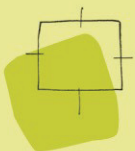


Bestemmingsplan Wallerweg 20 te
Breezand



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Wallerweg 20 te Breezand

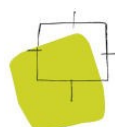
V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen
Regels + bijlage
Verbeelding

NL.IMRO.1911.BPKBzandwallerw20-va01

24 mei 2012
Projectnummer 012.00.03.06.01



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Huidige en toekomstige situatie	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
	Nota Ruimte	11
3.2	Provinciaal beleid	11
	3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040	11
	3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
	3.3.1 Toekomstvisie 2015	13
	3.3.2 Kaderstellende notitie Dorpskernen Anna Paulowna	14
	3.3.3 Beeldvisie Breezand 2010	14
	3.3.4 Welstandsnota Anna Paulowna	15
	3.3.5 Lokale woonvisie	15
	3.3.6 Parkeernormennota Anna Paulowna	17
	3.3.7 Groenstructuurvisie Anna Paulowna	17
4	Randvoorwaarden	19
4.1	Waterhuishouding	19
4.2	Archeologische en andere cultuurhistorische waarden	21
4.3	Verkeer en geluidhinder	22
4.4	Ecologische waarden	24
4.5	Externe veiligheid	26
4.6	Bodem	27
4.7	Bedrijven en (milieu)hinder	29
5	Juridische toelichting	31
5.1	Algemeen	31
5.2	Planregels	32
5.3	Bestemmingsplanprocedure	34
5.4	Bestemmingen	35

6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.2.1	Uitkomsten overleg	38
6.2.2	Uitkomsten inspraak	40
6.2.3	Conclusie	42

Bijlagen

Inleiding



Aan de Wallerweg in Breezand zijn plannen ontwikkeld voor de bouw van een complex van 24 appartementen achter de bestaande bebouwing aan de Wallerweg. Deze ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan en om die reden is de opstelling van een apart bestemmingsplan voor deze locatie noodzakelijk. De procedure voor dit plan loopt min of meer synchroon met de ontwikkeling van een bestemmingsplan voor Breezand. Dit plan heeft echter een voornamelijk conserverend karakter. Om die reden is ervoor gekozen voor de nieuwe ontwikkeling aan de Wallerweg een apart bestemmingsplan op te stellen. Voor de vormgeving en regelgeving is aansluiting gezocht bij de gekozen methodiek voor de bestemmingsplannen voor de dorpen in de voormalige gemeente Anna Paulowna.

Het voorliggende bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Breezand-Zuidoost, dat is vastgesteld op 30 oktober 1995 en is goedgekeurd op 20 mei 1996. De situering van het plangebied is op de overzichtskaart voorafgaand aan deze toelichting weergegeven.

In het navolgende hoofdstuk is een omschrijving van de bestaande en beoogde toekomstige situatie opgenomen. In hoofdstuk 3 het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de is gemeente uiteengezet. Een omschrijving van de planologische randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 4. Een juridische toelichting op het plan is opgenomen in hoofdstuk 5. Als laatste is in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

Huidige en toekomstige situatie

2

2.1

Huidige situatie

In de huidige situatie heeft het perceel achter de Wallerweg 18-20 een agrarische functie (bollenbedrijf). Het meest oostelijke deel heeft een functie als moestuin. Achter het perceel is de nieuwe wijk Groenhof in ontwikkeling.



Figuur 1. Plangebied en omgeving (Bron: Google Earth)

De Wallerweg heeft vooral een ontsluitende functie voor de aanliggende percelen en het nieuwe woongebied Groenhof. De verkeersintensiteit op deze weg is laag.

De twee stolpboerderijen aan de Wallerweg 18 en 20 worden gehandhaafd en houden een woonfunctie. De achtergelegen bedrijfsgebouwen worden gesloopt.



Foto's 1 en 2. Bestaande stolpen aan de Wallerweg

2.2

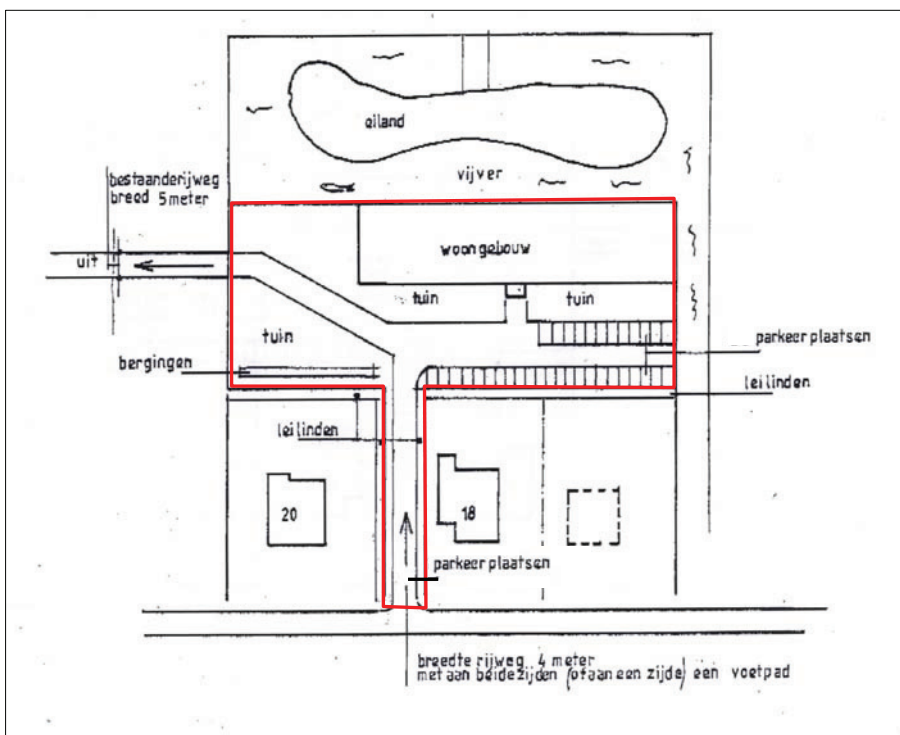
Toekomstige situatie

Het nieuwe plan voor het gebied voorziet in de realisatie van een woongebouw met 24 appartementen in 3 verdiepingen (zie ook afbeelding 2 hierna). Met het appartementencomplex wordt gemikt op senioren, eventueel met paramedische ondersteuning.

Het gebouw grenst aan de noord- en oostzijde direct aan het water dat onderdeel is van het aangrenzende nieuwe woongebied Groenhof. Aan de west- en zuidkant komt een als tuin ingerichte groene ruimte. De nieuwe woningen worden ontsloten via een nieuwe weg tussen de percelen Wallerweg 18 en 20. Deze weg krijgt een inrichting als eenrichtingsweg vanaf de Wallerweg naar de Tulpenweg. De nieuwe weg krijgt een breedte van circa 4 meter en krijgt een 'omlijsting' met leilindes. Tussen de percelen Wallerweg 18 en 20 wordt naast de weg aan één zijde een trottoir aangelegd. De mogelijkheid bestaat hier om, als dat nodig is, extra parkeerplaatsen aan te leggen.

Op het terrein worden in totaal 43 parkeerplaatsen aangelegd, waarmee in de behoefte aan parkeervoorzieningen kan worden voldaan (zie paragraaf 3.3.4). Een deel van de parkeerplaatsen komt in het gebied tussen het woongebouw en de Wallerweg 18, een deel langs de toegangsweg tussen de percelen Wallerweg 18 en 20. De exacte indeling van de parkeerplaatsen staat nog niet vast; wel dat er 43 parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd.

Aan de achterzijde van de woning aan de Wallerweg 20 komt een rij bergingen ten behoeve van de bewoners van het nieuwe complex. Rond het woongebouw komt een als tuin ingerichte groene ruimte.



Figuur 2. Inrichting van het plangebied

De drie artist impressions hierna geven een indruk van de voorgenomen vormgeving van het gebouw in zijn omgeving. Overigens is het gebouw iets anders gesitueerd dan in figuur 3 aangegeven. Er is voor gekozen om het gebouw in oostelijke richting te verschuiven, zodat meer ruimte ontstaat voor de ontsluiting en de realisatie van een groter aantal parkeerplaatsen. Door de verschuiving grenst het woongebouw direct aan het water.

