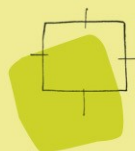


**Bestemmingsplan Burgemeester
Lovinkstraat 101 te Breezand**

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

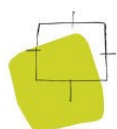
**Bestemmingsplan Burgemeester
Lovinkstraat 101 te Breezand**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

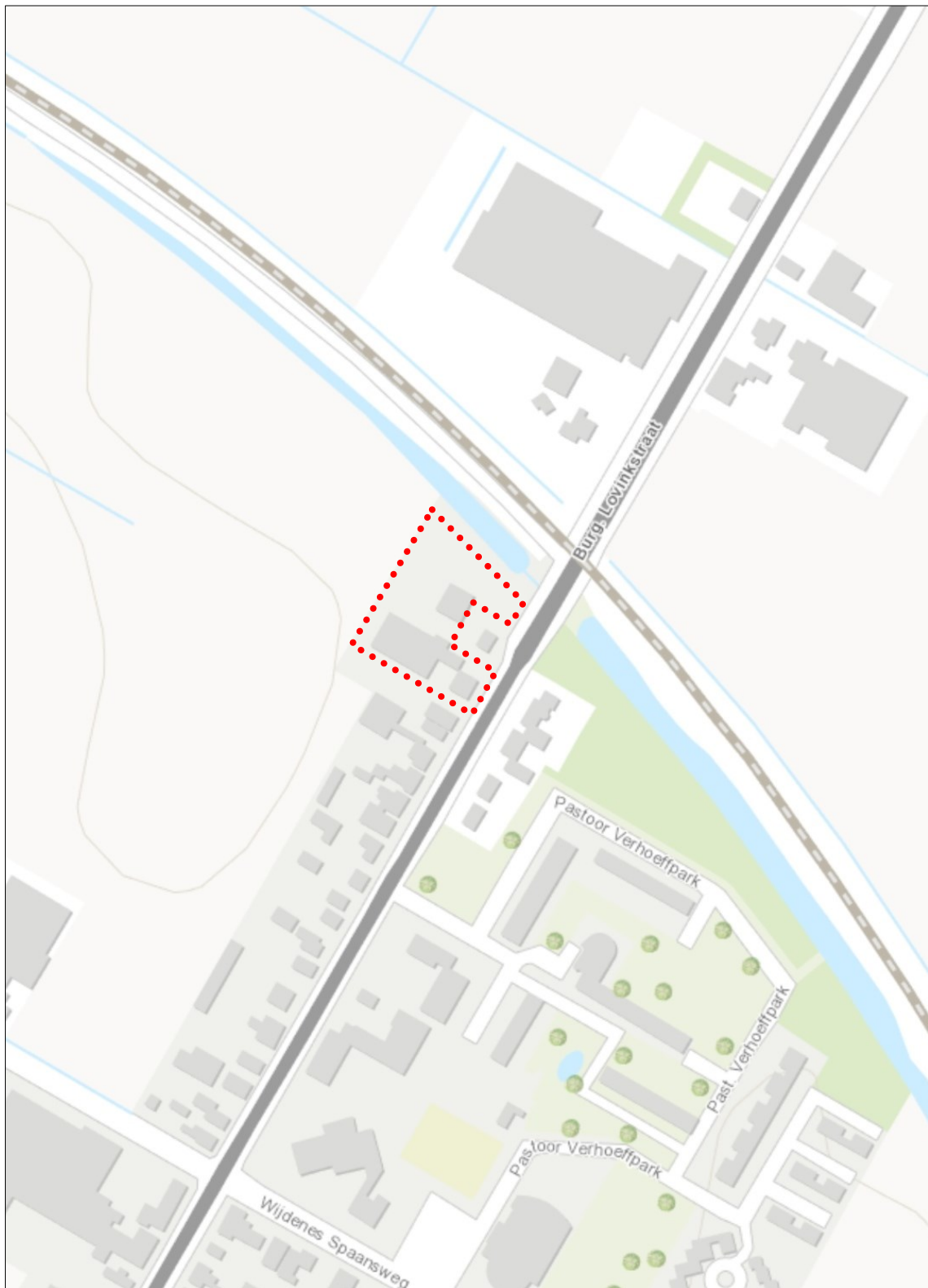
Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

9 maart 2016
Projectnummer 803.34.04.04.00.02



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Plangebied (Bron: Esri)

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Motivering	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleidskader	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	13
3.3	Conclusie	15
4	Randvoorwaarden	17
4.1	Erfgoed	17
4.2	Bodem	18
4.3	Ecologische waarden	19
4.4	Externe veiligheid	19
4.5	Luchtkwaliteit	20
4.6	Milieuhinder van bedrijven en voorzieningen	21
4.7	Geluidhinder	23
4.8	Waterparagraaf	24
4.9	Overig	25
	4.9.1 Hoogtebeperkingen	25
	4.9.2 Nutsinfrastructuur en -voorzieningen	26
	4.9.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	26
	4.9.4 Duurzaamheid	26
5	Juridische toelichting	29
5.1	Plansystematiek	29
5.2	Toelichting op de regels	29
	5.2.1 Inleidende regels	29
	5.2.2 Bestemmingsregels	30
	5.2.3 Algemene regels	32
	5.2.4 Overgangs- en slotregels	32
5.3	Overige aspecten	32
5.4	Bestemmingsplanprocedure	33

6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding en doelstelling

Het plangebied betreft het perceel Burgemeester Lovinkstraat 101 te Breezand (zie overzichtskaart). Dit perceel ligt aan de westzijde van de Burgemeester Lovinkstraat in het noorden van Breezand. De initiatiefnemer heeft het voornemen om op dit perceel de bebouwing te slopen en vervolgens twee nieuwe woningen te bouwen.

PLANGEBIED

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om de bouw van de tweede woning planologisch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan Breezand 1990, zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 25 februari 1991 en gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 1 februari 1991, is voor het plangebied van kracht. Het gewenste functionele gebruik past niet binnen de bestemming van het geldende bestemmingsplan. Om het gebruik toch mogelijk te maken, is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Dit vindt plaats met voorliggend bestemmingsplan. De doelstelling van dit bestemmingsplan kan dan ook worden samengevat als het treffen van een passende juridisch-planologische regeling in het plangebied die recht doet aan de gewenste gebruik- en bebouwingssituatie.

BESTEMMINGSWIJZIGING

Dit voorliggende bestemmingsplan is verder zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving en de bijbehorende verbeelding is aangesloten op de regeling Ruimtelijke Standaarden ruimtelijke ordening 2012.

