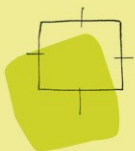


Bestemmingsplan Dorpsstraat 39 te Haringhuizen

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Dorpsstraat 39 te Haringhuizen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlage

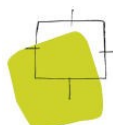
Verbeelding

Separaat bijgevoegd:

- Beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte Dorpsstraat 39, Haringhuizen
- Archeologisch onderzoek
- Advies natuurwaarden

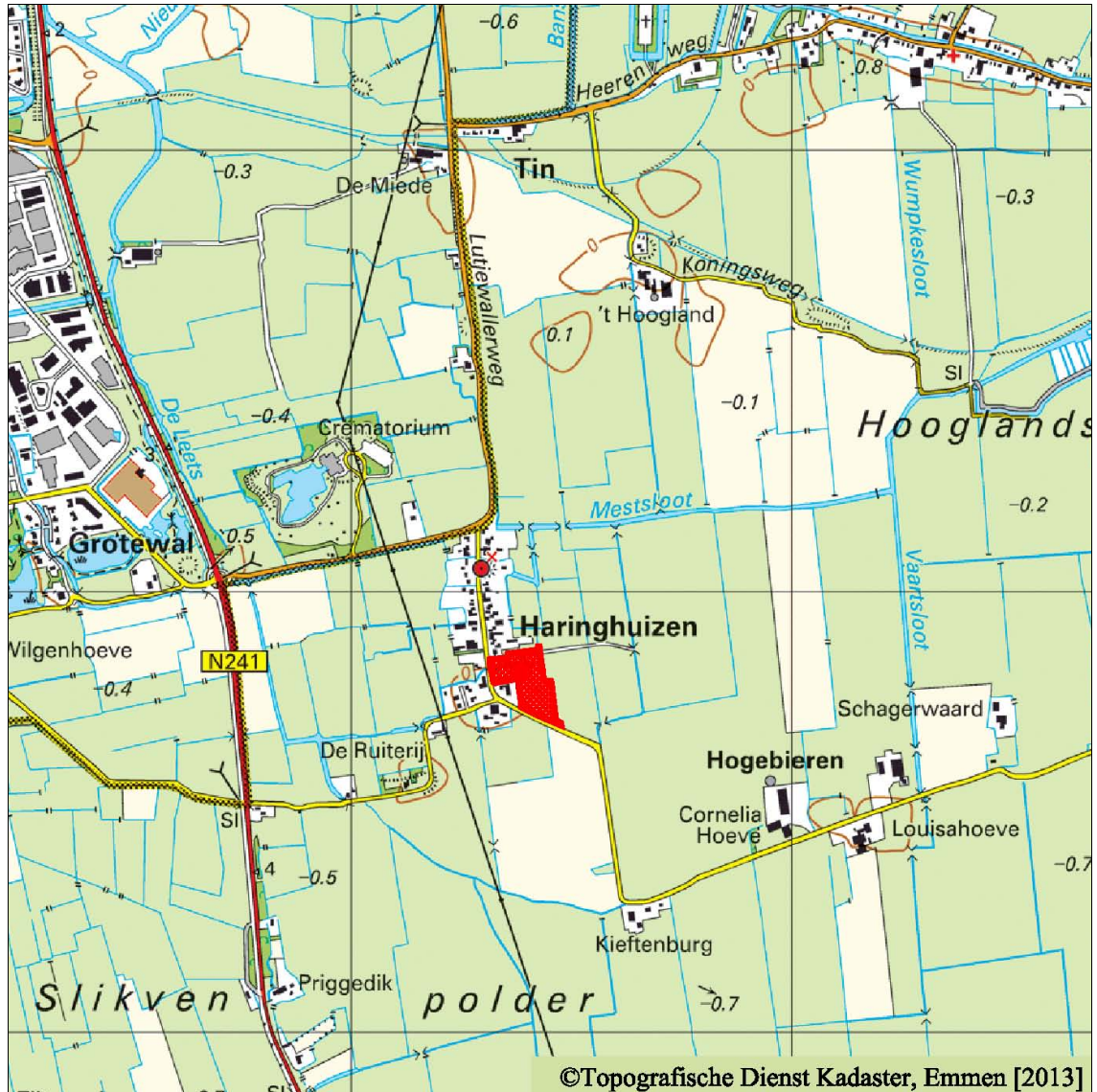
30 januari 2014

Projectnummer 155.50.03.03.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

| | | |
|----------|----------------------------------|-----------|
| 1 | Inleiding | 5 |
| 2 | Planbeschrijving | 7 |
| 2.1 | Bestaande situatie | 7 |
| 2.2 | Toekomstige situatie | 7 |
| 2.3 | Beeldkwaliteit | 9 |
| 3 | Beleid | 13 |
| 3.1 | Provinciaal beleid | 13 |
| 3.2 | Gemeentelijk beleid | 16 |
| 3.3 | Conclusie | 20 |
| 4 | Milieuaspecten | 21 |
| 4.1 | Archeologie | 21 |
| 4.2 | Bodem | 23 |
| 4.3 | Ecologie | 25 |
| 4.4 | Externe veiligheid | 27 |
| 4.5 | Geluidhinder | 28 |
| 4.6 | Luchtkwaliteit | 30 |
| 4.7 | Water | 31 |
| 4.8 | Hinder van bedrijven | 33 |
| 4.9 | Plan-m.e.r. | 34 |
| 5 | Juridische toelichting | 37 |
| 5.1 | Algemeen | 37 |
| 5.2 | Bestemmingsplanprocedure | 38 |
| 5.3 | Bestemmingen | 39 |
| 6 | Uitvoerbaarheid | 43 |
| 6.1 | Economische uitvoerbaarheid | 43 |
| 6.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 44 |

Bijlagen

Inleiding



Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Dorpsstraat 39 te Haringhuizen en de bijbehorende achterliggende gronden aan de zuidoostelijke zijde van het lintdorp. Het plangebied is aangegeven op de overzichtskaart voorafgaand aan deze toelichting en globaal in onderstaande luchtfoto.

PLANGEBIED



Figuur 1. Ligging plangebied (Bron: Bing Maps, 2011)

In het plangebied zijn wijzigingen in het gebruik van de huidige agrarische bestemming voorzien ten behoeve van de functie wonen. Een dergelijke voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemmingsplannen voor het plangebied en om die reden is een herziening van het bestemmingsplan voor het plangebied opgesteld.

AANLEIDING

In het navolgende hoofdstuk is ingegaan op de huidige en toekomstige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn de relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau besproken. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende milieuaspecten van het plan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op het plan gegeven. Tot slot is in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt eveneens verslag gedaan van de overleg- en inspraakprocedure.

LEESWIJZER

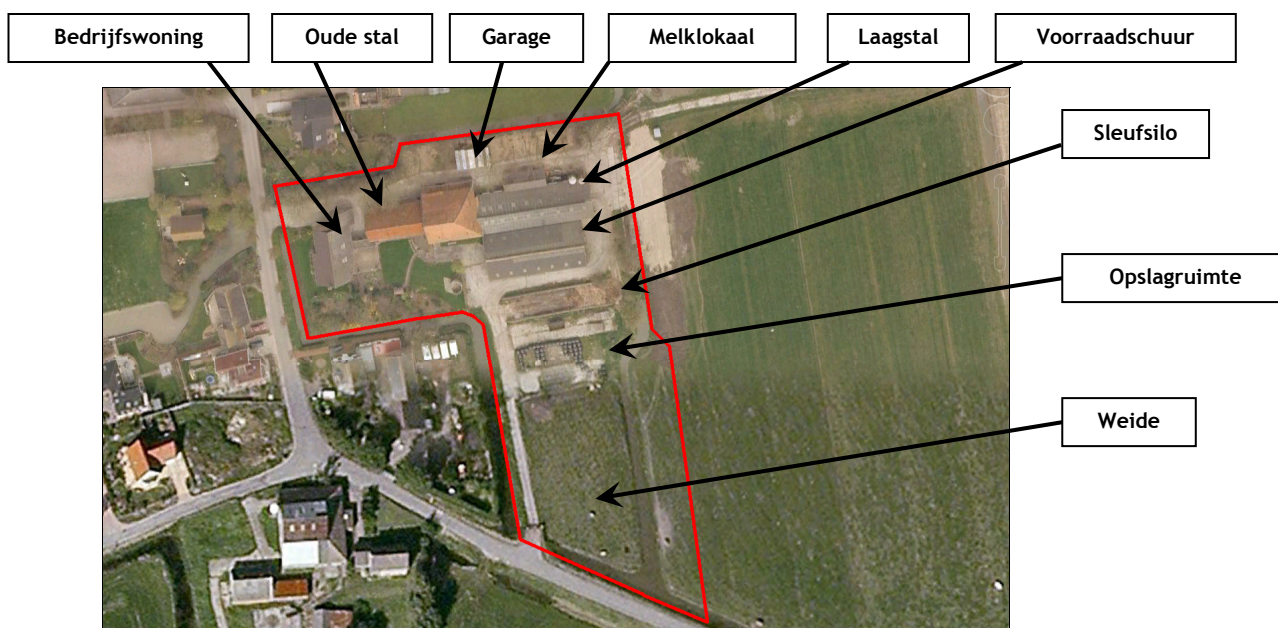
Planbeschrijving

2

2.1

Bestaande situatie

In het plangebied is een in werking zijnde rundveehouderij gesitueerd. Het plangebied beslaat een oppervlakte van ongeveer 1,4 hectare. Op de locatie staat een bedrijfswoning en circa 1.520 m² aan bedrijfsbebouwing (oude stal van 481 m², garage van 60 m², melklokaal van 66 m², laagstal van 453 m² en een voorraadschuur van 460 m²). Daarnaast is er een sleufsilos en een opslagruimte op het perceel aanwezig. Voor het overige bestaat het perceel voor een groot deel uit bedrijfsmatig in gebruik zijnde (beton)verharding en een open weide. Het erf is zowel vanaf de Dorpsstraat als vanaf de Hogeboerenweg ontsloten.