De juiste situering is in figuur 2 aangegeven.



Figuur 3a, b en c. Artist impressions vormgeving nieuwbouw

3.1

Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 is door het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld. Op 17 mei 2005 is de nota door de Tweede Kamer aangenomen. De nota is door de Eerste Kamer aangenomen op 17 januari 2006.

In de Nota Ruimte heeft het kabinet haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland voor de periode tot 2020 uiteengezet. De nota biedt ruimte voor ontwikkeling. Het uitgangspunt hierbij is 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De nadruk ligt daarbij op het bevorderen van wenselijke ontwikkelingen. De nota biedt daarmee provincies en gemeente de ruimte om taken op hun eigen manier in te vullen.

Op basis van de Nota Ruimte zal de rijksoverheid op korte termijn de AmvB Ruimte vaststellen. Hierin geeft het rijk aan welke belangen van nationaal belang worden geacht. Als in ruimtelijke plannen (mede) betrekking hebben op deze nationale belangen, moet worden aangegeven hoe deze belangen worden gewaarborgd.

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 is door Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Hierin zet de provincie haar visie op de (ruimtelijke) ontwikkeling van Noord-Holland uiteen. Daarbij omschrijft de provincie ook het beeld van Noord-Holland in 2040.

In de visie maakt de provincie de keuze om vooral in het bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee zet de provincie in op het behouden en versterken van het open landelijk gebied. Door de uitbreiding van het stedelijk gebied te beperken wil de provincie inspelen op de verwachte afname van het aantal inwoners in de periode na 2040. Provinciale Staten wil het landelijk gebied ontwikkelen op basis van het karakter van het landelijk gebied in Noord-Holland waardoor de provincie een bijzonder gebied blijft voor wonen, werken en recreatie en toerisme.

Noord-Holland moet een aantrekkelijke provincie blijven. In de structuurvisie heeft de provincie hiervoor verschillende provinciale belangen aangewezen. Hierbij zijn drie hoofdbelangen onderscheiden. Deze drie hoofdbelangen zijn samen het ruimtelijke streven van de provincie. In figuur 3 is dit in een overzicht weergegeven.



Figuur 3. Overzicht provinciale belangen

Om de provinciale belangen te waarborgen is door Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld.

3.2.2

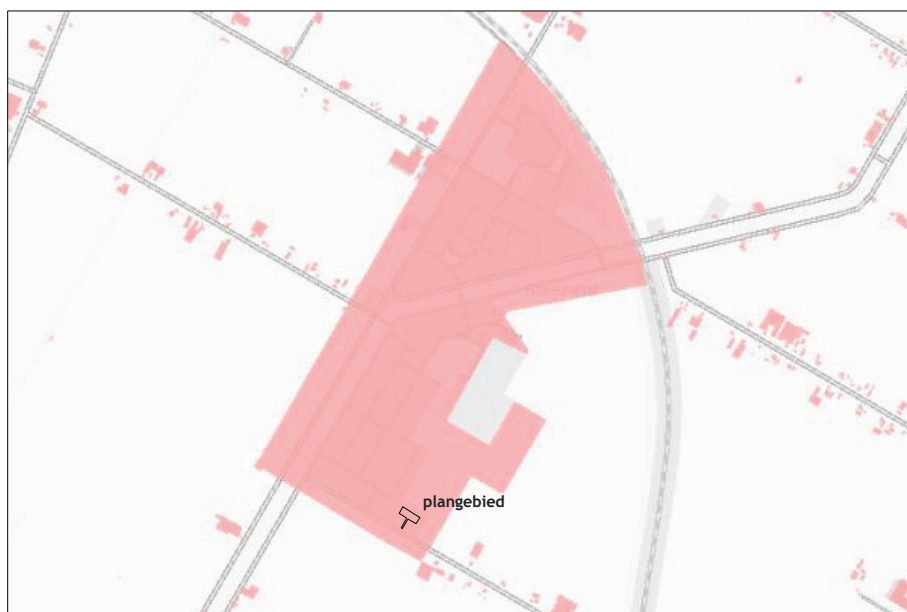
Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Door Provinciale Staten is op 21 juni 2010 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. De verordening is op 1 november 2010 in werking getreden. Hierin zijn de provinciale belangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 uitgewerkt in algemene regels.

In de verordening zijn voor verschillende gebieden regels opgenomen. In hoofdlijnen zijn twee algemene gebieden onderscheiden: het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied. Gemeenten moeten voor de gronden in het bestaand bebouwd gebied een bestemmingsplan opstellen. Daarbij is er veel ruimte voor eigen beleid aan de gemeenten, onder meer wat betreft woningbouw. Woningbouw in bestaand bebouwd gebied draagt bij aan efficiënt en zuinig ruimtegebruik.

Het plangebied van het voorliggende plan is volgens de viewer bij de Provinciale Verordening gesitueerd in bestaand bebouwd gebied (figuur 5). Voorheen hebben er kassen op het perceel gestaan, maar deze zijn niet meer aanwezig,

op één kas na die in gebruik is als opslagruimte. Daardoor treedt geen strijd op met artikel 9, lid 2 van de Provinciale Verordening, waarin wordt gesteld dat kassen binnen bestaand bebouwd gebied uitsluitend de functie van kas mogen houden. Omdat het plangebied volgens de viewer in bestaand bebouwd gebied en niet in het landelijk gebied ligt en geen strijdigheid bestaat met de bepalingen uit de Provinciale Verordening, kan worden geconstateerd dat het plangebied binnen bestaand bebouwd gebied ligt.



Figuur 4. Bestaand bebouwd gebied in Breezand (Bron: Provinciale Verordening Noord-Holland); globale situering plangebied

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bestemmingsplan past binnen het provinciaal beleid.

CONCLUSIE

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Toekomstvisie 2015

De gemeenteraad heeft in 2001 de Toekomstvisie Anna Paulowna 2015 vastgesteld. In de toekomstvisie zet de gemeente haar visie op de (ruimtelijke) ontwikkeling van Anna Paulowna voor de periode tot 2015 op hoofdlijnen uiteen.

Uitgangspunten voor de (ruimtelijke) ontwikkeling in de gemeente zijn:

- rust en ruimte binnen een aantrekkelijk en afwisselend landschap;
- een leefbare gemeente.

In de visie zet de gemeente in op het mogelijk maken van ontwikkelingen die bijdragen aan deze uitgangspunten. Bij alle ontwikkelingen moeten de effecten voor het landschap meegewogen worden.

Het beleid van de gemeente is gericht op een gelijkblijvend of beperkte toename van het aantal inwoners in de gemeente en de dorpen. De gemeente moet ten minste voor haar eigen behoefte woningen bouwen. Om de leefbaarheid in Breezand te behouden en te versterken moeten vooral ook in dit dorp woningen gebouwd worden. Uitgangspunt hierbij is dat er verschillende soorten woningen gebouwd worden, uiteenlopend van woningen voor jongeren tot woningen voor ouderen. Het streven daarbij is erop gericht om woningen in de eerste plaats op inbreidingsplaatsen, op voormalige bedrijfsterreinen of door herinrichting van gebieden te bouwen en in de tweede plaats op zogenoemde uitbreidingsplaatsen.

3.3.2

Kaderstellende notitie Dorpskernen Anna Paulowna

In deze notitie geeft de gemeente aan op welke wijze zij de bestemmingsplannen voor de bestaande bebouwde gebieden in de gemeente wil herzien. Voor de nieuw te ontwikkelen gebieden worden aparte bestemmingsplannen opgesteld. In de nota worden eisen geformuleerd waaraan de bestemmingsplannen voor de bestaande bebouwde gebieden moeten voldoen. Doel is om een zodanig methodiek te ontwikkelen dat overal in de gemeente dezelfde regels gaan gelden, waarbij echter wel mogelijkheden worden geboden voor ontwikkeling.

