaamde “milieuaspecten” voor doen.

Hieronder wordt per aspect aangegeven wat de invloed van het aspect op het plan is of de invloed van het plan op het aspect.

5.1 Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald op basis van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten.



Afbeelding 6 - Uitsnede Risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Op basis van de Risicokaart Noord-Holland komt naar voren dat er een BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen) of BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) bedrijven in de omgeving aanwezig zijn. Ten oosten van het plangebied ligt een oliehandelsbedrijf welke als "overige" wordt gekenmerkt.

Het risico van dit bedrijf is hetzelfde als die van andere risicovolle bedrijven die werken met ontplofbare, giftige of brandbare stoffen. Echter raakt het invloedsgebied van de buisleiding (870 meter) het plangebied niet.

5.1.1 Vervoer gevaarlijke stoffen N248

Op ca. 210 meter afstand van de nieuw te realiseren woning is de provinciale weg N248 gelegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over provinciale wegen is vrijgesteld. Hierdoor zal er vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N248 plaats vinden.

Omdat er transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de N248 is het plaatsgebonden risico en het groepsrisico getoetst. Op basis van gestelde uitgangspunten is een kwalitatieve beoordeling uitgevoerd op basis van de vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse transport (HART, 2017).

Voor de toetsing van het plaatsgebonden risico wordt in het HART als vuistregel gehanteerd dat een weg buiten de bebouwde kom geen 10-6 contour heeft bij minder dan 500 GF-3 transporten per jaar. Voor de N248 is bepaald dat het aantal GF-3 transporten maximaal 250 per jaar bedraagt. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de N248 geen plaatsgebonden risicocontour 10-6 heeft.

Voor de toetsing van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico is uitgegaan van het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Handleiding Risicoanalyse transport (HART). Het groepsrisico moet worden verantwoord als het plangebied is gelegen binnen 200 meter afstand van de weg. Een verantwoording van het groepsrisico kan achterwege blijven als onderbouwd wordt aangetoond dat:

- In de huidige en de te bestemmen situatie het groepsrisico minder bedraagt dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, of;
- Het groepsrisico, door de verandering van de personendichtheid, met niet meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Het bovenstaande betekent dat de geplande ontwikkeling geen nadelige gevolgen ondervindt op het gebied van de externe veiligheid door het transport van gevaarlijke stoffen over de N248.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

In ruimtelijke plannen moet een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd worden. Dit uit zich onder andere in functiescheiding tussen hindergevoelige en hinderveroorzakende functies. In de directe omgeving zijn geen bedrijven met een milieucontour. Bebouwing in de kern Kolhorn bevindt zich op ruime afstand van het plangebied.

Omliggende bedrijven en functies

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. In de directe omgeving zijn er geen bedrijven aanwezig waar de richtafstanden, conform de VNG-brochure, voor opgenomen dienen te worden.

Conclusie

In de directe omgeving zijn er geen bedrijven aanwezig waarvoor richtafstanden opgenomen dienen te worden. De reeds aanwezige bedrijven en functies liggen dusdanig ver van het plangebied dat er ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden die de VNG geeft. De afstand is ruim voldoende om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied te kunnen garanderen. Als gevolg van de voorgenomen woningbouw, worden de bestaande bedrijven niet beperkt in de bedrijfsvoering.

Vanuit milieukundig oogpunt is er derhalve geen aanleiding om opmerkingen te maken over het realiseren van vijf woningen.

5.3 Bodemkwaliteit

De kwaliteit van zowel de bodem als het (grond)water, zijn van invloed op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Wanneer er sprake is van verontreiniging, kan dit de volksgezondheid negatief beïnvloeden. Er dient redelijkerwijs aangetoond te worden dat er geen aanleiding is om (ernstige) bodemverontreiniging te verwachten of in ieder geval niet zodanig aan deze verwezenlijking van de bestemming in de weg staat.

Door Bodem Belang B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek d.d. 30 juni 2017 met projectnummer 05 1003171 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusies uit dit rapport zijn onderstaand (samengevat) opgenomen.