Figuur 2. Plangebied in huidige situatie (Bron: Google Earth, 2011)

2.2

Toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft beëindiging van het agrarisch bedrijf in het plangebied, waarbij in ruil voor de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing ter compensatie zeven woningen, waarvan vijf vrijstaande woningen en een schuurvormig gebouw met daarin twee wooneenheden, worden gerealiseerd. Met het planvoornemen wordt gebruik gemaakt van de provinciale en gemeentelijke regelgeving met betrekking tot het beleid aangaande 'Ruimte voor

Ruimte'. De agrarische bestemming in het plangebied wordt derhalve gewijzigd in een woonbestemming. Daarnaast blijft de huidige agrarische bedrijfs-woning behouden en wordt ook dit deel van het perceel in een woonbestem-ming ten behoeve van een 'gewone' woning omgezet.



Figuur 3. Bebouwingsmassa's in huidige situatie (Studio Groenburg, 2013)



Figuur 4. Herinrichtingsplan met indicatieve erfindeling en bouwmassa's (Studio Groenburg, 2013)

2.3

Beeldkwaliteit

Het planvoornemen dient te leiden tot verbetering van de kwaliteit van het landschap. Door Studio Groenburg is een beeldkwaliteitsplan opgesteld¹ dat als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. Het beeldkwali-

¹ "Beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte Dorpsstraat 39, Haringhuizen", Studio Groenburg, Amsterdam, januari 2014.

teitsplan is opgesteld ten behoeve van een zorgvuldige inpassing van de nieuwe woningen in het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van het slopen van de bedrijfsbebouwing (saneringslocatie) en de gevolgen van de bouw van zeven woningen ter compensatie hiervan op het perceel (compensatielocatie).

Wat betreft de hoofdindeling van het plangebied is door Studio Groenburg de volgende stedenbouwkundige onderbouwing gegeven:

Door de locatie te saneren en herin te richten, ontstaat de mogelijkheid om een dorpsrand te creëren die karakteristiek is voor lintdorpen. Het heringerichte plangebied bestaat uit vijf nieuwe woonkavels voor vrijstaande woningen, die met de achterzijden grenzen aan een brede sloot met daarachter open weide. Een schuurwoning met daarin twee levensloopwoningen, is gelegen achter de bestaande bedrijfswoning.

De vrijstaande woningen staan op ruime kavels, zodat er in de tuinen voldoende ruimte is voor boombeplanting. De nieuwe verkaveling is gebaseerd op de herkenbare verkaveling van het dorp. Op iedere nieuwe woonkavel komt één hoofdmassa, waarbij de kleinschaligheid van de lintbebouwing behouden blijft. Door ruime kavels wordt voorkomen dat de bebouwing op te kleine kavels staat.

Op de individuele woonkavels is ruimte voor erfbeplanting, met name in de diepe achtertuinen. Dit zal een belangrijke bijdrage leveren aan het groene landelijke karakter. Aan de dorpsrand verschijnen geen woningen met de voorzijde, maar gaan water, groen en bebouwing samen op. Singelbeplanting, solitaire bomen en bosjes zijn terug te vinden in de rand.

De nieuwe woonkavels staan zoveel mogelijk in contact met het achterliggende landschap. Vanaf de kavels is er weids zicht op dit landschap. De kwaliteit van het weidse landschap wordt benut en draagt bij aan de kwaliteit van de woonkavels.

Binnen de lintbebouwing heeft ieder huis een eigen karakter. Voor de nieuwe woningen wordt gekozen voor een gebiedseigen woning met een landelijke uitstraling. Karakteristieken van de oude bebouwing in de directe omgeving kunnen op een eigentijdse manier in de nieuwe woning vorm krijgen. Behoud van variatie en ruimte voor initiatief, zonder 'verrommeling' staat voorop. De woonfunctie van het lint wordt hiermee versterkt. De woningen worden consumentgericht gebouwd en ontwikkeld, wat vrijheid geeft in variatie in bouwvormen.

Het beeldkwaliteitsplan is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Voorgaande is hierin nader uiteengezet en vormt de basis voor dit bestemmingsplan. Samengevat zijn op grond van het beeldkwaliteitsplan de hiernavolgende concrete uitgangspunten geformuleerd. De planologisch-juridisch relevante zaken zijn in dit bestemmingsplan vertaald.

Positie kavels, bebouwing op kavels en oriëntatie op het landschap

- Woningen kunnen worden opgericht binnen ruime bouwvlakken, zodat met de positie van de woning binnen een bouwvlak nog geschoven kan worden.
- Woningen zijn georiënteerd op de straatzijde.

- Woningen worden teruggerooid van de weg met voortuin, zijtuin en achtertuin.
- Rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar.

Verkeersontsluiting en verharding

- Ontsluiting van de nieuwe woningen door een openbare weg die vanaf de Hogebergenweg wordt ontsloten.
- De aantakking van de nieuwe weg is op dezelfde positie als de huidige erfontsluiting gepositioneerd.
- De ontsluitingsweg wordt smal gehouden, minimaal 4,5 meter breed, en is voor autoverkeer doodlopend.
Voor de vrijstaande woningen is parkeren op eigen terrein het uitgangspunt. Ook bij de levensloopbestendige woning is ruimte voor één parkeerplaats. Voor het overige worden er nog zes openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden voorzien van grasbetonstenen of een soortgelijk product.
- Maximaal 50% (exclusief bebouwing) van de kavels mag worden verhard.

Water en groen

- Achterzijden van de kavels worden begrensd met een sloot. Daar waar de kavels in het zicht liggen is deze sloot verbreed.
- Sloot voorzien van natuurlijke/flauwe oevers zonder beschoeiing en eventueel met brede rietkraag.
- Langs ontsluitingsweg is ruimte voor grasbermen.
- Bestaande bomen langs noordzijde kunnen behouden blijven.

Erfbeplanting en erfafscheiding

- Gebiedseigen assortiment hanteren voor bomen, hagen en heesters (zoals paardenkastanje, iep, beuk, linde, eik, es, els en veldesdoorn).
- Erfafscheidingen passend bij landelijk en dorps karakter in de vorm van een haag, laag transparant hekwerk (zonder opvallend kleurgebruik), een begroeid hekwerk, opgaande beplanting/houtwal of geen erfafscheiding.
- Niet toestaan van schuttingen op perceelsgrenzen.
- De erfafscheiding aan de zijde van de nieuwe ontsluitingsweg wordt voorzien van haagbeplanting.

Wat betreft de nieuwe bebouwing zijn in het beeldkwaliteitsplan de volgende uitgangspunten geformuleerd:

Bebouwing

Functie hoofdgebouw

- Wonen.
- Mogelijkheid voor combinatie wonen met praktijkruimte/werkruimte aan huis.

Uitstraling woning

- Vrijstaande woningen op de overgang naar het landschap en een schuurwoning (met twee woningen) op het achtererf van de voormalige bedrijfswoning.
- Met streekeigen, maar eigentijdse uitstraling.
- Ieder huis individueel onderscheiden.
- Exclusiviteit en vakmanschap.

Vorm woning

- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- Eenduidige en nadrukkelijke kap (wolfseinden niet toegestaan).
- Mogelijkheid tot gelijkvloerse en levensloopbestendige woningen.
- Kavel 2: sterkavel met kapbergwoning met grotere bouwmogelijkheden; inhoud maximaal 850 m³, goothoogte maximaal 5 m met kap.
- Kavels 1, 3, 4 en 5: inhoud maximaal 750 m³, goothoogte maximaal 3,5 m met kap.
- Kavel 6 a en b: twee wooneenheden in één gebouw in schuurvorm.

Oriëntatie woningen

- De nok is (uitgezonderd de kapberg) evenwijdig aan of haaks op de verkavelingsrichting of weg.

Materiaal- en kleurgebruik

- Grote vlakken bestaan uit kleine elementen (bijvoorbeeld baksteen of houten beschot) en hebben een duidelijke textuur.
- De woning is gebouwd met hoogwaardige en eerlijke materialen (hoogwaardig wil zeggen dat ze mooier worden naarmate ze ouder worden en eerlijk dat ze duidelijk hun eigen ware aard tonen).
- Niet toegestaan zijn rolluiken en vlakke plaatdeuren.
- Gevels van baksteen, hout of in pleisterwerk.
- Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de woningen is terughoudend: landelijke of traditionele kleuren.

Detailering

- De architectonische uitwerking en detailering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig.
- Fijne detailering wordt benadrukt in kleine elementen, zoals kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren.
- Elementen in de gevel, zoals deuren en ramen, in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen.