3.3.3

Beeldvisie Breezand 2010

De gemeente wil het eigen karakter van Breezand waar mogelijk versterken en waar nodig behouden. Omdat bestemmingsplan en welstandsnota daarvoor niet altijd voldoende houvast bieden, is de Beeldvisie Breezand opgesteld. De Beeldvisie is bedoeld om (mede) sturing te geven aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het dorp.

De Wallerweg behoort van oorsprong tot de 'linten in de polder' met verspreid gelegen boerderijen langs een kaarsrechte polderweg. De Wallerweg is in de tweede helft van de 19^{de} eeuw aangelegd. Vanaf 1960 is het meest westelijke deel van de weg onderdeel geworden van de bebouwde kom van Breezand.

De Wallerweg is één van de toegangswegen van Breezand. Hiervoor geldt dat geen verdere verdichting van de aanwezige bebouwing wordt nagestreefd. Het achterliggende gebied van de Groenhof, inclusief het plangebied, valt onder de 'woongebieden met een overwegend seriematige bebouwing'. Hiervoor gelden geen specifieke criteria; wel moet de uitstraling vanaf de oorspronkelijke bebouwingslinten niet in negatieve zin worden beïnvloed. Reclame-uitingen moeten tot een minimum worden beperkt.

Ten aanzien van de ontwikkeling van het appartementengebouw achter de Wallerweg 20 wordt gesteld: 'De ruimte om het gebouw, de richting van het

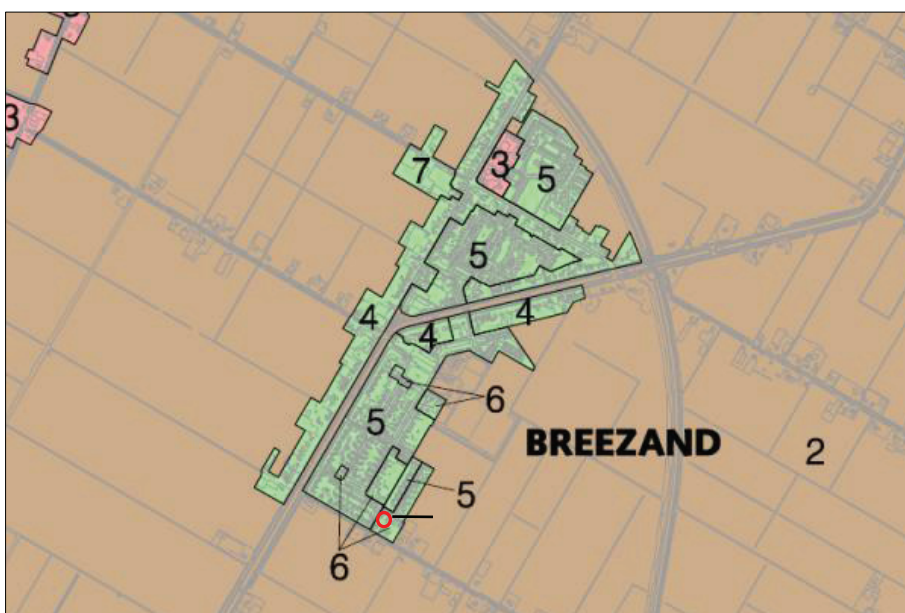
appartementengebouw parallel aan de Wallerweg en het materiaalgebruik maken deze ruimtelijke ontwikkeling zeer geschikt voor deze situatie’.

3.3.4

Welstandsnota Anna Paulowna

Op 10 mei 2010 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota Anna Paulowna vastgesteld. Hierin zet de gemeente haar welstandsbeleid uiteen.

In de welstandsnota zijn voor verschillende welstandsgebieden zogenoemde gebiedsgerichte welstandscriteria onderscheiden. Op de kaart bij de welstandsnota ligt het plangebied (gedeeltelijk) in een gebied dat is aangeduid als ‘uitbreidingsgebieden met overwegend individuele bouw’ (nummer 6 in figuur 6).



Figuur 5. Welstandsgebieden in Breezand

Het bouwplan voldoet niet aan de eis dat ‘overwegend individuele bouw’ plaats moet vinden. Het gebied grenst echter aan een gebied waar ‘overwegend seriematige bouw’ moet plaatsvinden. Het appartementengebouw voegt zich goed in zijn omgeving.

3.3.5

Lokale woonvisie

Als uitwerking van de Toekomstvisie Anna Paulowna 2015 heeft de gemeenteraad op 15 december 2008 de Lokale woonvisie vastgesteld. Hierin zet de gemeente haar woonbeleid uiteen.

Het streven van het woonbeleid is onder andere gericht op:

- Het voorzien in de eigen woningbehoefte. Het binden van de inwoners aan de gemeente is een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent dat bij de

bouw van woningen de behoeften van de bestaande inwoners nadrukkelijk worden overwogen.

- Leefbare dorpen. Om de leefbaarheid van de dorpen te waarborgen wordt de bouw van woningen verspreid over de verschillende dorpen.
- Bouwen op maat. Op basis van de visie dat woningen meer levensloopbestendig moeten zijn, worden woningen zoveel mogelijk op maat gebouwd. Het streven is om een grote verscheidenheid in het woningaanbod in de verschillende dorpen te waarborgen.

Woningmarktonderzoek 2009 - Resultaten gemeente Anna Paulowna

Om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de woningmarkt is in januari 2009 door Companen een woningmarktonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek, voor de voormalige gemeente Anna Paulowna in het bijzonder, zijn opgenomen in het rapport Woningmarktonderzoek 2009 - Resultaten gemeente Anna Paulowna.

Uit de resultaten blijkt dat in de periode 2002-2006 sprake is van een vertrek van jongeren en jong-volwassenen (15-24 jaar) en ouderen (65+) uit de gemeente. Wat betreft de jongeren is dit in Nederland een gebruikelijke trend voor gemeenten in landelijk gebieden. Het vertrek van ouderen uit de gemeente betekent meestal dat er te weinig goede woonzorgvoorzieningen aanwezig zijn. Soms betekent het dat er te weinig voorzieningen in het algemeen zijn.

In de voorliggende periode is er waarschijnlijk sprake van zogenoemde ontgroening en vergrijzing. Met andere woorden: het aantal jongeren in de gemeente neemt af en het aantal ouderen neemt toe.

Ook blijkt dat er in de gemeente sprake is van:

- voldoende goedkope rijwoningen, dure twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen zijn;
- een wens bij de inwoners die in een goedkope rijwoning wonen naar een betere woning, meestal een middeldure woning en soms een rijwoning of twee-onder-één-kapwoning bij;
- een wens bij de inwoners die in een middeldure koopwoning wonen naar een betere woning, meestal naar een dure woning;
- een wens bij inwoners die nieuw zijn op de woningmarkt naar een huurwoning;
- een wens bij ouderen naar een nultredenhuur- of koopwoning.

Bij het appartementengebouw gaat het om ruime koopappartementen voor senioren. Daarmee wordt voldaan aan de toenemende vraag naar woningen van seniorenvraag (met name nultredenwoningen) vanuit de plaatselijke bevolking. De realisatie leidt ertoe dat eengezinswoningen beschikbaar komen voor doorstroming.

Concluderend: de bouw van de appartementen past in het gemeentelijk beleid: er wordt op een 'inbreidingsplaats' gebouwd, en de appartementen worden gebouwd voor de groeiende groep senioren in de gemeente.

3.3.6

Parkeernormennota Anna Paulowna

Op 24 augustus 2009 heeft de Raad van de voormalige gemeente Anna Paulowna de Parkeernormennota vastgesteld, waarin de parkeernormen van de gemeente zijn opgenomen die als uitgangspunt dienen bij de realisatie van nieuwbouw, herbouw of functieverandering. De norm is niet afhankelijk van de specifieke locatie in de gemeente. Overal in Anna Paulowna gelden dezelfde normen. Het voorliggende bestemmingsplan heeft als hoofdfunctie wonen. Voor woningen geldt de parkeernorm 1,8 parkeerplaats per woning. Voor bezoekers is in deze norm 0,3 parkeerplaats opgenomen. Maximaal één parkeerplaats op eigen erf mag meetellen, waarbij een vereiste is dat op het erf daadwerkelijke de ruimte is om te parkeren en een garage niet meegeteld wordt. Wanneer uit een specifiek ontwerp duidelijk blijkt dat er op het eigen erf meer parkeergelegenheid is mag dit meegeteld worden.