Grond:

De boven- en ondergrond van de onderzoek locatie worden in het kader van Wet bodembescherming (met inachtneming van de ‘toetsingsregel achtergrondwaarde’) gekwalificeerd als “overschrijding streefwaarde”.

Grondwater:

In het kader van het Wet Bodembescherming is het onderzochte grondwater gekwalificeerd als “overschrijding streefwaarde”.

Middels onderhavig onderzoek is de algemene milieuhygiënische kwaliteit op de onderzoekslocatie in voldoende mate vastgelegd. De onderzoeksresultaten van zowel de grond als grondwater vormen aanleiding voor aanvullend onderzoek om vast te stellen of er sprake is van ernstige bodemverontreiniging.

Het aanvullend onderzoek kan pas worden uitgevoerd wanneer de huidige bebouwing is geamoveerd. Bij het indienen van een Omgevingsvergunning zullen de resultaten van het aanvullende onderzoek worden bijgevoegd.

5.4 Asbesttoets

Op 25 juli 2018 en 28 januari 2019 is door Adebo milieu advies B.V. een asbestinventarisatie uitgevoerd conform bijlage XIII, artikel 4.27 ARBO-regeling van het bouwwerk. Het onderzoek omvat de inventarisatie van direct waarneembaar asbest, asbesthoudende producten, asbestbesmet materiaal of asbest besmette constructieonderdelen in een bouwwerk of object met het oog op sloop of verbouwing. Het onderzoek was specifiek gericht op inventarisatie van asbesthoudende materialen.

De asbestinventarisatie is uitgevoerd conform de eisen uit de nationale beoordelingsrichtlijn voor asbestinventarisatie, SC-540 (vanaf 1 juni 2008 is deze norm verplicht gesteld).

5.4.1 Resultaten

Tijdens het onderzoek zijn er diverse asbesthoudende materialen aangetroffen, namelijk:

- Gevelbeplating;
- Verwarmingstoestellen;

5.4.2 Aanbevelingen

Gebaseerd op de wettelijke verplichting dient asbesthoudend materiaal verwijderd te worden voordat met sloop wordt begonnen. Asbesthoudende materialen welke betrokken zijn bij de sloop dienen vooraf te worden verwijderd door een hiertoe SC-530 gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf.

Gelijktijdig met de sloopwerkzaamheden dient een aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd om te bepalen of er zich onder de betonvloer asbest bevindt.

5.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet Luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze “niet in betekende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel fijn stof als stikstofdioxide.

Aangezien het een beperkt inbreidingsplan omvat, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip “niet in betekende mate” valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

5.6 Water

Het perceel waarop de ontwikkeling betrekking heeft ligt in het gebied dat valt onder werking van de Keur en WVO regelgeving van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). In het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.6 lid b is bepaald dat voor ieder ruimtelijk plan moet worden omschreven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding.

In de toekomstige situatie wordt het volledige oppervlak van de bebouwing die nu op het terrein aanwezig is gesloopt. Na de realisatie van de woningen en overige verhardingen zal het totaal aan verhard oppervlakte afnemen.

Bij de projectlocatie is een aangrenzende dijk gesitueerd waarbij de woningen buiten het profiel van vrije ruimte dienen te worden gebouwd. Het profiel van vrije ruimte is gelegen op een afstand van ca. 18 meter vanuit de rand van het asfalt vanaf de dijk gemeten.

Het hemelwater van de woningen zal middels de waterloop aan de dijkzijde worden aangesloten op het oppervlaktewatersysteem. De waterloop is een doodlopende waterloop waarbij deze voldoende breed dient te worden gemaakt zodat hemelwater en eventueel kwelwater vanuit de dijk kan worden afgevoerd.

Het HHNK heeft een advies uitgebracht voor de projectlocatie. Dit advies d.d. 31 december 2018 door mevrouw Mariette van den berg is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting toegevoegd.

5.7 Flora en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. In het verkennend natuuronderzoek (uitgevoerd door Groot Eco advies) zijn de effecten in het kader van de wet- en regelgeving voor natuur door middel van een bronnenonderzoek en een verkennend veldbezoek inzichtelijk gemaakt.