Bijgebouwen

- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitwerking, eenvoudig van vorm.
- Materiaal en kleur afstemmen op de woning.
- Op het erf van de schuurwoningen zijn geen bijgebouwen toegestaan.

3.1

Provinciaal beleid

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) vastgesteld. Beide documenten zijn te vinden op RO-online. De Prvs is op 2 november 2010 in het Provinciaal Blad geplaatst en op 3 november 2010 in werking getreden.

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het “Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord”, het voorheen geldende streekplan, overgenomen. Uitgangspunt tot 2040 is “kwaliteit door veelzijdigheid”. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie Noord-Holland.

| Ruimtelijke kwaliteit | Duurzaam ruimtegebruik | Klimaatbestendigheid |
|--|--|---|
| Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen | Milieukwaliteiten | Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast |
| Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden | Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken | Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater |
| Behoud en ontwikkeling van groen om de stad | Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting | Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie |
| | Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij | |
| | Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten | |
| | Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen | |

Figuur 5. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid (Bron: Provincie Noord-Holland, 2010)

De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Prvs opgesteld. Hierin is een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toe-

lichting op bestemmingsplannen. Het gaat hierbij om onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen als 'gebied voor grootschalige landbouw'. In dergelijke gebieden is ruimte voor schaalvergroting, structuurverbetering en (mondiaal) concurrerende productielandbouw. Toepassing van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling ('RvR'-regeling) is in een dergelijk gebied mogelijk.

Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (2010)

De in de structuurvisie gedefinieerde provinciale belangen zijn vastgelegd in de Prvs. Deze verordening kent een aantal algemene regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Het gaat hierbij om onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Het provinciaal belang moet de inzet van de verordening kunnen rechtvaardigen. Bij het opstellen van de verordening is het beleid uit de structuurvisie opgenomen. De verordening is opgesteld om de uitvoering van de provinciale beleidslijnen te waarborgen.

In de structuurvisie en Prvs wordt een onderscheid gemaakt tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en Landelijk Gebied (LG). Voor Haringhuizen is het bestaand bebouwd gebied beperkt tot de fysiek aanwezige bebouwing en de bebouwing die op grond van een geldend bestemmingsplan is toegelaten (artikel 9 van de Prvs). Alles wat dus buiten het bestaande bouwvlak valt, is aan te merken als LG. Op grond van artikel 13, lid 1 voorziet een bestemmingsplan niet in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in het LG.



Figuur 6. Kaartfragment Bestaand Bebouwd Gebied, BBG in rood, rest LG (Bron: Provincie Noord-Holland, 2011)

Voor het oprichten van de woningen geldt artikel 13, lid 5, namelijk dat woningbouw in het LG ook mogelijk is indien deze tot stand komt onder de toepassing van de 'RvR'-regeling als bedoeld in artikel 16. In artikel 16 staat dat

een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het BBG onder de volgende voorwaarden:

- Een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing.
- Zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaats heeft.
- Niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren; de compensatie vanuit het ruimte voor ruimte beleid dient bij voorkeur plaats te vinden in of tegen bestaand bebouwd gebied.

Tevens dient een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld te worden conform artikel 15 van de verordening. Met het door Studio Groenburg opgestelde beeldkwaliteitsplan is hierin voorzien.

‘Ruimte voor Ruimte’-regeling (2007)

Op 25 september 2007 hebben Gedeputeerde Staten de ‘Beleidsregel Ruimte voor Ruimte in Noord Holland’ vastgesteld. Deze beleidsregel is gericht op een aantoonbare en duurzame verbetering van de kwaliteit van het landelijke gebied door landschappelijk storende en/of niet-passende bebouwing en functies te saneren en een bestemmingswijziging van de betreffende gronden.

In de beleidsregel is bepaald dat realisering van aanvullende woningen in het landelijk gebied mogelijk is ter compensatie voor het saneren van storende en/of niet passende bebouwing of functies (artikel 2). Ook is het - onder voorwaarden - hervestigen van (agrarische) bedrijven als compensatie mogelijk (artikel 3). Verder is bepaald dat de locaties voor compensatie door middel van woningen eerst in het landelijke gebied, aansluitend aan bestaand stedelijk gebied moeten worden gezocht (artikel 4). De saneringslocatie is dus niet de eerst aangewezen locatie voor de bouw van woningen als compensatie. Uit een beeldkwaliteitsplan moet blijken hoe compensatie leidt tot een verbetering van de (beeld)kwaliteit (artikel 5).

Uitgesloten van compensatie zijn monumentale, cultuurhistorisch waardevolle en karakteristieke bebouwing; illegale bebouwing die - dit ter beoordeling van het gemeentebestuur - nog met handhavingsacties is op te heffen; geprojecteerde, nog niet gerealiseerde bebouwing; en fiscale aspecten met betrekking tot de saneringslocatie.

De ‘RvR’-regeling zoals die is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie sluit aan op deze regeling.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010)

Provinciale Staten hebben in juni 2010 de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. In dit beleidskader is door de provincie aangegeven welke landschappelijke en cultuurhistorische elementen overwogen moeten worden

bij (ruimtelijke) ontwikkelingen en uitgangspunt kunnen zijn voor plannen. De ontwikkelingsgerichte benadering is het uitgangspunt van het beleid: behoud door ontwikkeling. In de Leidraad wordt ingegaan op de kernkwaliteiten die gelden als basis voor de ruimtelijke kwaliteit van het landschap van Noord-Holland. De provincie onderscheidt de volgende kernkwaliteiten:

- Aardkundige waarden: deze worden onderverdeeld in ‘aardkundige monumenten’ (beschermd middels de Provinciale Milieuverordening) en ‘bijzondere aardkundige waarden’ (beleid opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, zie ook paragraaf 3.2.1).
- Archeologische waarden (zie ook paragraaf 4.1).
- Tijdsdiepte: er moet zorgvuldig omgegaan worden met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. De provincie Noord-Holland wil dat de gelaagdheid van het landschap wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkeling.
- Historische structuurlijnen: er dient bij nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met de verkavelingsstructuren van het oorspronkelijke landschap.
- Cultuurhistorische objecten.
- Openheid: waarbij thema’s zoals verrommeling en verstedelijking een rol spelen, behoud van grootschalige open gebieden.
- Stilte.
- Donkerte.
- Dorps-DNA: de specifieke eigenheid en identiteit van dorpen behouden.

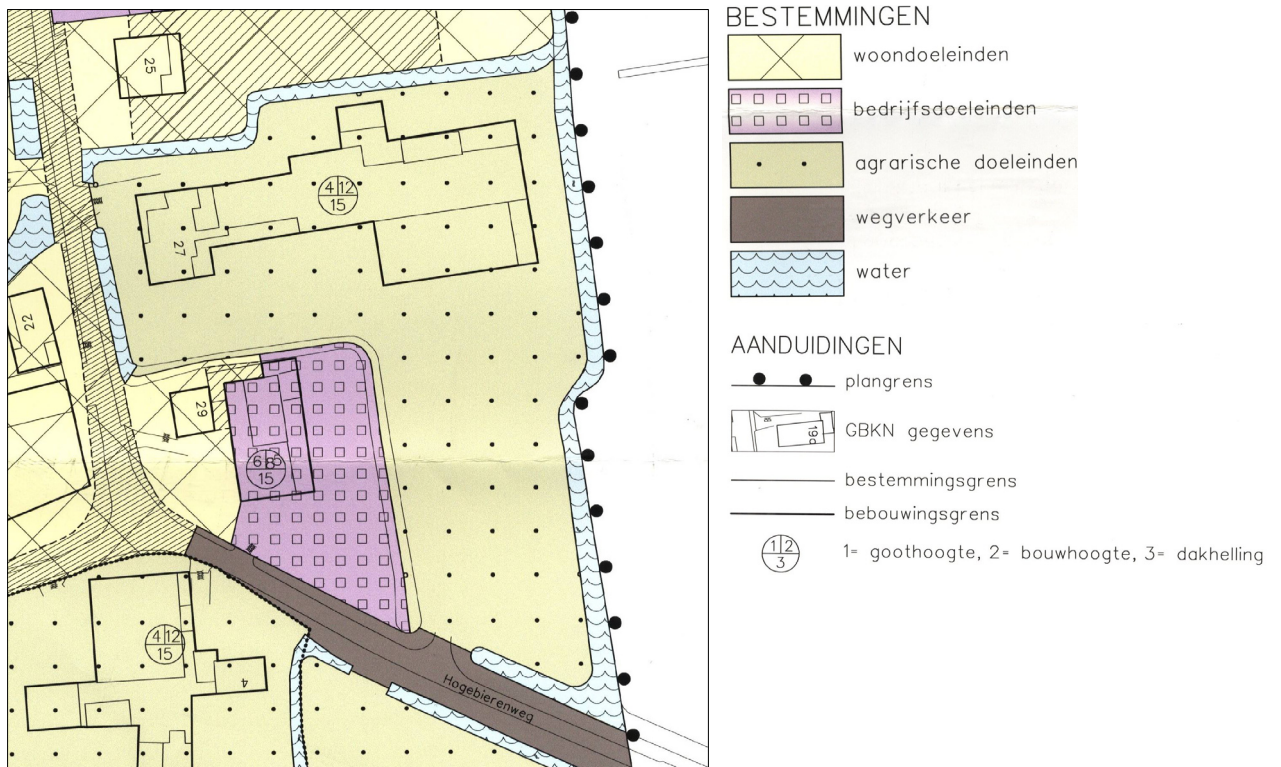
Het grondgebied van de provincie Noord-Holland is in de Leidraad ingedeeld in verschillende landschapstypen. Per landschapstype zijn de kernkwaliteiten van het gebied weergegeven. In de voormalige gemeente Niedorp komen twee verschillende landschapstypen voor. Het grootste gedeelte van de gemeente valt binnen het oude zeekeilandschap, zo ook het plangebied. Voor het zeekeilandschap zijn de lintdorpen, molens, stolpen, de Westfriese Omringdijk en het halfopen karakter van het landschap kenmerkend.