In het plangebied vindt parkeren op eigen erf plaats.

3.3.7

Groenstructuurvisie Anna Paulowna

In de Groenstructuurvisie Anna Paulowna (Grontmij, 2007) zijn de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de groenvoorzieningen in de gemeente vastgesteld. Het beleid is gericht op het waarborgen van de kwaliteit van het groen in de gemeente. De basis voor de visie is de bestaande groenstructuur in de gemeente. De groenelementen hebben vaak verschillende functies, maar vormen samen een netwerk dat de landschappelijke en stedelijke opzet binnen de gemeente versterkt. De visie maakt duidelijk hoe de groenstructuur in de gemeente is opgebouwd en waar de mogelijkheden liggen om die structuur te versterken. In het plangebied wordt een bescheiden bijdrage geleverd aan deze doelstelling.

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

4

4.1

Waterhuishouding

In onder ander de Europese Kaderrichtlijn water, het Nationaal Waterplan en de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water; dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

WET- EN REGELGEVING

In de nota Anders omgaan met water is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

Op 22 december 2009 is de Waterwet (Wtw) in werking getreden. Uitgangspunt van de Wtw is een volledig beheer van het watersysteem. Op grond van de Wtw is er ook een goede samenhang tussen het waterbeleid en de ruimtelijke ordening.

Ook in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting bij een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden in de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding en hoe deze gevolgen in het bestemmingsplan zijn betrokken.

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). In Breezand ten westen van de Middenvliet worden door het Hoogheemraadschap vaste streefpeilen gehanteerd. Als winterpeil wordt - 0,90 cm NAP gehanteerd en als zomerpeil -0,60 NAP. In dit gebied is de gemiddelde maaiveldhoogte -20 tot -30 cm N.A.P.. Dit peil wordt gehanteerd in verband met de bloembollenteelt die om een drooglegging van circa 60 cm vraagt.

Het plangebied van het voorliggende plan grenst aan het bestemmingsplangebied Groenhof en kan worden beschouwd als een beperkte uitbreiding (0,5 hectare) hiervan (zie figuur 7).



Figuur 6. Ligging van het plangebied (rood omlijnd) ten opzichte van Bestemmingsplan De Groenhof

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is de waterbeherende instantie in het plangebied. Het HHNK stelt als eis dat bij een toename van meer dan 800 m² watercompensatie plaats moet vinden. Momenteel is circa 70% van het gebied verhard. Dit percentage blijft door de uitvoering van het plan nagenoeg ongewijzigd. Er treedt dus geen toename van het oppervlak aan verharding op. De mogelijkheden voor infiltratie van regenwater nemen toe doordat een deel van de verharding waterdoorlatend wordt (grastegels of een vergelijkbare verharding). Door de aanleg van water aan de noord- en oostzijde van het plangebied kan overtollig hemelwater hier op natuurlijke wijze naar afvloeien. Het water is hiervoor voldoende gedimensioneerd.

Wat betreft het plan Groenhof is het watertoetsproces succesvol doorlopen. Het HHNK stemt in met het plan Groenhof op hoofdlijnen en heeft gevraagd om in de verdere uitwerking rekening te houden met voldoende brede profielen van het water, inlaatplaatsen voor de maaiboot en een terrein voor de maairuigte. De resultaten zijn in de ontwerpen van het stedenbouwkundige plan voor de Groenhof verwerkt. In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1

Bro is het voorliggende plan ter toetsing aan het HHNK voorgelegd. Op de reactie van het HHNK wordt in paragraaf 6.1.2 nader ingegaan.

4.2

Archeologische en andere cultuurhistorische waarden

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort, financieel verantwoordelijk is voor een voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentwet 1988 (Monw) gewijzigd. Op grond van de Monw moeten in een bestemmingsplan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied meegewogen worden.

WET- EN REGELGEVING

De provincie Noord-Holland heeft de zogenoemde cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) ontwikkeld. Op de CHW-kaart is informatie over archeologische en cultuurhistorische waarden opgenomen. In figuur 8 is het voor het plangebied betreffende fragment van de CHW-kaart opgenomen.

ONDERZOEK



Figuur 8. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland

Uit de informatie van de CHW-kaart blijkt dat er in het plangebied geen archeologische waarden aanwezig zijn en dat er zich in of bij het gebied geen monumenten aanwezig zijn. Wel is het gebied historisch-geografisch 'van waarde' in verband met de 'rationele verkaveling' van het westelijk deel van de Anna Paulownapolder. Overigens draagt het plangebied daaraan niet wezenlijk bij door de aanwezige bebouwing en de geringe omvang van het gebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve effecten voor de historisch-geografische waarde van de omgeving.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor archeologische en andere cultuurhistorische waarden belemmerd.

4.3

Verkeer en geluidhinder

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Wallerweg. Verkeer vanaf het nieuwe appartementencomplex wordt naar de Tulpenweg geleid. In verband met de veiligheid van voetgangers wordt langs de ontsluiting vanaf de Wallerweg aan één zijde een trottoir aangelegd.

In paragraaf 3.4 is ingegaan op de Parkeernormennota van de voormalige gemeente Anna Paulowna, waarin onder andere de parkeernormen van de gemeente zijn opgenomen voor nieuwbouwsituaties. Voor woningen geldt de parkeernorm 1,8 parkeerplaats per woning. Voor bezoekers is in deze norm 0,3 parkeerplaats opgenomen. Voor 24 appartementen betekent deze norm dat de parkeerbehoefte 43 parkeerplaatsen bedraagt. Dit aantal zal binnen het plangebied worden gerealiseerd, grotendeels in het gebied ten zuiden van de appartementen. Als hier onvoldoende ruimte beschikbaar is, kunnen langs de nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Wallerweg extra parkeerplaatsen worden aangelegd.

In de bouwfase zal er een (tijdelijke) toename zijn van de hoeveelheid vrachtverkeer dat gebruik maakt van de Wallerweg.

Wegverkeerslawaai

WET- EN REGELGEVING

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaai te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd.

In de Wgh is bepaald dat bij elke weg in beginsel een (geluids)zone aanwezig is. Dit met uitzondering van:

- wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarop een snelheid van ten hoogste 30 km per uur is toegestaan.

In de Wgh is bepaald dat de ten hoogste toegestane geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op een gevel van een woning binnen een geluidszone 48 dB is.

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 Wet geluidhinder wordt voldaan. Op de Wallerweg ter hoogte van het plangebied geldt een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur. De ontsluitingsweg naar de woningen wordt onderdeel van een 30 km/uurzone.

ONDERZOEK

De nieuwe woningen vallen binnen de wettelijke zone van de Wallerweg (200 meter). Voor deze weg dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden, aangezien het plan nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen) mogelijk maakt. Deze woningen komen op minimaal 60 meter van de weg van de Wallerweg. Bij de geluidberekening is uitgegaan van de uitgangspunten die voor het bestemmingsplan Groenhof zijn gebruikt.

Op de Wallerweg zijn in 2004 verkeerstellingen uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is op deze telling gebaseerd. Bij de berekeningen is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

VERKEERSGEGEVENS

- Verkeersintensiteit 2004	386 mvt/etmaal
- Jaarlijkse autonome toename van het verkeer	1,5 %
- Toename als gevolg van woningbouw ¹	709 mvt/etmaal
- Toekomstige verkeersintensiteit 2020	1200 mvt/etmaal
- Urintensiteit:	
- Dagperiode	7,0%
- Avondperiode	2,6%
- Nachtperiode (maatgevende periode)	0,7%
- Verkeerssnelheid	50 km/uur
- Verkeerssamenstelling: lichte motorvoertuigen 90%, middelzware motorvoertuigen 5%, zware motorvoertuigen 5% (dag, avond en nacht)	
- Wegverharding	dicht asfaltbeton

De berekening van de geluidbelasting heeft plaatsgevonden door middel van Standaard Rekenmethode I uit het Reken- en meetvoorschrift Verkeerslawaai. Met deze methode wordt de geluidcontour berekend, zoals deze in het vrije veld is. De berekening is opgenomen in bijlage 1. Daaruit blijkt dat het geluidniveau aan de gevel van de woningen zonder afscherming 40 dB bedraagt. Die is ruimschoots minder dan de wettelijke norm van 48 dB. Daar komt bij dat de

UITKOMSTEN

¹ Er komen in het plangebied 128 woningen. Uitgaand van een generatie van 7 ritten per etmaal per woning (norm ASVV/CROW) resulteert een aantal ritten van 896 per etmaal. Aangenomen wordt dat maximaal tweederde hiervan (600 motorvoertuigen per etmaal) gebruik maakt van de Wallerweg.

bebouwing tussen de Wallerweg en de nieuwe woningen voor afscherming zorgt, waardoor de werkelijke geluidbelasting nog aanzienlijk lager zal zijn.