JURIDISCHE
VORMGEVING

1.2

Motivering

De inpassing van de twee woningen is te motiveren vanuit de volgende overwegingen:

1. De woningen kunnen ruimtelijk goed worden ingepast. De woningen worden onderdeel van de lintbebouwing van de Burgemeester Lovinkstraat.
2. De extra woning wordt 'uitgeruild' met de sloop van agrarische bebouwing ('rood voor rood'). Genoemde agrarische bebouwing is sterk zichtbaar vanuit het open landelijk gebied. Met het voorliggende planvoornemen ontstaat door afname van het bouwvolume en de inpas-

sing van de nieuwe bebouwing met opgaande beplanting, een groener en beter bij het landelijk gebied passend aanzicht.

3. De invulling van het perceel draagt bij aan het versterken van de ‘groene entree’ van Breezand.
4. De realisatie van de woningen is op basis van vigerend beleid mogelijk (zie hoofdstuk 3).
5. De realisatie van de woningen is op basis van planologische en milieukundige randvoorwaarden mogelijk (zie hoofdstuk 4).

1.3

Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven. Het van toepassing zijnde beleid van de provincie en de gemeente is in het daaropvolgende hoofdstuk uiteengezet. Een omschrijving van de planologische en milieukundige randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 betreft de toelichting op de juridische vormgeving van het bestemmingsplan en de hiervoor te volgen procedure. Als laatste is in hoofdstuk 6 de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid uiteengezet.

BIJLAGEN

De toelichting van dit bestemmingsplan telt verder één bijlage betreffende de watertoets en één afzonderlijke bijlage betreffende het verrichte akoestisch onderzoek.

Planbeschrijving

2

2.1

Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de westzijde van de Burgemeester Lovinkstraat in het noorden van Breezand. Het plangebied ligt direct ten zuiden van de spoorweg Alkmaar - Schagen - Den Helder en grenst aan de percelen Burgemeester Lovinkstraat 99 en 101a. Het plangebied wordt voor wegverkeer door de Burgemeester Lovinkstraat ontsloten.

Op het perceel aan de Burgemeester Lovinkstraat 101 is in de huidige situatie een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning gevestigd (zie figuur 1). Het gebruik van de gronden is dan ook vooral gericht op agrarische doeleinden. Het gebruik van de gronden langs de Burgemeester Lovinkstraat, in de directe omgeving van het plangebied, is vooral gericht op woondoeleinden. Plaatselijk is het gebruik van gronden gericht op andere doeleinden. Zo is op het perceel aan de Wijdenes Spaansweg 58 een Rooms-Katholieke kerk gevestigd. Het gebruik van de gronden ten westen van het plangebied is gericht op agrarische doeleinden, in het bijzonder de bollenteelt.



Figuur 1. Bestaande situatie plangebied (Bron: luchtfoto gemeente Hollands Kroon)

OMGEVING

Breezand ligt in de Westpolder, die onderdeel is van de Anna Paulownapolder. In de polder is sprake van een rationele blok- of strokenverkaveling van de gronden. Het bebouwingspatroon is overeenkomstig de verkaveling van het gebied. Er is sprake van veel lintbebouwing langs de wegen en op knooppunten van de wegen zoals Breezand. In de lintbebouwing langs de Burgemeester Lovinkstraat is vooral kleinschalige bebouwing aanwezig. Zo nu en dan staan er grotere gebouwen zoals op het perceel aan de Burgemeester Lovinkstraat 1-5 en 31-33 en de Wijdenes Spaansweg 58 bij het knooppunt met de Burgemeester Lovinkstraat. De gebouwen aan de Burgemeester Lovinkstraat 1-5 en de Wijdenes Spaansweg 58 zijn achter de voorgevelrooilijn gesitueerd.

De gebouwen langs de Burgemeester Lovinkstraat bestaan vooral uit één of twee bouwlagen met kap, met een nokrichting evenwijdig aan of haaks op de weg. Op het perceel aan de Burgemeester Lovinkstraat 101 staat een agrarische bedrijfswoning met een hoofdvorm van één bouwlaag met een mansardekap. Daarnaast bestaat de bebouwing uit een kas, twee grotere bedrijfsgebouwen en verschillende kleinere gebouwen of bouwwerken.

2.2

Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft het voornemen om op dit perceel bestaande bebouwing te slopen en vervolgens twee nieuwe woningen te bouwen. Uitgangspunt voor de invulling van het perceel is het aansluiten bij de ruimtelijke structuur van de lintbebouwing van de Burgemeester Lovinkstraat en het versterken van 'de groene entree' van Breezand.

LINTBEOUWING

De westzijde van de Burgemeester Lovinkstraat wordt gekenmerkt door lintbebouwing waarbij vrijstaande en dubbele woningen dicht opeen zijn gebouwd. De woningen in het lint hebben een hoofdvorm van één tot twee bouwlagen met kap, met een nokrichting haaks op of evenwijdig aan de weg. Het kleuren materiaalgebruik en de architectuur kennen variatie, maar zijn overwegend traditioneel.

De nieuw te bouwen woningen hebben een hoofdvorm van maximaal 2 bouwlagen met kap. De nieuw te bouwen woningen passen goed in de bestaande structuur van de lintbebouwing aan de Burgemeester Lovinkstraat.

GROENE ENTREE

De groene rand aan de noordzijde van het dorp is kenmerkend voor Breezand. Ter plaatse van het plangebied is echter slechts in beperkte mate sprake van opgaand groen. Door meer opgaand groen ('bos' en 'beplantingssingel') aan te brengen op het perceel, ontstaat een sterke samenhang met de noordelijke rand van Breezand en ontstaat er tevens een groene entree van het dorp. De overgang van buitengebied naar de dorpskern wordt dan op een bij het dorp Breezand passende manier gemarkeerd. De invulling van het perceel levert hierdoor een positieve bijdrage aan de ruimtelijke structuur van het dorp. Het

toe te passen opgaand groen dient te passen op de ondergrond en dient te bestaan uit inheems sortiment.

Per woning wordt voorzien in parkeerplaatsen op het eigen erf; er is geen sprake van parkeren in de openbare ruimte. De ASVV 2012¹ geeft als norm 2 tot 2,8 parkeerplaatsen per woning. De forse maat van het perceel maakt inpassing van dit aantal plaatsen ruimschoots mogelijk.

PARKEERPLAATSEN

In het plangebied is sprake van afname van bebouwing en verharding; er hoeft dan ook niet worden voorzien in extra waterberging ter compensatie.