3.2

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Haringhuizen (2002)

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied betreft grotendeels het Bestemmingsplan Haringhuizen, dat is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Niedorp op 27 juni 2002 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 11 oktober 2002. Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd voor ‘Agrarische doeleinden’. Perceelsloten die het plangebied aan een drietal zijden begrenzen, kennen de bestemming ‘Water’. Op grond van dit vigerende bestemmingsplan is de voorgenomen woningbouwontwikkeling niet toegestaan. Derhalve is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 7. Kaartfragment van het geldend bestemmingsplan voor de planlocatie (bestemmingsplan Haringhuizen)

In aanvulling op het voorgaande moet gemeld worden dat voor de gronden ten noorden en westen van het plangebied op 23 mei 2013 een Beheersverordening is vastgesteld die in hoofdlijnen is gericht op conservering van de bestaande situatie.

Bestemmingsplan Buitengebied (1987)

Een deel van het plangebied ligt in het buitengebied waar het Bestemmingsplan Buitengebied (Schagerkogge en Waardpolder) van de voormalige gemeente Barsingerhorn nog van kracht is. Dit bestemmingsplan is door de Raad van de voormalig gemeente Barsingerhorn vastgesteld op 26 oktober 1987 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 21 juni 1988. In dit 'plan hebben een deel van de gronden van onderhavig plangebied de bestemming 'Agrarische kultuurgronden met landschappelijke en natuurlijke waarde, onbebouwd'. Het voorgenomen planvoornemen is niet passend binnen deze bestemming. Derhalve is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 8. Kaartfragment geldend bestemmingsplan Buitengebied

Bestemmingsplan Buitengebied (Ontwerp, 5 oktober 2012)

De gemeente Hollands Kroon heeft een bestemmingsplan voor het buitengebied van de voormalige gemeente Niedorp in voorbereiding. Dit bestemmingsplan zal naar alle waarschijnlijkheid op 27 juni 2013 worden vastgesteld. Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling zoals die in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied opgenomen is.

Structuurvisie Niedorp 2015

In 2004 is de structuurvisie Niedorp 2015 vastgesteld met daarin opgenomen een analyse van de beginsituatie en een verwoording van de ambitie en toekomstvisie voor de voormalige gemeente Niedorp. Deze heeft tot doel om een beeld te schetsen van de ruimtelijke ontwikkeling van Niedorp voor de daaropvolgende 10 tot 15 jaar.

Ten aanzien van landschapsbeheer en ontwikkeling is de ambitie om de elementen en structuren die nauw verbonden zijn met de ontstaansgeschiedenis van het landschap en het nederzettingenpatroon herkenbaar en erfahrbaar te laten blijven. Hierbij kan gedacht worden aan de historische linten, de doorzichten vanuit de linten naar het buitengebied, de markante erven, de stolpboerderijen en boomsingels, de vrije doorzichten in het open landschap en de civieltechnische hoogstandjes uit het verleden zoals de Westfriese Omringdijk en de kanalen met bijbehorende oeverzones. Nieuwe stedelijk ontwikkelingen vinden aansluiting bij de reeds bestaande (lint)dorpen.

Ten aanzien van woningbouw is in de structuurvisie aangegeven dat op middellange termijn (periode 2005-2015) in de kernen (anders dan de hoofdkernen Nieuwe Niedorp en Winkel en 't Veld) ruimte blijft voor kleinschalige ontwikkelingen op kwaliteitslocaties. Onderhavig plangebied is een dergelijke kwali-

teitslocatie. Door middel van toepassing van de 'RvR'-regeling is een ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen.

Vrijkomende agrarische bebouwing en Ruimte voor Ruimte-regeling

In 2009 heeft de voormalige gemeente Niedorp de 'beleidsnotitie Vrijkomende Agrarische Bebouwing en Ruimte voor Ruimte-regeling' vastgesteld. In deze notitie heeft de gemeente onder andere de 'RvR'-regeling van de provincie nader uitgewerkt. In afwijking van de provinciale beleidsregels is de gemeente van mening dat concrete criteria in het beleid moeten worden opgenomen ten aanzien van de minimale te slopen oppervlakte bebouwing. De gemeente gaat daarbij uit van een minimale te slopen oppervlakte van 1.000 m² bebouwing en/of 5.000 m² kassen. Dit sluit grotendeels aan bij de concrete kaders die eerder door de provincie waren aangegeven in het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing. De gemeente acht (in aanvulling op de provinciale vereisten) de 'RvR'-regeling niet toepasbaar wanneer de te slopen bebouwing jonger is dan 10 jaar of wanneer deze illegaal is gerealiseerd.

In het kader van de economische uitvoerbaarheid hebben de gemeente en de initiatiefnemer een exploitatieopzet opgesteld. Om een goede inpassing van de nieuwbouw in het landschap te realiseren, is voor dit plan bovendien een Beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

De huidige situatie in het plangebied is in het beeldkwaliteitsplan beoordeeld op de mate van storendheid van de locatie vanuit vier verschillende invalshoeken. De locatie is op meerdere punten als storend ervaren en komt daarom in aanmerking voor de 'RvR'-regeling. In het kader is de argumentatie hiertoe van Studio Groenburg weergegeven.

SITUATIE PLANGEBIED

Cultuurhistorie

Het perceel bevindt zich in een van oudsher veehouderij gebied en ligt in het dorpslint. Derhalve heeft het perceel geen storend effect op de cultuurhistorie. Wel is in de loop der jaren een grootschaligere verkavelingsstructuur ontstaan, waarbij veel sloten gedempt zijn. Hierdoor is het waterrijke karakter afgenomen. Door middel van ruimte voor ruimte is dit karakter weer te versterken.

Het beeld van de locatie

Door de positionering van de bebouwing is er vanaf de Dorpsstraat geen doorzicht op het achterliggende landschap. De bedrijfsgebouwen en opslaglocatie zijn goed zichtbaar vanaf de Hoge bierenweg, mede doordat hier de erfbeplanting niet is gecontinueerd. Vanaf de Hoge bierenweg levert dit een rommelig beeld op.

De functie

Gesteld kan worden dat de functie van de locatie op dit moment past bij de functie volgens het bestemmingsplan. Het gegeven dat naastgelegen locaties, met woningbouw, vanuit de Wet milieubeheer als gevoelige objecten worden beschouwd, kan dit in de toekomst een belemmering opleveren voor de veehouderij.

Beleid

Voor de planlocatie is het gebruikmaken van de ruimte voor ruimte regeling op zowel gemeentelijk als provinciaal niveau niet uitgesloten. De huidige locatie leent zich voor een kwalitatieve ontwikkeling, waarbij de ruimtelijke kwaliteit verbetert, het bebouwd oppervlak vermindert en de verrommeling wordt opgeruimd.

3.3

Conclusie

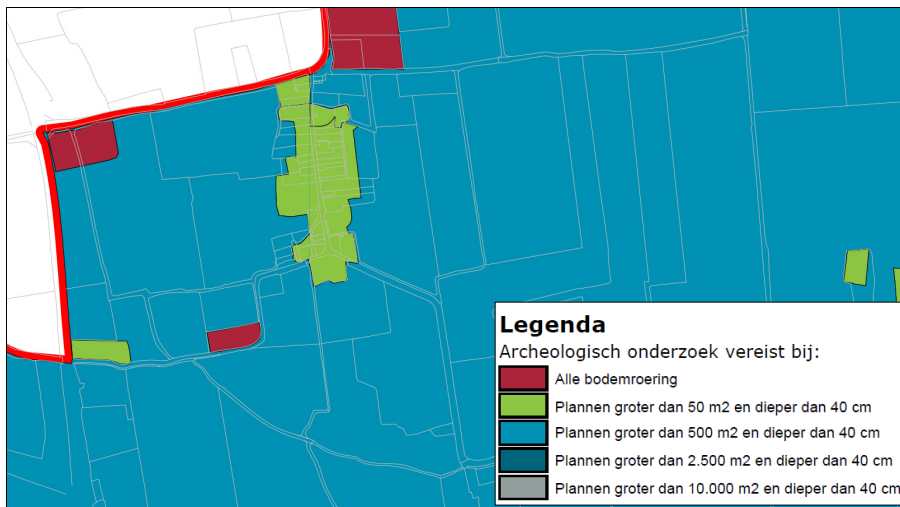
De ruimtelijke ontwikkeling is passend binnen het geldende provinciaal en gemeentelijk beleid. Het plan is in lijn met de hiervoor omschreven beleidsstukken. Voor het plan is evenwel een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk, waar met voorliggend plan in wordt voorzien.

4.1

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde ‘veroorzakerprincipe’. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in planologische procedures.