5.7.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNN-gebied en het weidevogelgebied en vormt geen relatie met weidevogelgebied. Door uitvoering van de voorgenomen maatregelen (aanleg plangebied) gaat geen oppervlakte aan Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument verloren. Gelet op de ruime afstand (meer dan 10 kilometer) van het plangebied tot de Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten zijn effecten in het kader van de externe werking door verstoring (maximaal enkele honderden meters) vanuit het plangebied uit te sluiten.

Weidevogelleefgebied

Het projectgebied ligt buiten het weidevogelleefgebied op circa 550 meter afstand, zoals op de onderstaande afbeelding is weergegeven. Weidevogels leven in een open weidelandschap waarbij gebouwen en boomgroepen/boschages een verstoringseffect hebben op het Weidevogelleefgebied. Sovon Vogelonderzoek Nederland stelt dat de verstoringss afstand van boomgroepen ongeveer 250 meter en die van gebouwen 175 meter bedraagt .

Het verwijderen van de noodzakelijke boschages en bomen ter plaatsen van de nieuwe bebouwing zal dan ook geen invloed hebben op het weidevogelleefgebied, aangezien de afstand tot het weidevogelleefgebied groter is dan de gestelde verstoringssafstand.



Afbeelding 7 - Weidevogelleefgebied, projectgebied omkaderd

Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Ecologische VerbindingsZone (EVZ)

Nabij het projectgebied ligt het Kanaal Alkmaar-Kolhorn welke de Kolhornerdiep verbind met de stad Alkmaar. Het kanaal betreft een ecologische verbindingszone waarbij de oevers van het Kanaal Alkmaar-Kolhorn worden gekenmerkt als NNN-gebied. De naam van dit NNN-gebied is: Oeverlanden Kanaal Alkmaar Omval-Kolhorn Noord (K18). Zoals op de onderstaande afbeelding zichtbaar is behoort de projectlocatie (rood kader) niet tot een NNN-gebied of EVZ-verbinding.



Afbeelding 8 - NNN-gebied en EVZ-verbinding(en), projectgebied en groenstrook omkaderd

De bestaande bebouwing zal, met de beoogde ontwikkeling van het projectgebied, worden gesloopt en worden bestaande bosschages en boomgroepen op het projectgebied voor zover mogelijk gerespecteerd.

De groenstrook (getippeld kader) op de bovenstaande afbeelding tussen het projectgebied en de dijk is in eigendom van derden en blijven deze bosschages en boomgroepen dan ook gehandhaafd. Deze groenstrook plus de dan wel niet uitgedunde bosschages en boomgroepen op het projectgebied blijven als buffer fungeren voor de licht- en geluidsuitstraling.

Dit alles te samen zal niet leiden tot een significantie aantasting van de kenmerken en waarden of tot een vermindering van de oppervlakte van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of de Ecologische VerbindingsZone (EVZ).

5.7.2 Soortenbescherming

Met betrekking tot de soortenbescherming kunnen er beschermde soorten in het plangebied voorkomen of kunnen tijdens de werkzaamheden op de werklocaties verschijnen. Het gaat hierbij om broedvogels, vleermuizen, rugstreeppad en marterachtigen.

Door Groot Eco Advies B.V. is een flora en faunaonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek d.d. 24 juni 2019 met kenmerk Groot Eco Advies 2019-036 is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting bijgevoegd. De conclusie uit deze rapportage is het volgende:

Voor enkel de uilen en de spreeuw dient door het bevoegd gezag in overleg worden getreden over de benodigde verklaring van geen bedenkingen (vvgb) in het kader van de omgevingsvergunning / Wet natuurbescherming.

In februari 2019 zijn tijdens de gebouwinspecties braakballen aangetroffen echter zijn deze braakballen bij andere inspecties niet meer aangetroffen. Er dient enkel overleg plaats te vinden met het bevoegd gezag inzake de aangetroffen roestplaats.

Voor de spreeuw is een ontheffing/vvgb worden aangevraagd bij het bevoegd gezag daar er drie paar zijn aangetroffen met een nest jongen hadden.