WATERBERGING

¹ Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, uitgifte 13 december 2012. In de ASVV is alle kennis over verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom gebundeld: van beleidsvoorbereiding tot beleidsuitvoering en van ontwerp en uitvoering tot beheer en onderhoud. De informatie is overzichtelijk gerangschikt en verduidelijkt met tekeningen, tabellen en grafieken.

3.1

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de 'Structuurvisie Noord-Holland 2040' vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke doelen zij zich in de periode tot 2040 stelt. Hoofddoel is dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid (zie figuur 3).

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 3. Provinciale belangen

De Provincie Noord-Holland draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. De Provincie Noord-Holland stelt hiervoor een provinciale woonvisie op die het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Dit komt zowel het realiseren van (hoog)stedelijke voorzieningen in de metropoolregio (de metropolitane strategie) als het behouden van regionale/lokale voorzieningen in kleine(re)

kernen in het noorden ten goede. Door concentratie worden verkeers- en vervoersnetwerken optimaal benut en wordt een voldoende en gedifferentieerd aanbod van sociaal-culturele voorzieningen behouden. Verdichting brengt een aantal aandachtspunten met zich mee op het gebied van sociaal-maatschappelijke voorzieningen, functiemenging en financiering.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (2014)

Om de uitvoering van provinciale beleidslijnen uit de structuurvisie te kunnen waarborgen, geldt de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening' (PRV). Hierin is het beleid uit de structuurvisie in regels gevat. De meest recente versie van de PRV is op 3 februari 2014 vastgesteld. In de PRV zijn verschillende regels over de inhoud van en de toelichting op ruimtelijke plannen vastgelegd. Het gaat hierbij om onderwerpen, in zowel het 'Bestaand Bebouwd Gebied', als in het 'Landelijk Gebied', waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Het provinciaal belang moet de inzet van de PRV kunnen rechtvaardigen.

Het plangebied is gesitueerd in Bestaand Bebouwd Gebied (zie figuur 4). Aanvullende woningbouw is dan ook onder voorwaarden mogelijk.



Figuur 4. Bestaand Bebouwd Gebied

Goed Wonen in Noord-Holland. Provinciale Woonvisie 2010 - 2020

De Provincie Noord-Holland streeft naar duurzaam ruimtegebruik, onder meer door realisatie van voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting. Dit is vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040. In aanvulling op de structuurvisie, waarin de aantallen te bouwen woningen zijn opgenomen, gaat de provinciale woonvisie vooral in op het kwalitatieve aspect van wonen. De visie zet in op de volgende speerpunten:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.

2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

3.2

Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Anna Paulowna 2015

Door de raad van de toenmalige gemeente Anna Paulowna is in 2001 de Toekomstvisie Anna Paulowna 2015 vastgesteld. Hierin is de visie op de (ruimtelijke) in de periode tot 2015 op hoofdlijnen uiteen gezet. De toekomstvisie biedt ook uitgangspunten en randvoorwaarden voor een nadere uitwerking in onder andere bestemmingsplannen. Uitgangspunten voor de (ruimtelijke) ontwikkeling van de gemeente zijn rust en ruimte binnen een aantrekkelijk en verscheiden landschap en leefbaarheid.

Het beleid van de toenmalige gemeente is gericht op een gelijkblijvend of beperkte toename van het aantal inwoners. Er moet ten minste voor haar eigen behoefte - in verband met de gezinsverdunning en veranderingen in woningbehoefte - woningen bouwen. De eigen behoefte is die woningbehoefte waarbij er per saldo geen sprake is van migratie. Het streven daarbij is gericht om woningen in de eerste plaats op zogenoemde invullocaties, op voormalige bedrijfsterreinen van te saneren bedrijven of in het kader van herinrichting te bouwen en in de tweede plaats op zogenoemde uitbreidingsplaatsen. Met het bouwen op invullocaties wordt niet bedoeld dat waardevolle groenvoorzieningen moeten worden verwijderd voor woningen.

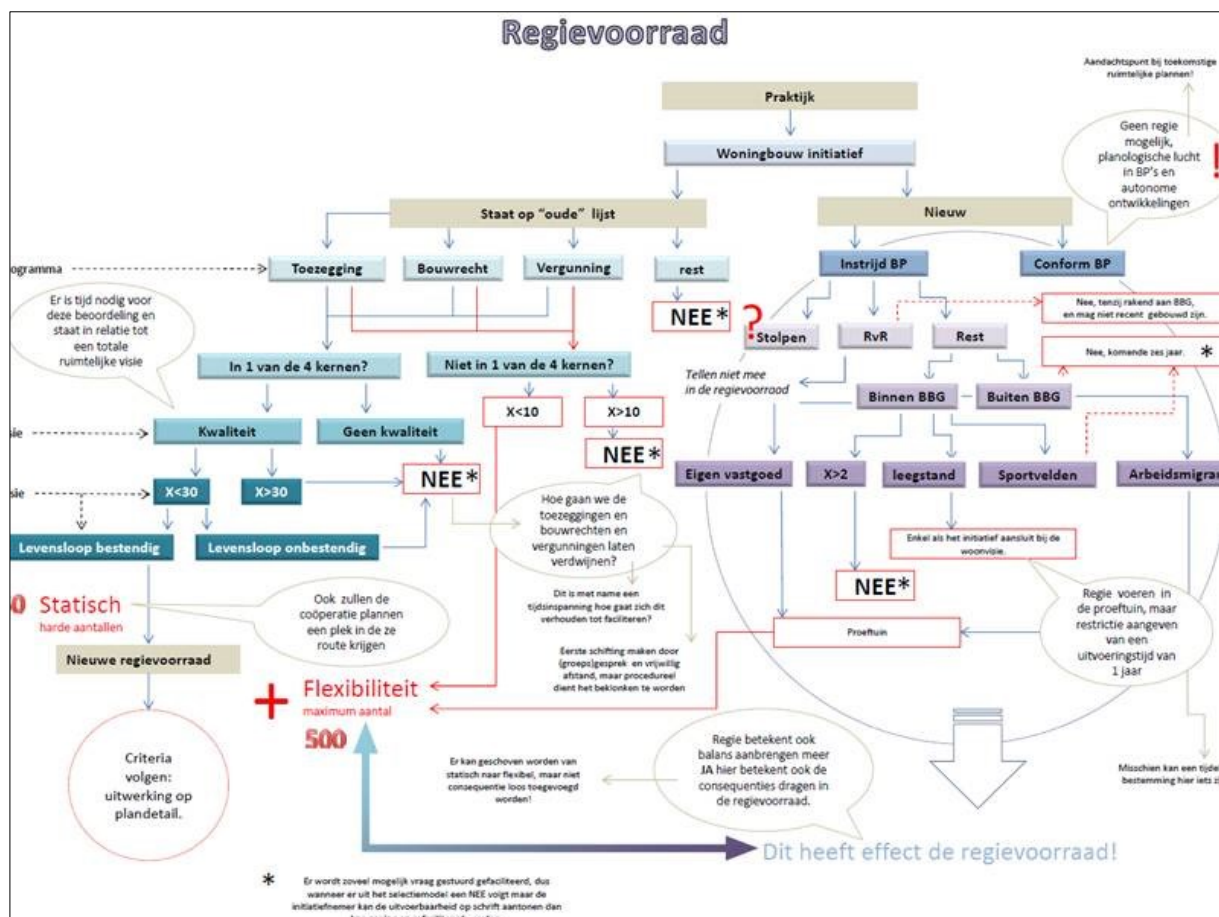
Strategische visie gemeente Hollands Kroon (2013)