WET- EN REGELGEVING



Figuur 9. Kaartfragment archeologische beleidskaart
(Bron: Cultureel Erfgoed Noord-Holland)

In figuur 9 is een kaartfragment van de archeologische beleidskaart van de voormalige gemeente Niedorp opgenomen, behorende bij het rapport ‘Archeologisch kader voor het bestemmingsplan Landelijk Gebied, gemeente Niedorp’. De kaart is ingedeeld met verschillende zones die elk een eigen beschermingsregime hebben. Wanneer er een nieuwe ontwikkeling plaatsvindt in de gemeente, kan met de archeologische beleidskaart nagegaan worden wat de archeologische verwachtingswaarde van het gebied is en of er noodzaak is tot het verrichten van een archeologisch onderzoek voor de specifieke locatie. Het plangebied ligt voor een groot deel in een gebied waar archeologisch onder-

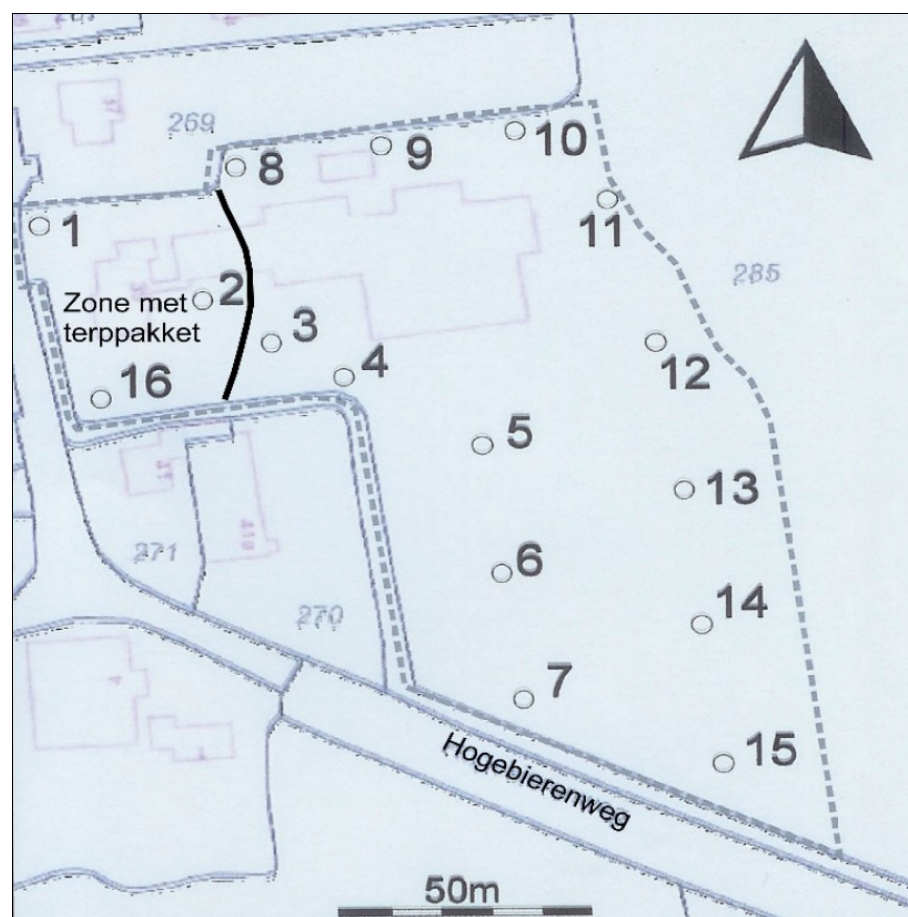
ONDERZOEK

zoek is vereist bij plannen die groter zijn dan 50 m² en dieper reiken dan 40 cm. Een deel van het plangebied ligt tevens in een gebied waarvoor is aangegeven dat archeologisch onderzoek bij plannen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm noodzakelijk is. Archeologisch onderzoek is voor het planvoornemen derhalve onontbeerlijk.

Archeologisch onderzoek

Voor het plangebied heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden². In de hiernavolgende tekst zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek overgenomen. De gehele rapportage is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Volgens het gespecificeerde archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een middelhoge archeologische verwachting voor resten uit de periode laat-neolithicum tot Romeinse tijd en een hoge verwachting voor resten uit de Middeleeuwen. Om deze verwachting te toetsen, zijn in het plangebied 16 boringen gezet tot een maximale diepte van 3 m -mv (beneden maaiveld).



Figuur 10. Boorpuntenkaart (Bron: De Steekproef bv, 2011)

² "Haringhuizen, Dorpsstraat 39 Gem. Niedorp (NH.); Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek", De Steekproef bv, Zuidhorn, oktober 2011, Steekproefrapport 2011-10/02.

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de afzettingen in het plangebied uit materiaal bestaan dat van beneden naar boven steeds fijner is en dat derhalve onder steeds rustigere omstandigheden is afgezet. Vanaf ongeveer 1 m -mv betreft het afzettingen die zijn gevormd tussen vegetatie. Deze vegetatie is waarschijnlijk in de ijzertijd-Romeinse tijd enige malen afgebrand in een periode dat hier vee werd geweid.

In de Middeleeuwen is het westelijke deel van het plangebied onderdeel geworden van één van de terpen van Haringhuizen. Binnen deze zone zijn geen bouwwerkzaamheden gepland. Hier wordt slechts een deel van de huidige boerderij gesloopt. De aangetroffen verschijnselen in deze zone gezette boringen zijn vooralsnog onvoldoende om de vindplaats te beoordelen. Hiervoor is een proefsleuvenonderzoek nodig. Een dergelijk onderzoek is echter pas noodzakelijk indien op het westelijke deel van het plangebied graafwerkzaamheden worden uitgevoerd die dieper reiken dan de verstoorde toplaag en die tot buiten de contouren van de te slopen bebouwing reiken. De begrenzing van deze zone is weergegeven in figuur 10.

Op de overige delen van het plangebied zijn rond een diepte van 1 m -mv brandlaagjes aangetroffen die samenhangen met het weiden van vee in de periode ijzertijd-Romeinse tijd. Dergelijke laagjes zijn kenmerkend voor de zones buiten de nederzettingen. Andere archeologische indicatoren dan verkoolde plantenresten zijn hierin niet gevonden. Om deze reden geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding tot het adviseren van verdere beschermende en/of beperkende maatregelen of archeologisch vervolgonderzoek.

Het planvoornemen mag op grond van voorgaande ten aanzien van het aspect archeologie uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.2

B o d e m

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

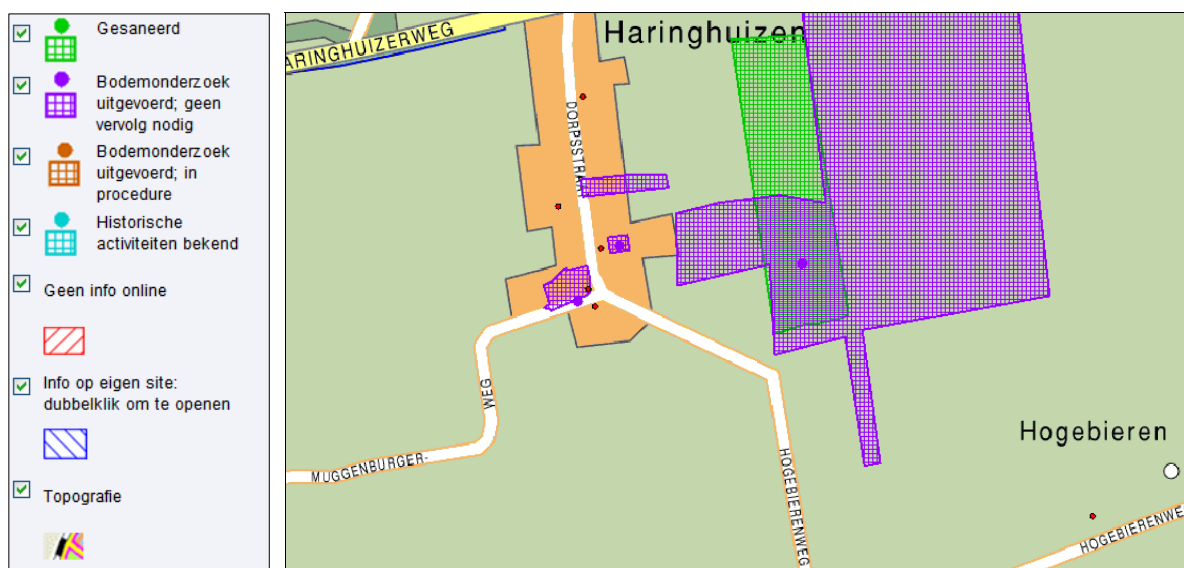
WET- EN REGELGEVING

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan worden vastgesteld of inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen moeten worden getroffen. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

ONDERZOEK

De provincie Noord-Holland heeft geparticipeerd in het ontwikkelen van het zogenoemde 'Bodemloket'. Het Bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. In figuur 11 is het voor het plangebied betreffende fragment van de bodemkaart opgenomen.



Figuur 11. Fragment kaart Bodemloket (Bron: Provincie Noord-Holland, 2011)

Uit de informatie van het Bodemloket blijkt dat er in het plangebied geen bodemonderzoeken en/of bodemsaneringen bekend zijn. Ook zijn voor het plangebied geen bedrijven of terreinen bekend waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden.