De ontsluitingsweg vanaf de Wallerweg en naar de Tulpenstraat zal alleen worden benut door de bewoners van het nieuwe appartementengebouw. De verkeersintensiteit zal hier, uitgaand van 7 ritten per woning en gegeven het eenrichtingsverkeer circa 85 motorvoertuigen per etmaal bedragen. De Tulpenstraat krijgt dit aantal verkeersbewegingen extra te verwerken. Dit is een dusdanig gering aantal dat daarvan geen negatieve akoestische effecten zijn te verwachten.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï belemmerd.

WET- EN REGELGEVING **Spoorwegverkeerslawaaï**
De Wgh is er ook op gericht de geluidhinder vanwege spoorwegverkeerslawaaï te voorkomen en te beperken. Hierin is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur ter beperking van spoorwegverkeerslawaaï bepalingen opgenomen kunnen worden betreffende de onderwerpen die ter beperking van de geluidsbelasting van wegen geregeld zijn in hoofdstuk VI van de Wgh.

Op grond hiervan is in het Besluit geluidhinder (Bgh), dat op 1 januari 2008 in werking is getreden, een regeling voor (geluids)zones bij spoorwegen opgenomen. De spoorwegen waarop de regeling van toepassing is zijn weergegeven op een kaart bij de Regeling zonekaart spoorwegen die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Voor de spoorlijn Alkmaar-Schagen-Den Helder, die ten oosten van het plangebied loopt, geldt een geluidszone van 200 m. Het plangebied ligt op ruim 600 meter van de spoorlijn. Er is daarom geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door geluidhinder vanwege spoorwegverkeerslawaaï belemmerd.

4.4

Ecologische waarden

Gebiedsbescherming

VOGEL- EN
HABITATRICHTLIJN

Op Europees niveau is beleid geformuleerd ter voorkoming van de verdere achteruitgang van het aantal soorten planten, zoogdieren en vogels: De 'Vogelrichtlijn' (in werking getreden op 2 april 1979, 79/409/EEG) en de 'Habitatrichtlijn' (in werking getreden op 21 mei 1992, 92/43/EEG). De richtlijnen hebben betrekking op zowel bescherming van bepaalde soorten als op bescherming van gebieden.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een stelsel van samenhangende gebieden met bijzondere natuurwaarden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. De natuurwaarden kunnen zowel natuurgebieden als agrarische gebieden zijn. De provincie Noord-Holland zorgt voor de werving en inrichting van begrenste natuurgebieden en de realisatie van de verbindingzones. Stedelijke ontwikkeling is in principe niet toegestaan binnen de EHS. Het plangebied maakt geen onderdeel uit de van de EHS.

Soortbescherming

De soorten in de 'Vogelrichtlijn' en 'Habitatrichtlijn' zijn in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd door middel van de 'Flora- en faunawet' (in werking getreden op 25 mei 1998). Gebiedsbescherming op basis van de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden vindt plaats op basis van de 'Natuurbeschermingswet' (gewijzigd op 20 januari 2005). Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan deze wetgeving.

Het al dan niet voorkomen van een soort op een specifieke locatie hangt af van het feit of het betreffende gebied geschikt is als leefgebied voor een bepaalde soort. Om na te gaan wat de natuurwaarden in het gebied Groenhof heeft ProCensus in juni 2007 een ecologisch onderzoek verricht. Hierover is gerapporteerd in "Natuureffectrapportage Breezand-Zuid, quickscan".

Het plangebied Groenhof betrof een bloembollenperceel, dat in 2006 en 2007 voor de bollenteelt in gebruik is geweest. Het noordelijk gedeelte lag braak in die periode. Rondom het gebied lagen poldersloten. Alleen achter de boerderij aan de Wallerweg en langs een gedeelte van de woonwijk Ceres is de poldersloot afwezig.

Binnen het onderzoekstraject van het Flora- en faunaonderzoek zijn in het gebied van de Groenhof naast zwanenbloem geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Ten tijde van het onderzoek stonden op het zuidelijk deel van het perceel hoofdzakelijk lelies, het noordelijk deel lag braak en bevatte hoofdzakelijk wat algemene akker(on)kruiden zoals perzikkruid, straatgras en melganzenvoet. De poldersloten en slootkanten rondom het terrein vormen eveneens een groeiplaats voor inheemse soorten. Echter, er was weinig vegetatie aanwezig in en aan de sloot langs de Wallerweg en de poldersloot vanaf dit punt richting de sportvelden. Het slootgedeelte langs de sportvelden, aan de noordzijde van het perceel, en het slootgedeelte langs de woonwijk bevatte erg veel water- en oevervegetatie hetgeen wijst op een eutrofe (voedselrijke) situatie. Hier stond tussen het riet zwanenbloem, watereppe en kikkerbeet. In de toekomstige situatie zal er meer oppervlaktewater in het gebied zijn. Dit zal voor vissen en amfibieën een gunstige uitwerking hebben. Ook oeverplanten als zwanenbloem kunnen zich in de nieuwe situatie handhaven dan wel uitbreiden.

Het plangebied van het voorliggende plan is grotendeels bebouwd ten behoeve van bedrijfsgebouwen voor de bollenteelt, die niet geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Een klein deel is als groentetuin in gebruik. In het plangebied zijn geen sloten aanwezig.

CONCLUSIE Bij het onderzoek zijn in het gebied van de Groenhof geen strikt beschermde soorten aangetroffen. Nader onderzoek werd niet noodzakelijk geacht. Aangenomen mag worden dat deze conclusie ook geldt voor het plangebied van het voorliggende plan. Wel geldt er voor de algemeen voorkomende soorten de zorgplicht. De Flora- en faunawet schrijft voor dat zorgzaam moet worden omgegaan met beschermde planten en dieren. Dit geldt zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als ten aanzien van het ontwerp. Tevens houdt dit in dat gedurende de werkzaamheden rekening gehouden wordt met de beschermde soorten om schade aan deze soorten te voorkomen of de effecten zoveel mogelijk te beperken. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op de handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen (dat voor de meeste soorten loopt van maart tot en met juli) uitgevoerd mogen worden.

4.5

Externe veiligheid

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

STRAALVERBINDING In het recente verleden liep in de zuidoost-noordwestrichting over het buitengebied van Anna Paulowna een straalpad van defensie naar Den Helder. Dit straalpad wordt inmiddels niet meer gebruikt en is derhalve niet meer van belang in de planvorming.

TRANSPORT GEVAARLIJKE
STOFFEN Om de transporten van gevaarlijke stoffen over wegen en binnenwateren in Nederland in beeld te brengen, heeft het Ministerie van Verkeer en Waterstaat zogenoemde risicoatlassen uitgebracht. De risicoatlassen 'wegvervoer', 'hoofdvaarwegen' en 'spoor' brengen de risico's in kaart op het gebied van externe veiligheid. In de nabijheid van het plangebied zijn geen wegen aangemerkt als risicovol.