De gemeente beschikt over een 'Strategische visie gemeente Hollands Kroon; Ruimte voor rust én dynamiek' (vastgesteld d.d. 24 mei 2012 en geactualiseerd d.d. 26 september 2013) die richtinggevende ideeën over verschillende beleidsterreinen voor de nabije en verdere toekomst bevat. Het doel is vooral het geven van inzicht in waar de gemeenteraad naar streeft. Naast een richtsnoer is de visie een toetsingskader voor beleidsplannen, organisatieontwikkeling en de verdere ontwikkeling van het gemeentelijk dienstverleningsconcept. Los van de 'waan van de dag' kan de raad aan de hand van de strategische visie keuzes op hoofdlijnen maken voor de langere termijn. De visie dient als basis voor de uitvoering van gemeentelijke programma's in de komende jaren. De strategische visie dient tevens als basis voor de nog op te stellen structuurvisie (verwacht in 2015).

Woonvisie. Wonen in het nieuwe Hollands Kroon (2013)

Met de nieuwe woonvisie wil de gemeente Hollands Kroon voorbereid zijn op de toekomst, ook al lijkt die onzekerder dan voorheen. Niets doen en afwachten is daarbij geen optie. De woonvisie zal gezien de vele onbeheersbare fac-

De gemeente hanteert onderstaand schema bij de afweging of woningbouw mogelijk is op basis van de vastgestelde woonvisie. De gemeente heeft op basis hiervan geconcludeerd dat voorliggend plan past binnen de woonvisie.



Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de 'Welstandsnota Hollands Kroon' vastgesteld. Deze nota is in werking getreden per 28 december 2013.

In de welstandsnota worden een drietal welstandsgebieden onderscheiden, namelijk welstandsvrij, welstandsluw en welstandsintensief. Het perceel Burgemeester Lovinkstraat 101 is aangemerkt als ‘welstandsluw’ gebied. Dit betekent dat voor een omgevingsvergunningplichtig bouw- of verbouwplan, geen preventief welstandstoezicht aan de orde is. Met andere woorden: de omgevingsvergunning voor het bouw- of verbouwplan zal geen welstandstoets on-

dergaan. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijnings- vorm van het bouw- of verbouwplan.



Figuur 5. Fragment kaart welstandsnot

Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen (2013)

Op 24 januari 2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de 'Regeling bij behorende bouwwerken bij woningen' vastgesteld. Deze regeling heeft geleid tot uniformering van de verschillende regelingen die er in de voormalige gemeenten Anna Paulowna, Niedorp, Wieringen en Wieringermeer golden ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, bed & breakfast, mantelzorg en aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven. De regeling maakt een onderscheid tussen woningen binnen en buiten de bebouwde kom. De gemeente heeft ervoor gekozen om een ruime regeling vast te stellen die de nodige ruimte biedt voor bouw- en gebruiksregels. Inwoners krijgen binnen hetgeen dat als maximaal ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht de ruimte om hun bouw- en gebruikswensen te realiseren. Per aspect is daarbij uitgegaan van de meest soepele regeling van de vroegere gemeenten, mits deze op zichzelf én cumulatief geen afbreuk doet aan de totale regeling dan wel leidt tot onevenredige beperkingen c.q. belemmeringen voor omliggende percelen. De regeling is verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

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.

R a n d v o o r w a a r d e n

4

4.1

Erfgoed

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is de Monumentenwet 1988 (Monw). Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monw. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

WET- EN REGELGEVING

Archeologie

Ten aanzien van archeologie beschikt de gemeente Hollands Kroon nog niet over een eigen gemeentelijk toetsingskader voor het plangebied. Thans wordt wel gewerkt aan een archeologische beleidsnota die het gehele grondgebied van de gemeente zal beslaan. Derhalve wordt voor de studie naar het archeologisch aspect in het plangebied teruggeslagen naar het in 2006 voor de voormalige gemeente Anna Paulowna door het vroegere Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland verrichte bureauonderzoek naar de bekende en de verwachte archeologische waarden in het buitengebied (projectnummer 06P022). Op basis van deze archeologische inventarisatie is de archeologische kwetsbaarheid van de verschillende gebieden in het buitengebied bepaald en is op kaartmateriaal aangegeven bij welke planomvang rekening gehouden moet worden met de aanwezigheid van archeologie in een bepaald gebied. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat archeologische waarden niet van belang zijn in de directe omgeving van Breezand en het plangebied; er is geen onderzoeksverplichting.

Gezien de context is het zeer aannemelijk dat in het plangebied geen archeologische waarden aanwezig zijn. Dit bestemmingsplan mag wat betreft archeologie uitvoerbaar worden geacht. Van de noodzaak tot het opnemen van een beschermingsregeling is geen sprake.

CONCLUSIE

In alle gevallen blijft voor het plangebied de archeologische meldingsplicht van kracht (art. 53 Monw). Concreet houdt dit in dat wanneer bij graafwerkzaam-

heden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Hollands Kroon.

Cultuurhistorie

Als handreiking voor het onderzoek naar cultuurhistorie is de provinciale Leidraad landschap en cultuurhistorie met bijbehorende digitale informatiekaart² beschikbaar. Voor dit bestemmingsplan is deze informatie geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in het plangebied en directe omgeving geen cultuurhistorische aspecten aanwezig zijn die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk anderszins zouden moeten worden beschermd.