Naast het provinciaal Bodemloket, heeft ook de Milieudienst Kop van Noord-Holland zijn Bodemloket geraadpleegd. Ook hierin zijn geen aanwijzingen gevonden dat het plan niet uitvoerbaar zou zijn vanwege het aspect bodem.

Wat betreft de directe omgeving van het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd waarin geconcludeerd is dat geen vervolg nodig was. Tevens heeft een sanering in de directe omgeving van het plangebied plaatsgevonden.

Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan het voorliggende bestemmingsplan planologisch uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

Om er zeker van te zijn dat er geen sprake is van bodemverontreiniging is het echter noodzakelijk dat er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd wordt, conform de NEN 5740. Dit onderzoek dient plaats te vinden voordat er begonnen wordt met de bouwwerkzaamheden. Het uitvoeren van het bodemonderzoek is een voorwaarde waaraan voldaan moet worden voor de omgevingsvergunning voor het bouwen verleend kan worden.

NOTA BENE

4.3

Ecologie

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

WET- EN REGELGEVING

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingszones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

In augustus 2011 is een natuurwaardenonderzoek³ door een ecooloog van Bügel-Hajema Adviseurs uitgevoerd. Het onderzoek is als separate bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Hiertoe is op 19 augustus 2011 een veldbezoek aan

ONDERZOEK

³ Advies Natuurwaarden Haringhuizen, Dorpsstraat 39, 8 november 2011, projectnummer 155.50.03.03.00

het plangebied gebracht. In het kader van de Ffw en van de Nbw is in het natuurwaardenonderzoek gekeken naar respectievelijk de aanwezige natuurwaarden in het gebied en de effecten op beschermde gebieden in de omgeving.

In het hiernavolgende zijn de conclusies aangaande de gebieds- en soortenbescherming uit het uitgevoerde natuurwaardenonderzoek opgenomen. Voor nadere informatie wordt verwezen naar het genoemde rapport van het natuurwaardenonderzoek.

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden in het kader van de Nbw en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op ruime afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Nbw nodig. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid (Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie).

Soortenbescherming

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Wanneer bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels worden, behalve voor huismus en vissen, geen verbodsbepalingen van de Ffw overtreden.

Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

In het plangebied broeden zes paartjes van de jaarrond beschermde huismus. Het slopen van de betreffende bebouwing is in principe een overtreding van de Ffw. Door middel van mitigerende maatregelen kan overtreding van de Ffw alsnog worden voorkomen. De daadwerkelijke maatregelen zijn vastgelegd in een zogenaamd ecologisch mitigatieplan, dat als bijlage bij het natuurwaardenonderzoek is opgenomen.

Uitvoerbaarheid

CONCLUSIE Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat wanneer mitigerende maatregelen aangaande huismus worden getroffen in redelijkheid mag worden aangenomen dat het plan op voorhand uitvoerbaar is.

Deze conclusie geldt voor de beschermde soorten en de noodzaak van onthefingen.

Met betrekking tot de Nbw is het aan het bevoegd gezag om de visie dat er geen sprake zal zijn van negatieve effecten op beschermde gebieden te bevestigen.

4.4

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico en een groepsrisico. De normen voor het plaatsgebonden en het groepsrisico hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.

WET- EN REGELGEVING

De provincie Noord-Holland heeft een risicokaart vervaardigd, waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven.

Om na te gaan of bij het planvoornemen ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn, is de risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen bevinden die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

ONDERZOEK

Voor de gemeente Hollands Kroon is de Beleidsvisie Externe Veiligheid 2012-2015 opgesteld. In de beleidsvisie is informatie wat betreft alle knelpunten op het gebied van externe veiligheid in de gemeente opgenomen. Uit de beleidsvisie komen in en nabij de omgeving van het plangebied geen knelpunten naar voren.

De maximale opkomsttijd voor woningen is 8 minuten voor de Wet op de Veiligheidsregio's. Deze woningen vallen buiten de opkomsttijd.

OPKOMSTIJDEN:

| GMS vak | DAG | ANW | | |
|---------|-----------------------------|-------|---------------|-------|
| | Dorpsstraat 39 Haringhuizen | | | |
| 160097 | Kazerne | t | Kazerne | t |
| 1 | SGN_Schagen | 11:31 | SGN_Schagen | 10:06 |
| 2 | SGN_Dirkshorn | 12:48 | SGN_Dirkshorn | 12:12 |

De maximale opkomsttijd voor woonfunctie is 8 minuten conform de Wet Veiligheidsregio's. Deze woningen voldoen niet aan de wettelijke opkomsttijd.

Echter zijn er oplossingen om te anticiperen op de opkomsttijd door gelijkwaardigheid toe te passen op deze toets in het bestemmingsplan. Als gelijkwaardigheid voor deze opkomsttijden kan er gekozen worden voor een sprinklerinstallatie. Deze gelijkwaardigheid dient aan de brandweer ter beoordeling worden overlegd bij een aanvraag omgevingsvergunning.

BLUSWATERVOORZIENING De bluswatervoorziening voldoet niet. Voor de planontwikkeling dienen brandkranen geplaatst te worden binnen een afstand van 100 meter vanaf de opstelplaats brandweervoertuigen. Dit houdt in dat er in de nieuw aan te leggen weg nog voorzieningen getroffen moeten worden. De nadere plaatsbepaling dient in overleg met de brandweer te gebeuren.

CONCLUSIE Voorliggend bestemmingsplan wordt uit oogpunt van externe veiligheid niet belemmerd.

4.5

Geluidhinder

WET- EN REGELGEVING De Wet geluidhinder (Wgh) dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. In de Wgh is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies plaats moet vinden.

Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan.

ONDERZOEK Voor het plangebied is een tweetal wegen van belang, te weten Dorpsstraat en Hoge bierenweg. De Dorpsstraat ligt in de bebouwde kom van Haringhuizen waar een snelheidsregime van 30 km/uur geldt. De Dorpsstraat kent derhalve geen geluidszone waarvoor getoetst moet worden. De Hoge bierenweg is buiten de bebouwde kom van Haringhuizen gelegen waar een snelheidsregime van 60 km/uur geldt. Gebieden buiten de bebouwde kom worden als buitenstedelijk gebied beschouwd. In buitenstedelijk gebied bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen 250 m. In die gevallen waar binnen deze zone sprake is van een nieuwe situatie en geluidsgevoelige functies zijn betrokken, dient te worden getoetst of de geluidsbelasting aan de gevel de wettelijke grenswaarden niet overschrijdt.

Onderhavig planvoornemen voorziet middels realisatie van een achttal woningen in het oprichten van geluidgevoelige bebouwing binnen een zone van 250 m van de doorgaande weg Hogebergenweg. Dit maakt toetsing van het plan aan de bepalingen van de Wgh noodzakelijk.

Door de gemeente zijn ter plaatse van de Hogebergenweg in 1996 verkeersstellingen uitgevoerd. Op deze cijfers is het akoestisch onderzoek gebaseerd. Bij de berekening is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Verkeersintensiteit 1996 200 mvt/etmaal
- Jaarlijkse autonome toename van het verkeer 1,5%
- Totale groei van het verkeer 1996-2021 45,09%
- Toekomstige verkeersintensiteit 2021 290 mvt/etmaal
- Uurintensiteit:
 - Dagperiode 6,5%
 - Avondperiode 3,2%
 - Nachtperiode (maatgevende periode) 1,2%
- Verkeerssnelheid 60 km/uur
- Wegverharding dicht asfaltbeton (referentiewegdek)
- Rijstrookbreedte 2,5 m
- Waarneemhoogten 1,5 m en 4,5 m

Voor wat betreft de verkeerssamenstelling zijn de percentages gehanteerd die in de hiernavolgende tabel zijn weergegeven. Deze cijfers zijn verkregen door het programma 'VI-Lucht & Geluid' dat is ontwikkeld in opdracht van het voormalige ministerie van VROM.

Tabel 1. Gemiddelde verkeersintensiteit per dag-, avond- en nachtperiode

| Verdeling | Dagperiode (07-19 uur) | Avondperiode (19-23 uur) | Nachtperiode (23-07 uur) |
|---------------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Lichte motorvoertuigen (%) | 92,6 | 94,8 | 89,0 |
| Middelzware motorvoertuigen (%) | 3,6 | 2,0 | 4,4 |
| Zware motorvoertuigen (%) | 3,8 | 3,2 | 6,6 |

De berekening van de geluidbelasting heeft plaatsgevonden door middel van een Standaard Rekenmethode 1 (SRM 1) berekening. Met deze methode is de geluidcontour rondom de Hogebergenweg berekend, zoals deze in het vrije veld is. Opgemerkt dient te worden dat er sprake is van een conservatieve benadering. In de geluidsberekening is uitgegaan van een snelheidsregime van 60 km/uur terwijl in de directe nabijheid van het plangebied de entree van de bebouwde kom aanwezig is waar een snelheidsregime van 30 km/uur geldt. Het is daarom aannemelijk dat voertuigen ter hoogte van het plangebied een lagere snelheid zullen voeren.

De geluidberekening is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De afstand van de 48 dB-contour tot de as van de weg is berekend op 7,80 m bij een waarneemhoogte van 1,5 m en op 7,30 m bij een waarneemhoogte van 4,5 m. Deze afstanden leveren geen belemmering voor uitvoering van het plan op. De

geluidbelasting van de weg op de meest nabijgelegen woning zal namelijk ruim minder zijn dan de voorkeursgrenswaarde 48 dB, omdat de meest dicht bij de weg gesitueerde woning op minimaal 20 m uit de weg is geprojecteerd.