De overige diersoorten, te weten: huismus, gierzwaluw, buizerd, sperwer, overige broedvogels, rugstreeppad, kleine marters en vleermuizen zijn niet aangetroffen op de locatie en dienen hiervoor geen aanvullende maatregelen of ontheffingen worden aangevraagd.

Aanvullend op het flora faunaonderzoek heeft de firma Groot Eco Advies B.V. een activiteitenplan d.d. 23-10-2019 opgesteld waarin wordt onderbouwd dat de vliegroutes van de vleermuizen behouden blijven.

Op 27 januari 2020 heeft OmgevingsDienst NHN een bevestiging verzonden inzake de aanvraag Soortbescherming voor de spreeuw en kerkuil door initiatiefnemer. Het definitieve besluit behoort tot het bevoegd gezag Wnb echter is hiermee de toets op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voltooid.

5.8 Geluid

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder in werking getreden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh).

Door Het GeluidBuro B.V. is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Het geluidsonderzoek d.d. 13 februari 2019 met kenmerk 1767 BX - 45 WO 001 13-02-2019 V1.0. is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting bijgevoegd. De conclusie uit deze rapportage is het volgende:

De geluidbelasting vanwege De Strook, de Groetpolderweg en de N248 overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt respectievelijk 45, 32 en 46 dB. Voor het voorgenomen plan hoeven geen hogere waarden te worden aangevraagd.

In de zin van de Wet geluidhinder zijn er geen bezwaren tegen de onderhavige nieuwbouw. De gecumuleerde geluidbelasting (excl. aftrek) bedraagt ten hoogste 51 dB. Op basis van de in het Bouwbesluit 2012 voor nieuwbouw gestelde minimale gevelweringseis van 20 dB is de eis van 33 dB voor de binnenwaarde gewaarborgd. Een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels kan hiermee achterwege blijven.

5.9 Cultuurhistorie en Archeologie

De aanwezige cultuurhistorische waarden vormen een belangrijke drager van de kwaliteit van de leefomgeving. Het behoudt van deze waarden draagt bij aan versterking van deze kwaliteit.

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie geeft een overzicht van de aanwezige (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden in de provincie. Hierbij is een onderverdeling gemaakt in geografie, bouwkunde en archeologie. De belangrijkste cultuurhistorische waarden in het plangebieden omgeving worden hieronder beschreven.

In het plangebied zelf is geen terrein met een hoge archeologische waarde. De projectlocatie ligt nabij de Westfriese Omringdijk echter valt de locatie buiten het gebied met archeologisch belang.

5.10 Duurzaamheid

Om de beoogde vijf woningen toekomstbestendig te maken dienen er maatregelen te worden getroffen. Een van deze maatregelen is om de beoogde woningen niet te voorzien van een gasaansluiting, conform de geldende wet- & regelgeving. Daarnaast zullen er diverse maatregelen getroffen moeten worden om aan de EPC-norm van 0,4 te kunnen voldoen, welke vanuit het bouwbesluit vereist is.

5.11 Stikstofdepositie

De onderbouwing van de stikstofdepositie d.d. 23 januari 2020 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusies zijn onderstaand (samengevat) opgenomen.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient aangetoond te worden dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

De AERIUS calculator geeft aan dat zowel tijdens als na de realisatie van de vijf vrijstaande woningen de rekenresultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Dit valt onder de gestelde drempelwaarde waardoor er een melding of vergunning geen vereiste is.

5.12 Klimaat en Ecologische Ambities

Op de projectlocatie zien zowel de gemeente Hollands Kroon als de ontwikkelaar kansen om de kwaliteit van de leefomgeving, inclusief die van diverse diersoorten, te verbeteren bij de realisatie van de beoogde vijf woningen. Door de rustige ligging in het groen en de nabijheid van het water (Kolhornerdiep) kunnen bestaande en nieuwe diersoorten worden aangetrokken door een verbeterde habitat.