CONCLUSIE Met het plan worden verder geen onderkende cultuurhistorische waarden verstoord. Het planvoornemen van dit bestemmingsplan mag dan ook uitvoerbaar worden geacht ten aanzien van het cultuurhistorisch aspect.

4.2

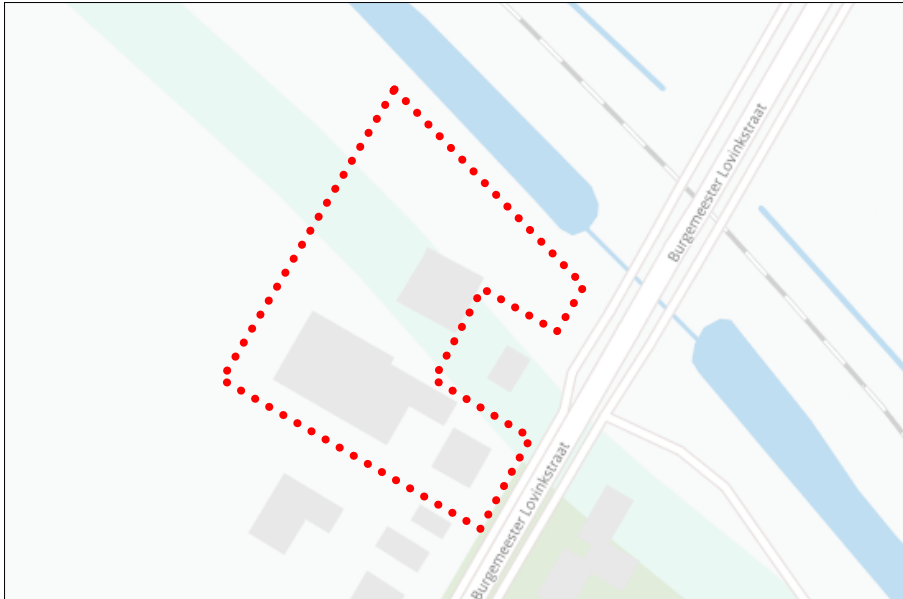
Bodem

WET- EN REGELGEVING In het Bro is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

ONDERZOEK Op de kaart van het Bodemloket³ is zoveel mogelijk informatie verzameld over de kwaliteit van de bodem. Uit de informatie van het bodemloket blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen bodemonderzoeken en/of bodemsaneringen bekend zijn. Ook is er geen sprake van dat in het plangebied in het verleden ‘verdachte’ werkzaamheden hebben plaatsgevonden.

² Benaderbaar via <http://maps.noord-holland.nl/extern/gisviewers/ilc/>

³ Benaderbaar via <http://www.bodemloket.nl>



Figuur 6. Fragment bodemkaart

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

CONCLUSIE

4.3

Ecologische waarden

Ecologisch onderzoek wordt nog uitgevoerd en zal worden ingevoegd in het ontwerp.

4.4

Externe veiligheid

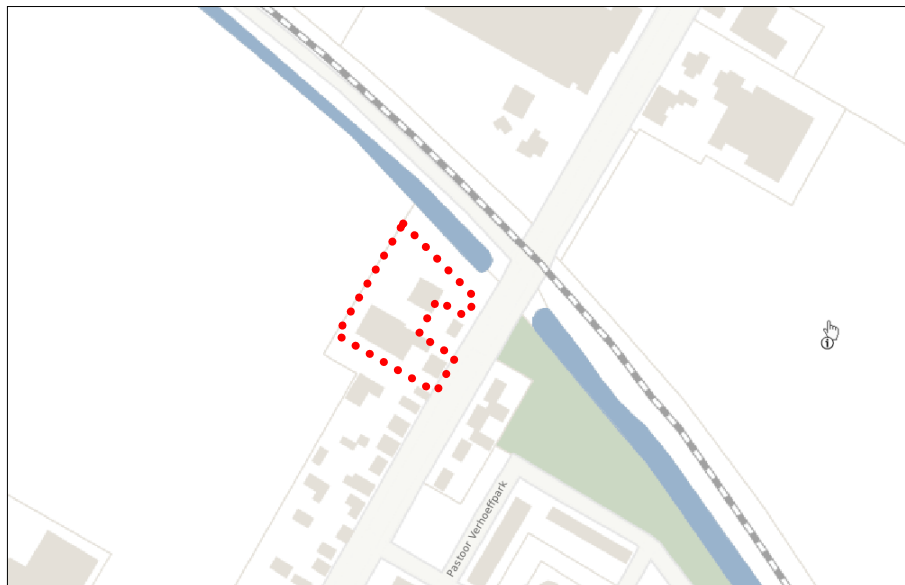
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen.

WET- EN REGELGEVING

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart⁴ ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of er aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Dit blijkt in de omgeving van het plangebied niet het geval te zijn (zie figuur 7).

ONDERZOEK

⁴ Benaderbaar via <http://www.risicokaart.nl>



Figuur 7. Fragment risicokaart

In oktober 2012 is de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid, beleidsperiode 2012-2015, gemeente Hollands Kroon' vastgesteld. Deze visie vermeldt dat langs spoorlijnen, waarover veel wagons met brandbare vloeistoffen worden vervoerd, zogenaamde plasbrandaandachtsgebieden (PAG's) (voor)komen. Een PAG komt overeen met een zone van 30 meter, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Voor die zones gelden aanvullende bouwvoorschriften. Echter, voor het vervoer van gevaarlijke stoffen op het nabij het plangebied gelegen traject Schagen - Den Helder ligt geen reservering van ProRail. Dit betekent concreet dat er geen risicocontour voor gevaarlijke stoffen naast de spoorlijn ligt. Ook in het zogeheten Basisnet Spoor wordt geen vervoer van gevaarlijke stoffen voorzien in de Kop van Noord-Holland.

CONCLUSIE De uitvoering van dit bestemmingsplan wordt uit oogpunt van externe veiligheid niet belemmerd.

4.5

Luchtkwaliteit

WET- EN REGELGEVING Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) wordt als 'niet in betekenende mate' beschouwd. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.410 voertuigbewegingen (van auto's) per weekdagemaal leidt.

ONDERZOEK De functieverandering op het perceel leidt niet tot nauwelijks tot wijzigingen in het aantal verkeersbewegingen (ASVV 2012: verkeergeneratie per (vrijstaan-

de) koopwoning in 'rest bebouwde kom, matig stedelijk gebied' is maximaal 8,6 verkeersbewegingen per dag). Dit bestemmingsplan moet dan ook worden beschouwd als een nibm-plan. Het aspect luchtkwaliteit is niet in het geding.