Het hierna afgebeelde kaartje is een uitsnede van de Risicokaart van de provincie Noord-Holland. Slechts één risicobron staat op de kaart aangegeven. Dit is een LPG-station aan de Wijdenes Spaansweg 14 in het noorden van Breezand. Op de kaart is een risicozone voor het LPG-station opgenomen. Het LPG-station ligt echter op een afstand van meer dan 900 meter van het plangebied en is daar-mee niet van invloed op het voorliggende plan. Een andere risicobron, die niet op de risicokaart is weergegeven, betreft een vuurwerkopslag aan de Zand-vaart 128. Deze vormt echter ook geen risico voor het plangebied.



Figuur 9. Fragment risicokaart provincie Noord-Holland

Langs de spoorlijn (buiten plangebied) is een nationale leidingstraat aanwezig waarin verschillende hoofdgastransportleidingen liggen. Deze liggen op een zodanige afstand van het plangebied (meer dan 600 meter) dat deze geen risico vormen voor de geplande ontwikkeling. Ruim buiten het plangebied ligt een hoogspanningskabel van het Nuon, de exacte ligging is bekend en de voorgestelde nieuwe bebouwing ligt buiten de 5 meter contour.

Ook in de beleidsvisie Externe Veiligheid Anna Paulowna, Schagen en Zijpe worden geen risicobronnen genoemd die van invloed zijn op het plangebied. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.6

Bodem

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van Burgemeester en Wethouders (B en W) een beslissing op een aanvraag om bouwvergunning moeten aanhouden als

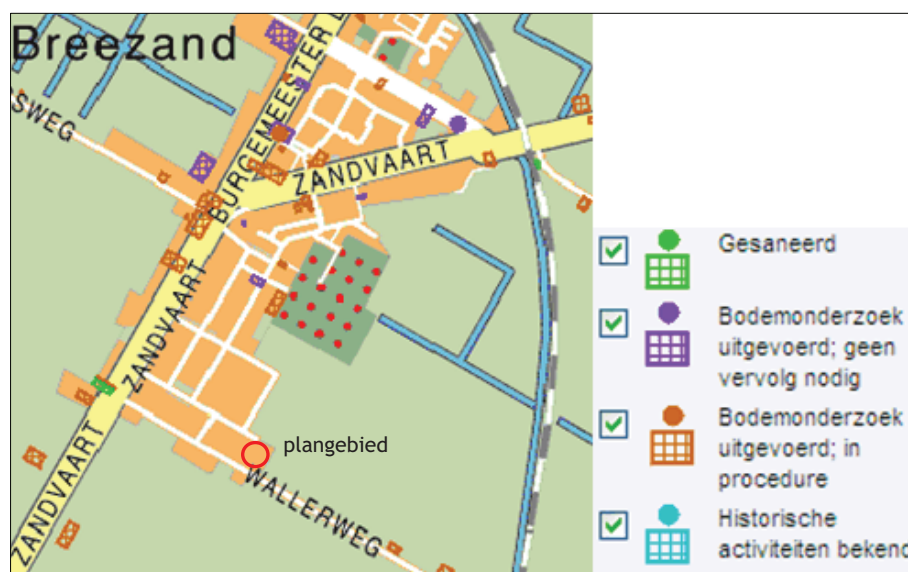
WET- EN REGELGEVING

blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

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.

ONDERZOEK

Informatie over de bodemkwaliteit kan worden verkregen via Bodemloket.nl. Via bodemloket.nl kan informatie worden verkregen 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 10 is het voor het plangebied betreffende fragment van de kaart van het bodemloket opgenomen.



Figuur 10. Fragment van de kaart van het bodemloket

Uit de informatie blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied bodemonderzoeken of -saneringen zijn uitgevoerd. Op verschillende terreinen en percelen is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenoemd beheersplan. Nieuwe ontwikkelingen worden in beginsel niet mogelijk gemaakt. Een onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem wordt dan ook niet verwacht.

CONCLUSIE

Het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem belemmerd.

4.7

Bedrijven en (milieu)hinder

WET- EN REGELGEVING

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 zo veel mogelijk voorkomen.

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. 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 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.

Door de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied verliest het bollenbedrijf aan de Wallerweg 20 zijn functie. Binnen een straal van 100 meter om het plangebied zijn verder de volgende bedrijven aanwezig:

Tabel 1. Bedrijven en voorzieningen in de nabijheid van het plangebied

Bedrijf	Adres	Categorie	Afstand
Akkerbouwbedrijf	Wallerweg 14	2	30
Bloembollenbedrijf	Wallerweg 7a	2	30
Loonbedrijf	Wallerweg 9/11	3	50

De omgeving van het plangebied is te typeren als een rustige woonomgeving. Hiervoor geldt dat tabel 1 van de VNG-notitie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009) dan van toepassing is. Van geen van de genoemde bedrijven reikt de milieucirkel tot in het plangebied.

Wat betreft het aspect hinder van bedrijven mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

Juridische toelichting

5

5.1

Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als hoofddoel de juridische basis te bieden voor de ontwikkeling van een woongebouw achter de percelen Wallerweg 18 en 20. De wijze waarop de regeling is vormgegeven wordt in grote lijnen bepaald door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat het bestemmingsplan bestaat uit een analogo bestemmingsplan met de bijbehorende plankaart en tevens een digitaal plan, de verbeelding, bestaande uit een kaart, planregels en toelichting. Het digitale plan is digitaal raadpleegbaar.

De invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft op 1 juli 2008 plaatsgevonden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de nieuwe wet- en regelgeving toegepast. Dit houdt onder andere in dat de strafbepaling en de algemene gebruiks-bepaling niet meer in het bestemmingsplan zijn opgenomen, omdat deze onderdeel zijn geworden van de Wet ruimtelijke ordening. Tevens zijn de regels ten aanzien van de uitsluiting van de aanvullende werking van het bestemmingsplan ten opzichte van de Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen. De-ze bepaling wordt niet meer opgenomen in de planregels. Het betreft de stedenbouwkundige voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de Bouwverordening.

In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn opgenomen in de planregels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het bestemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke indeling.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is op 1 januari 2010 in werking getreden. De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels, de planregels. Tevens is er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. De SVBP2008 schrijft voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten. De artikelgewijze opbouw is dwingend voorgeschreven door de SVBP2008. Dit geldt tevens voor de hoofdgroepen van de bestemmingen, eventuele dubbelbestem-

mingen en de gebruikte aanduidingen. Het kleurgebruik ten aanzien van de bestemmingen is vastgelegd. Zowel de analoge plankaart als de digitale kaart brengt dit tot uitdrukking. Vanaf het moment dat de digitale verplichting in werking is getreden, heeft de digitale verbeelding voorrang op het analoge bestemmingsplan.

WET ALGEMENE BEPALINGEN
OMGEVINGSRECHT

De regels van het bestemmingsplan zijn eveneens afgestemd op de op 1 oktober 2010 in werking tredende Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In de Wabo worden begrippen als bouwvergunning, ontheffing en aanlegvergunning vervangen door de omgevingsvergunning. Deze veranderingen zijn conform de ‘Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo’ van Geonovum verwerkt in de regels.

VORMGEVING
DIGITALE KAART

De digitale kaart wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. Bij de vormgeving van de verbeelding is aangesloten bij het standaardrenvooi zoals dat is opgenomen in de SVBP2008. Het kleurgebruik in de verbeelding is gelijk aan de analoge plankaart en gebaseerd op de SVBP2008. De digitale verplichting is gaan gelden op 1 januari 2010.

VORMGEVING PLANREGELS

Bij de vormgeving van de planregels is aangesloten bij de systematiek die is voorgeschreven door de SVBP2008. Dit heeft tot gevolg dat er meer uniformiteit in bestemmingsplannen ontstaat.

INHOUD
BESTEMMINGSPLAN

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

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

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

Het eerste hoofdstuk van de planregels omvat de inleidende regels. Deze bestaan uit de ‘Begrippen’ en de ‘Wijze van meten’. Beide onderdelen zijn van toepassing op alle planregels. De ‘Wijze van meten’ is voorschreven in de SVBP 2008. De daarin neergelegde tekst is overgenomen in de planregels.

5.2

Planregels

De gronden in het plangebied zijn ingedeeld in meerdere bestemmingen. Deze bestemmingen hebben elk hun eigen juridisch regime. De ter plaatse geldende regels op de gronden zijn neergelegd in de bestemmingsregels.