Enkele maatregelen waar aan gedacht kan worden voor een kwaliteitsimpuls zijn:

- Het beperken van verharding, zo niet het toepassen van waterdoorlatende verharding;
- Het toepassen van een veelvoud van verscheidene Nederlandse wilde planten;
- Nestplaatsen voor vogels of zoogdieren in/aan/op gebouwen;
- Enkel gerecycleerde materialen worden in de tuin gebruikt;
- Gedurende het hele jaar door is er voedsel voor vogels beschikbaar;
- Bomen en struiken dragen fruit en bessen;
- Niet meer dan 5 bomen of struiken van dezelfde soort aanplanten;
- Het inrichten van foerageergebieden voor eerder genoemde dieren;
- Er zijn habitats en overwinteringsplaatsen voor kikkers;
- Een leefomgeving voor specifieke insecten.

In de onderstaande afbeelding is een natuurinclusieve berging weergegeven, welke is ontworpen door Atelier GROENBLAUW, waarop zichtbaar is dat met kleine aanpassingen de leefomgeving van diverse diersoorten verbeterd kan worden.



Afbeelding 9: Natuurinclusieve berging, Atelier GROENBLAUW

Overige voorbeelden:

Handboek: Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën (Amsterdam, 2019)

Checklist: Natuurinclusief bouwen met checklist van 40 punten (www.stadszaken.nl, 2019)

Te raadplegen websites:

www.huisjeboompjebeter.nl	(informatief)	www.ateliergroenblauw.nl	(architectenbureau)
www.rainproof.nl	(informatief)	www.vivarapro.nl	(webwinkel)
www.checklistgroenbouwen.nl	(informatief)	www.nextcity.nl	(inspiratie)

6. Vooroverleg en participatie

6.1 Vooroverleg

Overleg is nodig om te komen tot goede bestemmingsplannen en om een goede afstemming tussen het beleid van de verschillende overheden te kunnen bewerkstelligen. De overheden zijn vrij in de vormgeving van dit overleg. Overheden kunnen hierover onderling afspraken maken. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het overleg. Doelstelling van de wetgever is om het overleg zo soepel en vlot mogelijk te laten verlopen. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om dit overleg te voeren.

Het overleg wordt gevoerd met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn (artikel 3.1.1 Bro). De uitkomsten van het overleg worden in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen, indien de uitkomsten leiden tot wijzigingen van het bestemmingsplan worden deze verwerkt.

Het vooroverleg met de Provincie Noord Holland heeft plaatsgehad. De provincie heeft geen opmerkingen. Het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft een advies uitgebracht, waarbij het advies is positief.

6.2 Participatie

Medio september 2017 zijn de bewoners op de hoogte gesteld over de eigendom overdracht aan de initiatiefnemer. Eind 2017/begin 2018 zijn de beoogde plannen van het initiatief toegelicht bij een buurtbewoner thuis, waarbij de overige buurtbewoners ook bij aanwezig waren. Op 9 april '19 is initiatiefnemer bij de omwonenden langs geweest om de beoogde plannen en de voorgang te bespreken. Algemene indruk is dat men blij is met de beoogde ontwikkeling. *“De buurt knapt er alleen maar van op”*, aldus een omwonende.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter visie gelegd. In deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Na beoordeling van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan vastgesteld.

7. Juridische vormgeving

7.1 Inleiding

Gemeenten zijn verplicht voor hun gehele grondgebied te beschikken over actuele bestemmingsplannen. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met regels en een toelichting daarop. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen en wijzigingsbevoegdheden door te voeren. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Hollands Kroon. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende 10 jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals gebruikt zal worden voor het bestemmingsplan 'De Strook 45a te Kolhorn'.

7.2 Verbeelding

De verbeelding is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Dit uit zich met name in de structuur en verbeelding. Als ondergrond voor de verbeelding dient de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) en kadastrale ondergronden van de gemeente Hollands Kroon. De verbeelding is getekend in Autocad. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke richtlijn voor het benoemen van de bestemmingen, het bijbehorende kleurgebruik etc.