Dit bestemmingsplan wordt niet door de wettelijk gestelde eisen wat betreft het aspect luchtkwaliteit belemmerd.

CONCLUSIE

4.6

Milieuhinder van bedrijven en voorzieningen

Milieubelastende functies (zoals bedrijven) kunnen tot hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke op milieugevoelige functies (zoals woningen) in de directe omgeving leiden. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen dan ook noodzakelijk. Op basis van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) wordt hiertoe een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor de verschillende hinderaspecten minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen milieubelastende en milieugevoelige objecten om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootst aangegeven afstand is daarbij bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. Er dient te worden aangetoond dat het planvoornemen van dit bestemmingsplan geen belemmeringen ondervindt van of tot belemmeringen leidt voor nabijgelegen functies.

WET- EN REGELGEVING

In de VNG-publicatie worden twee omgevingstypen onderscheiden, te weten:

1. **Rustige woonwijk dan wel rustig buitengebied:** Functiescheiding wordt nagestreefd door de minimale richtafstanden te hanteren die in een lijst bij omgevingstype 1 zijn opgenomen, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie tot een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies leidt.
2. **Gemengd gebied:** Bij de aanwezigheid en het naast elkaar samengaan van uiteenlopende hinderveroorzakende en hindergevoelige functies is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot de rustige woongebieden van omgevingstype 1 zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieugevoelige objecten mogelijk. Hiertoe bestaat de methode dat de bij functiescheiding aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind.

SYSTEMATIEK BEDRIJVEN
EN MILIEUZONERING

Het plangebied kan als omgevingstype 1 worden aangemerkt; rondom het plangebied komt hoofdzakelijk de woonfunctie voor. Dit is af te leiden van de verbeelding van het naastgelegen bestemmingsplan Breezand (zie figuur 8).

ONDERZOEK



Figuur 8. Fragment verbeelding Bestemmingsplan Breezand (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De dichtstbijzijnde milieubelastende functie in de directe omgeving van het plangebied is het tuinbouwbedrijf dat op het perceel aan de Burgemeester Lovinkstraat 105a is gevestigd, ten noorden van het plangebied. Op basis van de VNG-publicatie moet een richtafstand van 30 meter tussen het tuinbouwbedrijf en de woningen gewaarborgd worden. De werkelijke afstand bedraagt circa 135 meter.

De afstanden tot de dichtstbijzijnde bedrijvigheid, Burgemeester Lovinkstraat 105a en 80a, zijn respectievelijk 135 en 165 meter. Er is ook een huisartsenpraktijk aanwezig op nummer 78. De inrichting op nummer 80a betreft de opslag van bloembollen (J.M. Brouwer Zeinstra), laatst gecontroleerd in mei 2012. De inrichting op nummer 105a betreft een bloembollenkwekerij (World Flower bv), laatst gecontroleerd in december 2008. Voor bloembollenverwerkende bedrijven wordt door de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord een richtafstand tot hindergevoelige objecten, zoals woningen van derden, gehanteerd van 50 meter. Hieraan kan worden voldaan.

CONCLUSIE De afstand tussen de woningen en het tuinbouwbedrijf is ongeveer 86 m. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door (milieu)hinder vanwege milieubelastende functies wordt belemmerd.

4.7

Geluidhinder

Voor de locatie Burgemeester Lovinkstraat 101 te Breezand is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege weg- en spoorwegverkeerslawaai afkomstig van respectievelijk de Burgemeester Lovinkstraat en het spoorwegtraject 480 (Schagen - Den Helder). In het kader van dit onderzoek is bezien of de beide woningen op verschillende plaatsen in het in dit bestemmingsplan opgenomen bouwvlak kunnen worden gerealiseerd. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Voorgevels: omdat duidelijk is dat de afstand tussen de voorgevels van de te realiseren woningen en de weg, maximaal de afstand tussen de op de verbeelding aangegeven rooilijn en de weg zal bedragen, is deze lijn als basis genomen voor de voorgevels.
- Noordelijke zijgevels: omdat de lengte van beide woningen nog niet zeker is en beide woningen worden geplaatst in een nog vast te stellen bouwvlak, is ervoor gekozen om de noordgevel van beide woningen worst-case te beschouwen op de meest noordelijke plaats die binnen het nog vast te stellen bouwvlak kan worden benut (dat is 3 m ten zuiden van de noordelijke grens van het bouwvlak).
- Zuidelijke zijgevels: hetzelfde geldt voor de zuidelijke gevels: deze zijn beoordeeld op de meest zuidelijke plaats die binnen het nog vast te stellen bouwvlak kan worden benut (dat is 3 m ten noorden van de zuidelijke grens van het bouwvlak).

Uit het onderzoek blijkt dat de locatie een te hoge geluidsbelasting kent vanwege het wegverkeerslawaai. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare waarde bedraagt 10 dB. De locatie kent eveneens een te hoge gevelbelasting van het spoorwegverkeerslawaai. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare waarde bedraagt 2 dB.

CONCLUSIE

Voor de te realiseren woningen dienen bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hollands Kroon de volgende hogere waarden te worden aangevraagd:

- 58 dB vanwege het wegverkeerslawaai voor beide woningen;
- 57 dB vanwege het spoorwegverkeerslawaai voor beide woningen.

Aannemelijk is dat in het kader van verlening van een hogere waarde, geluids-isolerende maatregelen aan de betreffende gevels van de geluidgevoelige bebouwing nodig zullen zijn, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB (wegverkeerslawaai) en 35 dB (spoorwegverkeerslawaai). Dit dient bij de beoordeling van het bouwplan te worden getoetst.

Ten slotte heeft cumulatie plaatsgevonden van de geluidsbelasting op de locatie van het weg- als het spoorwegverkeerslawaai. Hieruit blijkt dat de geluids-

toename de 2 dB niet overschrijdt. Cumulatie leidt daarom niet tot een onaanvaardbare geluidsbelasting op de gevels van de woningen.

4.8

Waterparagraaf

WET- EN REGELGEVING

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop 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 er gevolgen zijn voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel hiervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

WATERWET

De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van deze wetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het eerste Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015.

DIGITALE WATERTOETS

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Bij het HHNK is op 16 december 2014 een digitale watertoets aangevraagd. Documentatie hiervan is in bijlage 1 van deze toelichting opgenomen. Uit de ingediende gegevens is gebleken dat er voor het wateraspect zoneringen primaire waterlopen nader overleg noodzakelijk is met het hoogheemraadschap.