CONCLUSIE Alle beoogde woningen hebben een geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer die lager is dan de voorkeursgrenswaarde op basis van de Wgh. Vanuit het oogpunt van geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaai zijn er geen belemmeringen voor de bouw van de woningen en mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.6

Luchtkwaliteit

WET- EN REGELGEVING Het plan dient te voldoen aan regels voor luchtkwaliteit. Aangetoond moet worden dat er geen normen worden overschreden. Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

ONDERZOEK Op basis van de CROW-publicatie nr. 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (2012) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 8,6 voor vrijstaande woningen en 7,8 voor de wooneenheden per etmaal. Met het planvoornemen worden acht nieuwe woningen in het plangebied gerealiseerd. Dit betekent dat het aantal motorvoertuigen per etmaal op de omliggende wegen, als gevolg van het plan, met maximaal 66,4 voertuigbewegingen per etmaal zal toenemen.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, heeft VROM in samenwerking met InfoMil de 'nibm-tool' ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

| | | |
|--|---------------------------------------|------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan | | |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) | | 67 |
| Aandeel vrachtverkeer | | 0,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer | NO ₂ in µg/m ³ | 0,05 |
| | PM ₁₀ in µg/m ³ | 0,02 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³ | | 1,2 |
| Conclusie | | |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig | | |

Figuur 12. Worst case-berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Uit de berekening met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Door het geringe aantal te realiseren woningen op deze locatie moet het planvoornemen derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

In de omgeving van het plangebied is er geen indicatie dat grenswaarden van het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer worden overschreden. Het plan voldoet derhalve aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer. De uitvoerbaarheid van voorliggend plan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

CONCLUSIE

4.7

Water

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

WET- EN REGELGEVING

Voor elk plan wordt in het kader van de watertoets bepaald wat het effect is op de waterhuishouding. Als verantwoordelijke instantie voor het waterbeheer in en in de directe omgeving van het plangebied hanteert Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) als uitgangspunt dat het bebouwen van landelijk gebied geen verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie mag betekenen. Daarom adviseert het hoogheemraadschap bij uitbreiding van verhard oppervlak compenserende maatregelen te nemen. Het hoogheemraadschap denkt daarbij aan vergroting van de bergingscapaciteit door bestaande waterlopen te verbreden of door nieuw oppervlaktewater aan te leggen. Tijdelijke berging van water door uitbreiding van het wateroppervlak creëert een grotere buffer in het systeem en daardoor een geringere peilstijging bij hevige regenval. De initiatiefnemer van het bouwplan is verantwoordelijk voor deze compenserende waterberging. Dat geldt zowel voor de financiering als voor de daadwerkelijke aanleg.

Om te bepalen hoe groot de compenserende waterberging moet zijn, heeft het hoogheemraadschap een rekenmethode ontwikkeld. Voor alle watersystemen heeft het hoogheemraadschap berekend wat voor effect de neerslag heeft op de waterstand. Een watersysteem is het samenhangende geheel van grond- en oppervlaktewater in een gebied. Hoe een watersysteem zich bij regenval gedraagt, is afhankelijk van verschillende factoren. Is er bijvoorbeeld veel open water of weinig? Is er veel bebouwing of juist veel weiland? Hoe is de samenstelling van de bodem? Wat zijn de hoogteverschillen binnen het systeem? Hoe groot is de capaciteit van gemalen? Het hoogheemraadschap hanteert daarom geen vast compensatiepercentage binnen het beheersgebied, maar een compensatiepercentage dat bij de lokale omstandigheden past.

ADVIES HOOGHEEMRAADSCHAP
HOLLANDS NOORDERKWARTIER

In het kader van de watertoets is het planvoornemen ter advisering aan het HHNK aangeboden. Hierbij is het Hoogheemraadschap om een formeel wateradvies gevraagd. Bij brief van 20 december 2011 is een wateradvies van het HHNK ontvangen. Deze brief is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Omdat het planvoornemen in de eerste helft van 2013 is gewijzigd, is opnieuw een wateradvies aangevraagd. Hierop is op 8 augustus 2013 een reactie van het HHNK ontvangen. Ook deze reactie is in bijlage 2 opgenomen. De hoofdpunten uit beide wateradviezen zijn in het navolgende opgenomen.

WATERKWANTITEIT

Binnen het HHNK is een pragmatische ondergrens vastgesteld van 800 m² verhardingstoename. Onder deze grens verlangt het HHNK geen compenserende maatregelen. Indien de netto verhardingstoename binnen het plangebied groter is dan 800 m², dient dit te worden gecompenseerd in de vorm van het graven van nieuw oppervlaktewater. Het bestemmingsplan voorziet echter niet in een toename van verharding, ook omdat de beoogde woonpercelen voor niet meer dan 50% mogen worden verhard (exclusief de bebouwing).

Daarnaast wordt oostelijk van het plangebied een watergang gedempt en in oostelijke richting verlegd en doorgetrokken naar het noorden, waar deze aansluit op een bestaande watergang. Tevens wordt naast de entree van het plan-

gebied aan de zuidzijde een brede waterpartij gerealiseerd. Voor dit dempen, graven en uitbreiden van oppervlaktewater is, aanvullend op de planologische procedure, een watervergunning nodig.

In relatie tot het watersysteem is ook het in het plangebied aanwezige rioleeringsstelsel van belang. Sinds de invoering van de Wet gemeentelijke watertaken is de gemeente bevoegd gezag als het gaat om de zorgplicht voor hemelwater en grondwater. Toch wil het HHNK hierover graag een voorkeur uitspreken. De doelstelling van het HHNK is om bij nieuwbouw 100% af te koppelen, waarbij hemelwater van niet verontreinigde oppervlakken afgekoppeld wordt naar het gemeentelijke hemelwaterriool of naar het nabijgelegen oppervlaktewater. In dit geval heeft het de voorkeur van het HHNK om het hemelwater direct af te koppelen op het naastliggende watersysteem. In het kader van waterkwaliteit dient tevens kritisch te worden gekeken naar de toepassingen van uitloogbare materialen (zoals koper, lood en zink als dakbedekking). In voorliggend plan zal het oppervlaktewater zoveel mogelijk worden afgekoppeld op het oppervlaktewater. Dit is conform de doelstelling van het HHNK.

WATERKWALITEIT/RIOLERING

Indien nodig, zal de initiatiefnemer te zijner tijd de benodigde watervergunningen aanvragen bij het HHNK.

Vanuit het oogpunt van waterbeheer zijn er geen belemmeringen voor de bouw van de woningen en mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.8

Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

WET- EN REGELGEVING

Uit de geactualiseerde publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en hindergevoelige objecten, zoals woningen, om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

ONDERZOEK

Voor het perceel aan de Muggenburgerweg 4 geldt op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Het perceel was in gebruik ten behoeve van een melkrundveehouderij. Een melkrundveehouderij wordt op basis van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) ingedeeld in milieucategorie 3.2 (SBI-code 0141, 0142: Fokken en houden van rundvee). Voor dergelijke agrarische bedrijven geldt een minimale richtafstand van 100 m tot hindergevoelige bebouwing, waarbij het aspect geurhinder bepalend is voor de minimaal aan te houden afstand. Op basis van de handreiking van de VNG dient een afstand van ten minste 100 m van het emissiepunt tot de gevel van woningen van derden in acht te worden genomen. Het perceel is echter niet meer als zodanig in gebruik.

Voor de bebouwing aan de Dorpsstraat 35a en Dorpsstraat 41a is in de vigerende beheersverordening een functie voor bedrijven toegestaan, beperkt tot milieucategorie 1 en 2.

Op grond van voorgaande mag worden geconcludeerd dat, vanwege de veelheid aan functies in Haringhuizen, is uitgegaan van een gemengd gebied en bedrijven in milieucategorie 1 en 2 derhalve ongeacht de omgevings situatie worden toegestaan. Het realiseren van hindergevoelige objecten stuit derhalve niet op belemmeringen ten aanzien van de ligging ten opzichte van bestaande bedrijvigheid aan de Dorpsstraat 35a en 41a. Andersom leidt voorliggend bestemmingsplan ook niet tot beperkingen voor de bedrijven gevestigd op deze percelen.

Met onderhavig planvoornemen vervalt overigens de bestaande milieucontour rondom het agrarische bouwblok in het plangebied. Dit leidt tot verbetering van het woon- en leefklimaat van de huidige direct omwonenden nabij het plangebied.

CONCLUSIE

Naar aanleiding van voorgaande zijn er geen belemmeringen in het kader van hinder van bedrijven te verwachten en leidt het planvoornemen tot milieuwinst.

4.9

Plan-m.e.r.

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

Het onderhavige bestemmingsplan kent een beperkt aantal ontwikkelingsmogelijkheden. De milieueffecten van deze ontwikkelingen zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (grote afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken. Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

Juridische toelichting

5

5.1

Algemeen

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wro en het Bro.

Op grond van artikel 3.1.3 van het Bro moet een bestemmingsplan worden uitgewerkt in:

- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Ook moet op grond van artikel 3.1.6 van het Bro een bestemmingsplan samengaan met een toelichting waarin ten minste zijn opgenomen:

- een onderbouwing van de in het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
- de resultaten van de (noodzakelijke) voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken;
- de resultaten van het overleg en de inspraak op grond van artikel 3.1.1 van het Bro.