De bestemmingsregels zijn opgebouwd volgens een vast voorgeschreven wijze conform de SVBP2008. Voor zover van toepassing bestaat elke bestemming uit:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. nadere eisen;
4. afwijking van de bouwregels;
5. specifieke gebruiksregels;
6. afwijking van de gebruiksregels;
7. wijzigingsbevoegdheid.

Ad 1 bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een nadere omschrijving gegeven van de aangegeven bestemmingen in het plan. Het gaat dan om een beschrijving van de toegelaten functies (gebruiksdoeleinden), al dan niet aangevuld met aanwijzingen omtrent de ruimtelijke inrichting.

In beginsel wordt er alleen aangegeven welke functie een bestemming mag vervullen, bij uitzondering mag ook aangegeven worden welke functies niet vervuld mogen worden. Indien nodig kunnen in een bestemmingsomschrijving ook aanwijzingen worden opgenomen ten aanzien van de onderlinge verhouding (rangorde) van de omschrijving.

Ad 2 bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven aan welke voorwaarden bouwwerken moeten voldoen. Uitgangspunt voor het plangebied is dat de bouwregels zo worden ingericht dat de regels voor hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, duidelijk van elkaar te onderscheiden zullen zijn.

De bouwregels worden onderscheiden in regels met betrekking tot de plaats van de bouwwerken en regels ten aanzien van de afmetingen van de bouwwerken. De afmetingseisen van bouwwerken zijn zoveel mogelijk in de bouwregels opgenomen.

Ad 3 nadere eisen

In dit plan zijn geen nadere eisen opgenomen.

Ad 4 afwijking van de bouwregels

Hier kan worden aangegeven of en in hoeverre bij omgevingsvergunning van de bouwregels kan worden afgeweken en onder welke kwalitatieve voorwaarden dit mogelijk is.

Ad 5 specifieke gebruiksregels

In de Wet ruimtelijke ordening is de algemene gebruiksbepaling opgenomen. In de bestemmingsregels wordt datgene opgenomen wat in ieder geval tot een strijdig gebruik met de bestemmingsomschrijving wordt gerekend. De inhoud verschilt per bestemming en is daarom nauwkeurig afgestemd op hetgeen dat aan functies is toegestaan.

Ad 6 afwijken van de gebruiksregels

Hierbij kan aangegeven worden in hoeverre en onder welke voorwaarden voor specifieke vormen van gebruik bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van een gebruik dat in strijd is met de bestemmingsomschrijving.

Ad 7 wijzigingsbevoegdheid

Wijzigingsbevoegdheden zijn in het plan opgenomen om de nodige flexibiliteit te bieden. Vaak zijn er tevens voorwaarden verbonden aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Deze voorwaarden kunnen per geval verschillen.

ADDITIONELE VOORZIEINGEN

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.

5.3

Bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de procedure zijn de volgende fasen te onderscheiden:

Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

Vaststellingsprocedure

Na aankondiging in de Staatscourant, in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke website wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM inspectie 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 VROM inspectie 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.

5.4

Bestemmingen

De bestemming 'Verkeer - Verblijf' betreft de ontsluiting van het terrein van de Wallerweg naar de Tulpenstraat.

VERKEER - VERBLIJF

De bestemming 'Wonen-Woongebouw' behelst het grootste gedeelte van het plangebied. Op de plankaart is het maximaal aantal woningen (24) aangegeven. In de regels is de maximale bouwhoogte opgenomen en is bepaald dat het hoofdgebouw moet worden gebouwd binnen het bouwvlak. Daarbuiten zijn vrijstaande bijgebouwen tot maximaal 250 m² toegestaan. Daarbij wordt uitgegaan van een bescheiden berging (circa 10 m²) per woning. Binnen de bestemming gelden de binnen de gemeente gebruikelijke regels voor beroepen aan huis. Bedrijven aan huis zijn niet toegestaan.

WONEN

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels van het plan opgenomen. Hierin staat de anti-dubbeltelregel vermeld. Onder de 'Algemene gebruiksregels' zijn functies aangegeven die niet zijn toegestaan. In het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is onder meer een mogelijkheid opgenomen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen tot maximaal 100 m³.

OVERIG

Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voor-nemen van Architectuur Ontwikkeling bv om 24 appartementen in een appar-tementengebouw te realiseren. De kosten van de realisatie van het appa-rtementengebouw worden door de initiatiefnemer gedragen. Met een der-gelijke ontwikkeling gaan tevens kosten gepaard zoals genoemd in artikel 6.2.4 Bro. Het gaat om onder meer de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken, kosten voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan en eventuele planschadekosten op grond van artikel 6.1 van de Wro. Om bovengenoemde kosten te verzekeren, is door de voormalige gemeente Anna Paulowna en Archi-tectuur Ontwikkeling bv in april 2011 een anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie van de 24 appartementen afgesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat genoemde kosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

Op basis van deze overweging moet het voorliggende bestemmingsplan econo-misch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat het plan economisch uitvoerbaar mag wor-den geacht.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro en de inspraak.

6.2.1

Uitkomsten overleg

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Provincie Noord-Holland;
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
3. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord;
4. Veiligheidsbureau Anna Paulowna Schagen Zijpe.

Deze reacties zijn opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

In het navolgende wordt hierop ingegaan.

Ad 1 Provincie Noord-Holland

In het kader van het vooroverleg heeft een discussie met de provincie Noord-Holland plaatsgevonden over de vraag of het plan wel of niet in bestaand bebouwd gebied ligt. Hieraan werd door de provincie getwijfeld, omdat alleen de viewer bij de Provinciale Verordening was geraadpleegd. Voor een juist oordeel moet ook de tekst van de Provinciale Verordening in de beschouwing worden betrokken. Hierover is een passage in paragraaf 3.2.2 toegevoegd.

De provincie Noord-Holland heeft vervolgens schriftelijk laten weten geen opmerkingen te hebben bij het plan.

Ad 2 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Reactie

Het Hoogheemraadschap merkt op dat op pagina 17 de +-tekens bij NAP onjuist zijn aangegeven.

Commentaar

Het plan zal hierop worden aangepast.

Reactie

Het Hoogheemraadschap geeft aan dat, indien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 800 m², compenserende maatregelen noodzakelijk zijn in de vorm van de aanleg van nieuw water. Bij een verhardingstoename van meer dan 800 m² zal 15% gecompenseerd moeten worden in de vorm van extra oppervlaktewater, bij voorkeur in of direct naast de nieuwe ontwikkeling, maar in elk geval in hetzelfde peilgebied. Dempingen moeten één op één worden gecompenseerd.

Commentaar

Het plangebied omvat circa 5000 m², waarvan zowel in de huidige als de toekomstige situatie circa 3500 m² zal zijn verhard. Er treedt dus geen toename

van de verharding op en er is dus geen watercompensatie noodzakelijk. Er worden geen bestaande sloten gedempt.

Reactie

Het HHNK streeft ernaar om 100% van het verhard oppervlak af te koppelen naar het gemeentelijk hemelwaterriool of naar het nabijgelegen oppervlaktewater. In het plangebied kan het hemelwater afvloeien naar het omliggende watersysteem. Een nadere beoordeling is noodzakelijk wat betreft de potentiële vervuilde oppervlakken; mogelijk is een zuiverende voorziening voor de lozingspunten wenselijk. Het HHNK adviseert kritisch te kijken naar de toepassing van uitloogbare materialen als koper, lood en zink als dakbedekking.

Commentaar

Wat betreft het riool wordt aangesloten op het aan te leggen gescheiden rioolsysteem in de nieuwe wijk Groenhof. Schoon hemelwater zal worden afgevoerd naar de omringende waterpartijen. Het gebruik van uitloogende materialen als koper, lood en zink zal zo veel mogelijk worden voorkomen.

Reactie

Bij werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water, het onttrekken van grondwater en lozingen op het oppervlaktewater Watervergunning noodzakelijk.

Commentaar

Met deze opmerking zal rekening worden gehouden bij de uitvoering van het plan.