CONCLUSIE

Uit oogpunt van het aspect water gelden in beginsel geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Er is geen sprake van een toename van de verharding. Er hoeven geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden. Geadviseerd wordt om een gescheiden stelsel aan te leggen. Tevens wordt geadviseerd om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

4.9

Overig

4.9.1

Hoogtebeperkingen

Op 21 december 2004 is de planologische kernbeslissing Tweede Structuurschema Militaire Terreinen door de Tweede Kamer goedgekeurd. Hierin is onder andere bepaald dat de obstakelvrije zones, zoals een invliegfunnel, en de beperkingen die daarmee samenhangen in 'ruimtelijke plannen' moeten worden opgenomen. Dit is ook van toepassing op de beperkingen die samenhangen met zend- en ontvangstinstallaties.

WET- EN REGELGEVING

Bij het Maritiem Vliegveld de Kooy, in de directe omgeving ten noordwesten van de gemeente, is een obstakelvrije zone (de Inner Horizontal Conical Surface, het radarobstakelbeheergebied en het Instrument Landing System-verstoringsgebied) aanwezig. Binnen de obstakelvrije zone zijn beperkingen met betrekking tot de ten hoogste toegestane bouwhoogte van bouwwerken van toepassing. Op grond van het structuurschema is, overeenkomstig de ICAO, bij het vliegveld een obstakelvrije zone aanwezig dat begint met een vlak met een hoogte van 45 meter en een straal van 4 kilometer rond de zogenoemde landingsdrempels en eindigt in een kegelvormig vlak met een helling van 45 tot 145 meter over een lengte 2 kilometer. Deze obstakelvrije zone is van toepassing naast de invliegfunnel.

In de omgeving van het plangebied, op een afstand van ongeveer 3,7 km ten noordwesten, ligt het Maritiem Vliegveld de Kooy (MVK de Kooy). Bij het MVK de Kooy is een obstakelvrije zone (invliegfunnel) aanwezig. Binnen de invliegfunnel zijn beperkingen met betrekking tot de ten hoogste toegestane bouwhoogte van gebouwen en dergelijke van toepassing. Dit in verband met het opstijgen en landen van luchtverkeer. Uit informatie van het ministerie van Defensie blijkt dat in het plangebied de ten hoogste toegestane bouwhoogte vanwege de invliegfunnel 46 m boven NAP is. Het maaiveld van het plangebied ligt ongeveer op -0,20 m NAP.

ONDERZOEK

Op grond van de regels van dit bestemmingsplan is een bouwhoogte van ten hoogste 10 m toegestaan. Op grond van een algemene ontheffing is een toename van de bouwhoogte met ten hoogste 10% toegestaan. Van een overschrijding van de ten hoogste toegestane bouwhoogte van 46 m boven NAP is dus bij lange na geen sprake. De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor het luchtverkeer (van en naar het Maritiem Vliegveld de Kooy) belemmerd.

CONCLUSIE

4.9.2

Nutsinfrastructuur en -voorzieningen

In het plangebied is sprake van nutsinfrastructuur zijnde de gebruikelijke huis-aansluitingen betreffende gas, water, elektriciteit, kabel en/of telecom. In en direct rondom het plangebied zijn echter geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering voor het planvoornemen zouden kunnen opleveren.

4.9.3

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

WET- EN REGELGEVING

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 een activiteit die voorkomt op de D-lijst van het Besluit m.e.r. dat beneden de drempelwaarden valt een toets moet worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, als nieuw element in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

ONDERZOEK

Voorliggend bestemmingsplan maakt een ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied mogelijk. Gesteld mag worden dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied reeds op voldoende wijze in de voorgaande paragrafen zijn beschreven. Hieruit kan worden opgemaakt dat het planvoornemen geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft (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.

CONCLUSIE

Dit bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een onderzoek in het kader van het Besluit m.e.r.

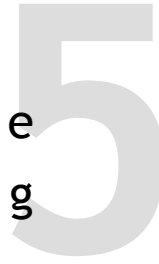
4.9.4

Duurzaamheid

Duurzaamheid van een gebied of in relatie tot een ruimtelijke ontwikkeling kan tot uitdrukking komen in de thema's: kwaliteit van de leefomgeving, water, energie, mobiliteit, natuur/ecologie en milieu. Onder deze laatste kan onder meer het volgende worden verstaan: gezondheid, externe veiligheid, materiaalkeuze en hergebruik van materialen, duurzaam slopen, geluid, lucht en beheer/onderhoud van een gebied of gebouw. Er bestaat geen wettelijke verplichting om het thema duurzaamheid in bestemmingsplannen vast te leggen. Wel vormt het een belangrijk onderwerp in het sociaal-maatschappelijke debat en daarmee een belangrijk aandachtspunt in het overheidsbeleid. Ge-

meenten streven in dat kader naar een duurzame (gebouwde) omgeving. Bestemmingsplannen kunnen echter beperkt worden gehanteerd om duurzame energieaspecten te regelen. Voor eventuele ambitieuze duurzame energiedoelstellingen dienen dan ook extra instrumenten, zoals privaatrechtelijke overeenkomsten, ingezet te worden.

Juridische toelichting



5.1

Plansystematiek

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast.

De SVBP2012 bevat een aantal juridische regels die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. In het Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de planregels.

De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal bestemmingsplan. Op basis van de Wro is het digitaal vastgestelde bestemmingsplan leidend. Als er een verschil bestaat tussen het analoge en digitale bestemmingsplan, is het digitale bestemmingsplan bepalend qua vormgeving en inhoud.

ANALOOG VS. DIGITAAL
BESTEMMINGSPLAN

5.2

Toelichting op de regels

De hoofdstukindeling van de regels is op een standaardwijze opgesteld. In navolgende is per hoofdstuk een korte toelichting hierop gegeven.

5.2.1

Inleidende regels

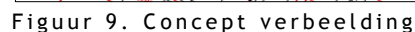
Artikel 1: Begrippen

In artikel 1 van de regels 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.

Artikel 2: Wijze van meten

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is opgenomen in artikel 2.

Bestemmingsregels



De bestemming ‘Tuin’ geldt voor de aan de straat gelegen tuinen bij woningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers en entreepartijen. Dit is zo geregeld om te voorkomen dat voortuinen volgebouwd worden en het straatbeeld veranderd. Bij het begrenzen van de bestemming is rekening gehouden met de regels voor vergunningvrij bouwen uit de Wabo.

De bestemming ‘Wonen - Lintbebouwing’ heeft betrekking op het grootste deel van het plangebied. De woonbestemming is voor zover mogelijk afgestemd met de geldende regels voor omliggende woonbestemmingen op grond van het bestemmingsplan Breezand.

Op de verbeelding is groen aangeduid. In de regels is bepaald dat het groen binnen een jaar na de ingebruikname van de woning dient te zijn gerealiseerd; tevens is bepaald dat het in stand gehouden moet worden.

Beroep aan huis, bed & breakfast en mantelzorg

In de woonbestemming zijn regels opgenomen voor een gebruik van woningen samen met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, bed & breakfast en mantelzorg. Maximaal 1/3 van de totale oppervlakte van de woning en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven worden gebruikt, met een maximum van 120 m². Het gaat om 'lichte' activiteiten die niet tot onevenredige hinder op het woon- en leefmilieu leidt. Detailhandel, anders dan in ondergeschikte vorm, is niet toegestaan. De aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven die zijn toegestaan, zijn vermeld in de bijlage bij de regels. Het betreft hier een niet-limitatieve lijst. Beroepen of bedrijven die naar aard en schaal daarmee vergelijkbaar zijn, zijn eveneens toegestaan.

Daarnaast mogen woningen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor een hobbymatige bed & breakfast voor maximaal 4 personen worden gebruikt. Een eigen kookegelegenheid is daarbij niet toegestaan. Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen ten behoeve van een bedrijfsmatige bed & breakfast voor maximaal 7 personen.

Mantelzorg in een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping als afhankelijke woonruimte dan wel in een mantelzorgwoning is mogelijk na afwijking. Deze afwijking wordt alleen verleend indien de noodzaak is aangetoond aan de hand van een indicering door een onafhankelijke indicatieorganisatie. De oppervlakte van de afhankelijke woonruimte dan wel mantelzorgwoning mag niet meer dan 70 m² bedragen. Binnen 6 maanden na de beëindiging van de mantelzorg moet het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte ongedaan zijn gemaakt dan wel moet de mantelzorgwoning zijn verwijderd.

Bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

In de woonbestemming zijn regels opgenomen ten aanzien van de plaats, omvang en maatvoering van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen, overeenkomstig de regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon. De hoofdregel is dat de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken niet meer dan 250 m² mag bedragen en ten hoogste 40% van het bouwperceel mag worden bebouwd. De toegestane maatvoering en concretisering naar diverse situaties is in de planregels uitgewerkt. In ieder geval geldt voor hoofdgebouwen dat de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6,5 m en 10 m bedraagt. Verder is onder meer een specifieke regeling voor erkers voor de voorgevel van het hoofdgebouw opgenomen en is ondergronds bouwen niet toegestaan.

5.2.3

Algemene regels

Algemene regels gelden in het algemeen voor het gehele bestemmingsplan en staan min of meer los van de specifieke bestemmingsregels en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen.

Artikel 5: 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.

Artikel 6: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft regels voor strijdig gebruik.

Artikel 7: Algemene aanduidingsregels

Dit artikel geeft regels als gevolg van hoogtebeperkingen in verband met de verplichtingen die voortvloeien uit de Luchtvaartwet ("luchtvaartverkeerszone" met een hoogtebeperking in meters boven maaiveld).

Artikel 8 en 9: Algemene afwijkings- en wijzigingsregels

De algemene afwijkings- wijzigingsregels bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken en/of wijzigen van in het plan opgenomen maten.

5.2.4

Overgangs- en slotregels

Artikel 10 en 11: Overgangsrecht en slotregels

Overeenkomstig de in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht en de SVBP2012 zijn de overgangs- en slotregels in de afsluitende artikelen van de regels opgenomen.

5.3

Overige aspecten

Additionele voorzieningen

In dit bestemmingsplan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, geluidswerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke bij de bestemming inbegrepen zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

Handhaving

Dit bestemmingsplan geeft de gewenste planologische situatie voor het plangebied aan. Bestemmingsplannen zijn bindend voor de overheid en de burger. Enerzijds kan de overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen, anderzijds vormt het bestemmingsplan een juridisch kader voor de burger waaruit deze kan afleiden wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, op de in eigendom zijnde dan wel de naastgelegen buurpercelen, in de directe woon- en leefomgeving.

5.4

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de hierna 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 die voor zover noodzakelijk worden verwerkt in de regels en verbeelding.

Terinzageleggingsfase

Na de aankondiging in de Staatscourant en op de website www.officielebekendmakingen.nl 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. Dit gebeurt als volgt:

- Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie voor 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 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekend-

making 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 voor 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.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Wet- en regelgeving

In het kader van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Deze verplichting vervalt wanneer de kosten anderszins zijn verzekerd. De gemeenteraad moet dan wel expliciet besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Doel van een grondexploitatieregeling 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. Bij een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Onderzoek

Exploitatiekosten

Met dit plan is sprake van nieuwbouw van woningen en daarmee sprake van een bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro, onder a: 'de bouw van één of meer woningen'.

Het planvoornemen wordt uitgevoerd door een private partij. De kosten voor uitvoering van het plan en het gebruiksklaar maken van het plangebied worden door deze initiatiefnemer gedragen. De exploitatie zal geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelende partij komen te liggen. De gemeente hoeft hiertoe geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen. Dit is tussen initiatiefnemer en gemeente in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor het voorliggende bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager van de bestemmingsplanherziening gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. Deze worden gedekt uit de legesheffing voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Planschade

Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door belanghebbende eigenaren van gronden in de omge-

ving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met een planschadeverhaal worden door de aanvrager van de bestemmingsplanherziening gedragen. Hiervoor is tussen de gemeente en de aanvrager een planschadeovereenkomst ondertekend.

Conclusie

Voorgaande betekent dat dit bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

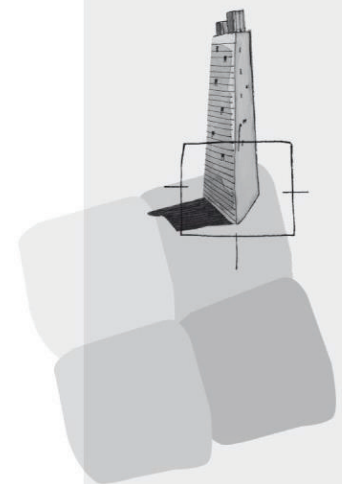
In het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt dit bestemmingsplan aan verschillende maatschappelijke instanties aangeboden die daarmee in de gelegenheid worden gesteld om een overlegreactie op het plan in te dienen.

Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.
de heer ir. D. Terpstra

Projectnummer
803.34.04.04.00.02



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