7.3 Systematiek van de regels

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding voor bestemmingsplan 'De Strook 45a te Kolhorn' beslaat 1 kaartblad. De regels zijn opgebouwd uit inleidende regels (hoofdstuk 1), bestemmingsregels (hoofdstuk 2), algemene regels (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

In de regels is gekozen voor een uitgebreide opsomming in de bestemmingsomschrijving van zaken die binnen een bestemming worden toegestaan. Voorzieningen die opgenomen zijn in de bestemmingsomschrijving zijn vanzelfsprekend gerelateerd aan de betreffende bestemming. Op de verbeelding staat aangeduid wat de bouwmogelijkheden zijn. In de matrixen zijn de maximale bouwhoogtes en/ of goothoogtes ter plaatse weergegeven.

7.4 Planregels

7.4.1 Hoofdstuk 1 inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

7.4.2 Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

Wonen (artikel 3)

De gronden in het plangebied zijn bestemd voor 'Wonen', al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis. Daarnaast zijn de gronden bedoeld voor tuinen, erven en parkeervoorzieningen. Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht. Daarnaast is het toegestaan om bij een hoofdgebouw bijgebouwen te realiseren. In de regels wordt tevens weergegeven dat burgemeester en wethouders de bevoegdheid hebben een omgevingsvergunning te verlenen voor bedrijf aan huis, hierbij worden bepaalde voorwaarden gesteld.

Waterstaat - Waterkering (artikel 4)

Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor waterkeringen en waterhuishouding, met de daarbij behorende voorzieningen. Bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen is uitsluitend toegestaan nadat advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering omtrent de belangen van de waterkering en de waterhuishouding.

7.4.3 Hoofdstuk 3 algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen onder andere de flexibiliteitsbepalingen aan de orde. Het gaat hierbij onder meer om:

Anti-dubbeltelregel (artikel 5)

Deze bepaling regelt dat bebouwing slechts eenmaal mag worden meegerekend bij de berekening van het maximaal bebouwd oppervlak bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 6)

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

7.4.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overangsrecht (artikel 7)

Met betrekking tot bouwwerken en het gebruik van grond en bouwwerken wordt in dit artikel ingegaan op het daarop wettelijk voorgeschreven overangsrecht op basis van het Bro.

Slotregel (artikel 8)

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

8. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

8.1 Maatschappelijke haalbaarheid

De initiatiefnemer van het plan heeft geen aanleiding om te veronderstellen dat tegen voorliggend planinitiatief enige vorm van bezwaar of beroep zal plaatsvinden vanuit de directe omgeving, omdat door het revitaliseren van het gebied de kwaliteit juist toeneemt. Het plan met de positionering van de bouwvlakken en de opritten zijn in overleg met de omwonende besproken.

8.2 Financiële haalbaarheid

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het nemen van een ruimtelijk besluit, een exploitatieplan te koppelen. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro jo. artikel 6.2.1. Bro worden er bouwplannen aangewezen waarvoor een exploitatieplan verplicht kan zijn. Onderhavig initiatief is een bouwplan als bedoeld in de wet en valt daarmee onder het bereik van de wettelijke bepalingen inzake grondexploitatie. Het betreft echter een ontwikkeling op particuliere grond, waardoor alle kosten voor rekening van initiatiefnemer komen. De begeleiding van de planologische procedure wordt door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen op kosten van de gemeente, in het exploitatiegebied (projectgebied) niet aan de orde en wordt het opstellen van het bestemmingsplan door de initiatiefnemer bekostigd. Het kostenverhaal is hiermede verzekerd.

Met de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten, waarbij de kosten van ambtelijke begeleiding die niet worden gedekt door de leges in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer (marktpartij). Onderdeel van de anterieure overeenkomst is het verhaal van de kosten wegens eventuele planschade op de initiatiefnemer.

9. Verwijzingen

Amsterdam, G. (2019, 06 07). <https://issuu.com>. Opgehaald van <https://issuu.com/gemeenteamsterdam/docs/toe-brochure-nib-2018-v4/26>

Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. (2019, mei 17). Opgehaald van <https://www.infomil.nl>: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/handreiking-erkende/energiebesparing-wet/activiteitenbesluit/>

www.stadszaken.nl. (2019, juni 14). www.stadszaken.nl. Opgehaald van Stadszaken: <https://www.stadszaken.nl/ruimte/groen/1079/natuurinclusief-bouwen-met-deze-40-punten>