Ad 3 Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Reactie

Het plangebied valt buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichten, het vervoer van gevaarlijke stoffen en hogedruk-buisleidingen. Er wordt voldaan aan de opkomsttijden voor de brandweer en aan bereikbaarheidseisen voor de brandweer. Geadviseerd wordt om in overleg met de lokale brandweer en het drinkwaterleidingbedrijf (PWN) invulling te geven aan de bluswatervoorziening.

Commentaar

Met de genoemde aanbeveling zal bij de uitvoering van de plannen rekening worden gehouden.

Ad 4 Veiligheidsbureau Anna Paulowna Schagen Zijpe

Reactie

Geadviseerd wordt om, als verkeersremmende of verkeerswerende maatregelen in hoofdrijroutes worden aangebracht, contact op te nemen met het Veiligheidsbureau. Het Veiligheidsbureau geeft verder aan welke eisen moeten worden gesteld aan primaire en secundaire bluswatervoorzieningen. Het Waarschuwings- en Alarmerings Systeem (alarmsirenes) in Breezand voldoet aan de eisen.

Commentaar

Met de genoemde aanbevelingen zal bij de uitvoering van het project rekening worden gehouden.

6.2.2

Uitkomsten inspraak

Op het plan is één inspraakreactie bij de gemeente ingediend door Klaver van der Hooft Posch Advocaten namens de families Van der Pol, Groot, De Jong, Berbee, Hek, Verbruggen, Mooiman en Rozenbroek, wonende aan de Irissenstraat 2, 4, 6, 8, 10, 12, 16 en 18, en de families Van der Tuin, Hoogschagen en Jongenjans, wonende aan de Tulpenstraat nummer 52, 54 en 56. Deze reactie is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

Reactie

In het nieuwe gebied Groenhof is aansluiting gezocht bij de stedenbouwkundige inrichting van het bestaande woongebied Breezand-Zuidoost. In Groenhof zijn als goot- en nokhoogte respectievelijk 4-6 meter en omstreeks 10 meter aangehouden. Bij de stedenbouwkundige opzet is zorgvuldig aangesloten op de bestaande woningen aan de Irissenstraat/Tulpenstraat. In de huidige situatie heeft het perceel achter de Wallerweg 20 een agrarische bestemming. Deze bestemming kan niet worden gehandhaafd door de realisatie van de woningbouw in het gebied Groenhof. De agrarische bedrijfsvoering is in de loop van de tijd beëindigd.

De appellanten zijn van mening dat de geplande ontwikkeling in het plangebied een 'onevenredige verstoring van het woongenot' tot gevolg zal hebben om de volgende redenen:

- een woongebouw met drie verdiepingen leidt tot een inbreuk op de privacy;
- de omvang/massaliteit van de nieuwe bebouwing vormt een inbreuk op de bestaande stedenbouwkundige structuur;
- de nieuwbouw past niet bij de geplande woningbouw in de Groenhof, waar de genoemde uniforme maten voor goot- en bouwhoogte zijn gehanteerd.

Commentaar

Wij zien niet in dat het nieuwe woongebouw tot een onevenredige aantasting van de privacy leidt:

- De afstand van het nieuwe woongebouw tot de dichtstbijzijnde woonkavels aan het Tulpenveld en de Irissenstraat is minimaal 30 meter, oplopend naar bijna 150 meter in het geval van Irissenstraat 18. Zelfs op 30 meter afstand is geen hinder te verwachten, temeer daar het nieuwe woongebouw met de zijkant is gericht op de bestaande bebouwing.
- Tussen het woongebouw en de bestaande bebouwing komt een deels met bomen beplante tuin. Aan de overzijde van de beoogde waterpartij aan de noordzijde van het woongebouw komen de woningen in het plangebied Groenhof. Deze woningen kunnen op ruim 20 meter van de percelen Irissenstraat 8-18 worden gebouwd. Mede door de beplanting van de tuinen in het nieuwe woongebied zullen de woningen aan de Irissenstraat vanuit het nieuwe woongebouw deels aan het oog worden onttrokken. De percelen Tulpenstraat 52 en 54 zullen niet of nauwelijks zichtbaar zijn vanaf het nieuwe woongebouw.
- De situatie voor de woningen aan de Tulpenstraat 56 en aan de Irissenstraat 2 en 4 verbetert aanzienlijk ten opzichte van de bestaande situatie. In de huidige situatie grenst een agrarische loods van circa 7 meter hoog direct aan de woonpercelen Tulpenstraat 56 en Irissenstraat 2. In de nieuwe situatie komt hier een als tuin ingericht groengebied. Van een bollenbedrijf op zo korte afstand van woningen gaat aanzienlijk meer hinder uit dan van een woongebouw op enige afstand.
- De maximale bouwhoogte van het nieuwe woongebouw is 10 meter. Dit is even hoog als de toegestane bouwhoogte van de nieuwe woonbebouwing in het gebied Groenhof. Ook in het woongebied Groenhof kunnen woningen drie bouwlagen krijgen, zij het dat deze niet in de vorm van een appartementengebouw worden gebouwd en dat woningen in de Groenhof een kap zullen krijgen. In het geval van het perceel Wallerweg 20 gaat het om een enkel woongebouw, ingebed in groen en water. Gezien dit feit, de ruimtelijke inpassing van het gebouw en de beperkte bouwhoogte bestrijden wij dat de stedenbouwkundige structuur in dit deel van Breezand geweld wordt aangedaan. Integendeel: het nieuwe woongebouw vormt een markante afronding aan de zuidzijde van het woongebied Groenhof. De situatie ten opzichte van de bestaande situatie (achterterrein van agrarisch erf met grote loodsen) wordt aanzienlijk verbeterd.

Reactie

De inrichting van het gebied is ingegeven door de economische uitvoerbaarheid: er moet een zo groot appartementencomplex op een relatief kleine kavel komen om de verplaatsing/beëindiging van het agrarische bedrijf te faciliteren. Dit is niet terecht omdat het de uitdrukkelijke wens van de eigenaar van de betrokken percelen was om deze buiten de ontwikkeling van het plan Groenhof te houden.

Commentaar

De bouw van appartementen met en zonder zorg voorziet door de vergrijzende bevolking een expliciete behoefte. Het biedt de mogelijkheid aan senioren om in het eigen dorp te blijven wonen, ook als er een behoefte aan zorg ontstaat. Appartementen komen in het nieuwe woongebied Groenhof nog niet voor. Zij vormen een waardevolle toevoeging aan de woningvoorraad in Breezand. Het voorgestane volume van de woningbouw draagt inderdaad bij aan de haalbaarheid van de verplaatsing van het agrarische bedrijf. Deze verplaatsing was eerder niet voorzien.

Reactie

De appellanten zijn van mening dat voortzetting van de agrarische bestemming per definitie al niet mogelijk meer was door de realisatie van het plan Groenhof. Verkoop van het agrarische bedrijf met handhaving van de agrarische bestemming was geen optie. Daardoor kan de vigerende agrarische bestemming niet meer als vergelijkingsmaatstaf dienen.

Commentaar

Op zich had de bestaande agrarische bedrijfsvoering kunnen worden voortgezet. Alleen uitbreiding van (de activiteiten van) het bestaande bedrijf stuit op bezwaren, gezien de nabijheid van woningen. De nieuwe woningen in de Groenhof vormen daarbij overigens minder een probleem dan de woningen aan Tulpenstraat en Irissenstraat.

6.2.3

Conclusie

De uitkomsten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak geven, afgezien van enkele redactionele aanpassingen geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

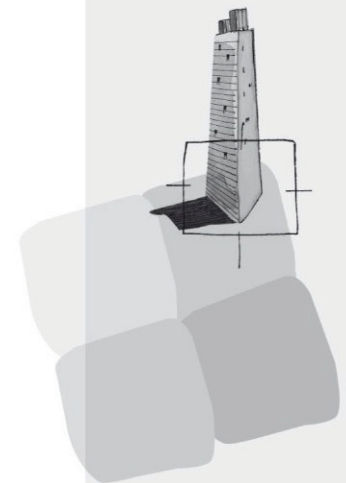
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Anna Paulowna

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
012.00.03.06.01



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