Op grond van artikel 1.2.1 van het Bro (in werking getreden op 1 januari 2010) moet het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld worden. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden uitgewerkt in een zogenoemde GML. In de GML is er een koppeling tussen de kaart, regels en toelichting (het bestemmingsplan) gemaakt. Deze koppeling van de kaart, regels en toelichting is de zogenoemde verbeelding van het bestemmingsplan. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden:

- Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012);
- Standaard toegankelijkheid ruimtelijke instrumenten 2012 (STR12012);
- Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (2012).

Het voorliggende bestemmingsplan is zo opgesteld dat het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld kan worden. Dit betekent dat:

- alle verschillende onderdelen van de kaart een zogenoemde IMRO2012-code hebben;
- de digitale kaart is opgesteld volgens de standaardtechniek voor uitwisseling GML;
- de regels overeenkomstig de SVBP2012 zijn opgesteld;
- de toelichting en regels digitaal aan de kaart zijn gekoppeld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo is een deel van de Wro opgenomen in de Wabo.

Op grond van de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning ingevoerd. In de omgevingsvergunning worden verschillende vergunningstrajecten (zoals bouwvergunning, milieuvergunning etc.) gebundeld. In artikel 2.1 van de Wabo is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Op grond hiervan is voor een gebruik dat op grond van een bestemmingsplan niet is toegestaan een omgevingsvergunning noodzakelijk.

5.2

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Vorbereidingsfase

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro haar voornemen (vaak in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook biedt de gemeente eventueel de mogelijkheid om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. De gemeente geeft een reactie op de overleg- en inspraakreacties. De uitkomsten hiervan worden vermeld in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en voor zover noodzakelijk verwerkt in regels en verbeelding.

Terinzageleggingsfase

Na de aankondiging in de Staatscourant, in ten minste één plaatselijk dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad en op de internetpagina van de gemeente wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie Leefomgeving en Transport een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie Leefomgeving en Transport, wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.3

Bestemmingen

In deze paragraaf is een korte toelichting op de juridische regels behorende bij het plan gegeven. Er is voor een zo eenvoudig mogelijke planologische regeling gekozen die voorziet in een helder stelsel van regels en de nodige flexibiliteit biedt. Aan de hand van de bestemmingsregels kan het planvoornemen worden gerealiseerd. In de toekomst kan de gerealiseerde situatie vervolgens worden gehandhaafd.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden waar nodig de in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Een deel van deze begrippen is voorgeschreven in de SVBP2012.

Wijze van meten

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is voor een belangrijk deel voorgeschreven in de SVBP2012. Deze regels zijn overgenomen in artikel 2 van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Verkeer - Verblijf

De bestemming 'Verkeer - Verblijf' geldt voor wegen met een beperkte verkeersfunctie en betreffen veelal woonstraten. De ontsluitingsweg in het plangebied is derhalve bestemd als 'Verkeer - Verblijf'. In de bestemming zijn eveneens voet- en fietspaden, bermen en beplanting, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. Ondergeschikt aan de bestemming worden voorts voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, openbare nutsvoorzieningen en waterlopen en waterpartijen toegelaten. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegelaten ten behoeve van openbare straatverlichting en geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer.

Water

In het plangebied bevinden zich bestaande waterlopen en nieuw te graven wateroppervlak. Voor zover dit van belang is voor de beleving en het gebruik voor waterrecreatie, natuur en waterhuishouding is water als zodanig bestemd met de daarbij behorende oeverstroken. Tevens zijn openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan, alsook agrarisch medegebruik. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voorts geldt dat steigers en vlonders niet zijn toegestaan. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet meer dan 3 m bedragen. In de regels is opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden dient te worden verkregen voor het realiseren van aanleggelegenheid, het aanbrengen van walbeschoeiing en steigers en het aanleggen van verhardingen.

Wonen

Het voor de woonfunctie bedoelde deel van het plangebied is bestemd als 'Wonen' al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven tot 75 m², dan wel een bed & breakfast, beide onder voorwaarden. Waterlopen en -partijen en voorzieningen van openbaar nut en ten behoeve van groen, verkeer- en verblijf en waterhuishouding, zijn tevens als ondergeschikte functie mogelijk. Ten aanzien van parkeervoorzieningen is bepaald dat bij vrijstaande woningen twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein aanwezig dienen te zijn, voor de aaneengebouwde woningen geldt dat één parkeerplaats per woning op eigen terrein aanwezig dient te zijn.

Alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend, dient eerst de beeldverstorende bebouwing zoals die in het Beeldkwaliteitsplan is beschreven te worden gesloopt (zie ook paragraaf 2.3). Daarnaast dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (voor vrijstaande woningen: twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein, voor aaneengebouwde woningen: één parkeerplaats per woning op eigen terrein).

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. De oppervlakte

van hoofdgebouwen is beperkt tot maximaal 150 m², waarbij de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 200 m². Per bouwvlak is maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal woningen toegestaan. De twee woningen in de schuurvorm dienen als nultredenwoningen te worden uitgevoerd en dienen aaneen te worden gebouwd. De vijf overige woningen dienen vrijstaand te worden gebouwd. In de regels is vastgelegd welke goot- en bouwhoogten ten hoogste toelaatbaar zijn binnen de bouwvlakken. Ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - groter volume” geldt naast een hogere goothoogte (5 m i.p.v. 3,5 m) ook dat woningen met een groter volume (tot 850 m³ i.p.v. 750 m³) mogen worden gerealiseerd. Hoofdgebouwen dienen op ten minste 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.

Naast het bouwen van hoofdgebouwen is ook de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogelijk. Deze mogen niet gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen uitgesloten”. Deze dienen ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan te worden gebouwd en mogen op niet minder dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrens worden gesitueerd. Een uitzondering geldt voor de bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen”. Het betreft hier de bijgebouwen behorende bij de starterswoningen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dient niet meer dan 75 m² te bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is. In de bestemming zijn afwijkingsregels opgenomen ten behoeve van het bieden van mantelzorg bij woningen.

Waarde - Archeologie 1

Voor het herstel en behoud van mogelijke archeologische waarden is de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 1’ in het noordwestelijke deel van het plangebied opgenomen. Aanvullend op de bouwregels is een beschermingsregeling getroffen die is gebaseerd op het uitgevoerde archeologisch onderzoek in het plangebied (zie paragraaf 4.1).

Ter bescherming van de archeologische waarden is voor deze dubbelbestemming een omgevingsvergunning opgenomen voor diverse werkzaamheden op en in de bodem. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, dient een archeologisch onderzoek overlegd te worden op basis waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel ziet er op toe dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden ten tijde van het geldende bestemmingsplan.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik in ieder geval strijdig is met de in de regels gegeven bestemmingsomschrijvingen.

Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten en bieden ruimte om bepaalde voorzieningen te kunnen realiseren.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht is opgenomen in deze regels.

ONDERGESCHIKTE VOORZIENINGEN

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, bermen, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is in het kader van de 'RvR'-regeling opgesteld om in het plangebied compenserende woningbouw te realiseren.

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Het planvoornemen voor realisatie van 6 woningen in het plangebied is een bouwplan op grond van artikel 6.2.1, lid b, Bro.

Doel van een grondexploitatie-regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

De gemeente en de initiatiefnemer hebben op grond van voorgaande en op grond van het geldende beleid in het kader van de 'RvR'-regeling (zie paragraaf 3.2) derhalve gezamenlijk een exploitatieopzet opgesteld.

EXPLOITATIEOPZET

Het plangebied wordt door een private partij ontwikkeld. Tussen de ontwikkelende partij en de gemeente is een grondexploitatieovereenkomst overeengekomen. De exploitatie zal geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelaar komen te liggen. De ontwikkelaar draagt alle kosten van bouw- en woonrijp maken van het plangebied. De gemeente hoeft geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

EXPLOITATIEKOSTEN

De kosten voor voorliggend bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvragers van de bestemmingsplanherziening gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. Deze kunnen worden gedekt uit de legesheffing.

ONDERZOEKS- EN
PLANKOSTEN

Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1. van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door

PLANSCHADE

de aanvragers van de bestemmingsplanherziening worden gedragen. Hiervoor is tussen de gemeente en de aanvragers een planschadeovereenkomst gesloten.

CONCLUSIE Voorliggend bestemmingsplan mag economisch uitvoerbaar worden geacht.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

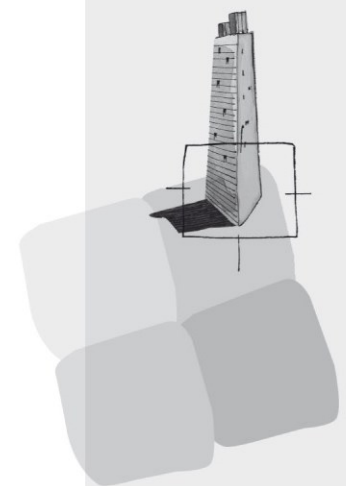
De uitkomsten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak zijn opgenomen in de 'Nota overleg en inspraak bestemmingsplan Dorpsstraat 39 te Haringhuizen'. Deze is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Colofon

Opdrachtgever
De Groene Weide BV

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
155.50.03.03.00



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

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort