

**Bestemmingsplan
Pastoor
Cleerbesemlaan 23,
't Veld**

TOELICHTING



PROMMENZ

DNS

Planvorming

**Bestemmingsplan
Pastoor
Cleerbesemlaan 23,
't Veld**

TOELICHTING



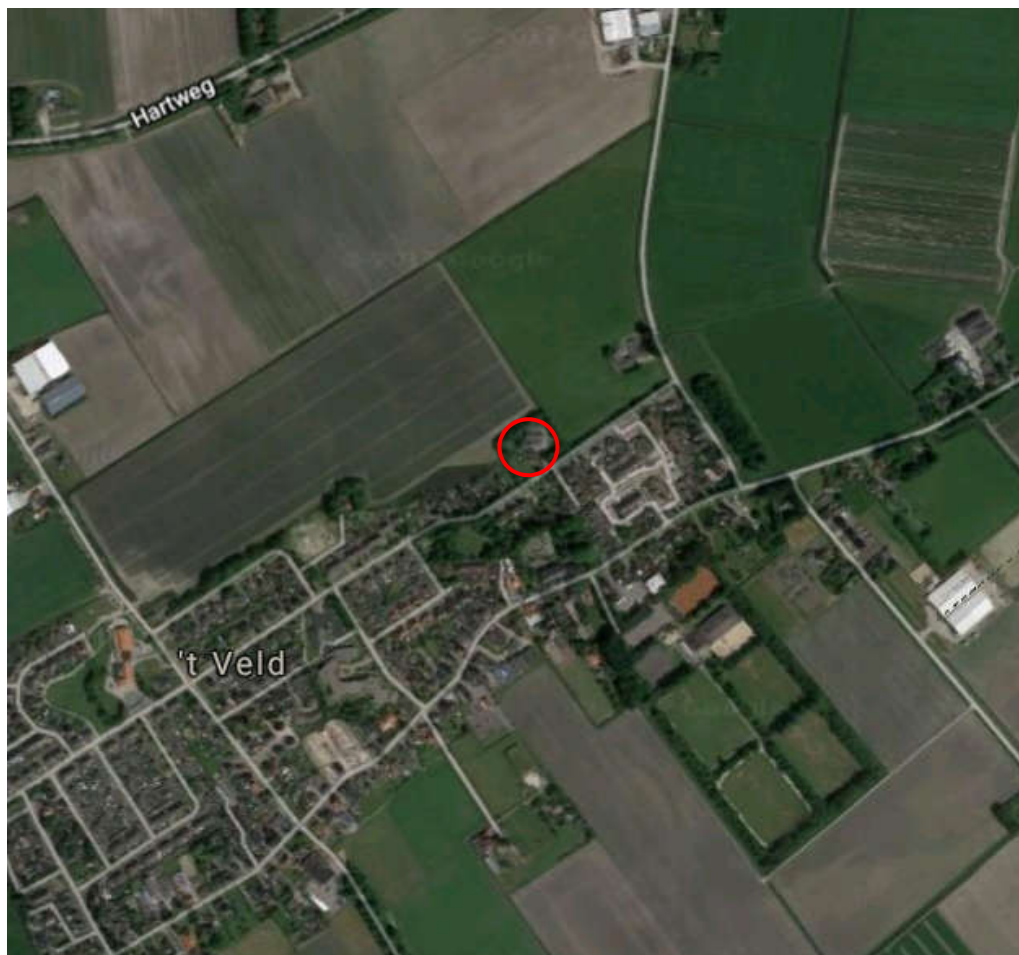
PROMMENZ

DNS
Planvorming

Colofon

opdrachtgever	Appelman en Deutekom NVM Makelaars
document	17323
versie	Vastgesteld
datum	27 september 2018
IMRO-code	NL.IMRO.1911.BPKomZwdWOnthz01-va01
auteur	R. Dekker
controle	F. Timmer

Overzichtskaart



Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	6
1.1 Aanleiding en doel	6
1.2 Ligging van het plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer.....	7
2 Planbeschrijving.....	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Stedenbouwkundige structuur.....	8
2.3 Toekomstige situatie.....	8
3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal beleid	12
3.4 Gemeentelijk beleid	13
4 Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1 Archeologie	15
4.2 Cultuurhistorie.....	16
4.3 Bodem	16
4.4 Water	17
4.5 Flora & Fauna.....	17
4.6 Verkeer	18
4.7 Akoestiek.....	19
4.8 Luchtkwaliteit	19
4.9 Bedrijven en milieuzonering	20
4.10 Externe veiligheid	20
4.11 Duurzaamheid	21
5 Uitvoerbaarheid.....	22
5.1 Algemeen	22
5.2 Financiële uitvoerbaarheid.....	22
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	22
6 Juridische toelichting.....	24
6.1 Algemeen	24
6.2 Plansystematiek	24
6.3 Verbeelding	24

6.4	Toelichting op de regels.....	24
6.5	Handhaafbaarheid.....	26

1

Inleiding

1.1

Aanleiding en doel

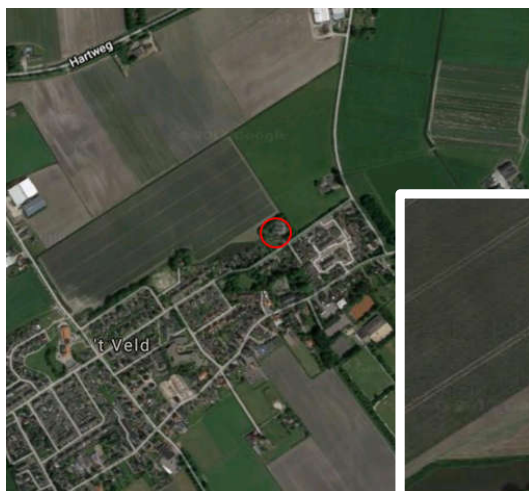
Het tuindersbedrijf aan de Pastoor Cleerbesemlaan 23 in 't Veld is reeds jaren terug beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsopstallen zijn nog op het perceel aanwezig en worden gebruikt als caravanstalling. Het voornemen is om deze schuren, een bebouwd oppervlak van circa 900 m², te slopen en het perceel op te delen in 4 kavels. Naast de huidige woning kunnen hier 3 nieuwe woningen worden ingepast. Omdat het ter plaatse geldende bestemmingsplan op het perceel niet meer dan één woning toestaat, is het voornemen in strijd met het bestemmingsplan.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarbij de bouw van drie extra woningen op het perceel planologisch mogelijk wordt gemaakt. De bestaande schuren worden met dit plan wegbestemd.

1.2

Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in de bebouwde kom, aan de noordoostzijde van de kern 't Veld. De ligging is hieronder op de luchtfoto weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp, en Zijdewind – De Weel', vastgesteld op 27 juni 2013 door de gemeenteraad van Hollands Kroon. In dit bestemmingsplan is voor de gronden de bestemming 'Wonen' opgenomen waarbij het hoofdgebouw is gesitueerd binnen een bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw is 3,5 respectievelijk 9 meter. De minimale dakhelling bedraagt 30 graden. Voor de schuren is een functieaanduiding 'caravanstalling' opgenomen. Een klein deel van het perceel, aan de zuidoostzijde, heeft de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 ten behoeve van het herstel en behoud van archeologische waarden.

*Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp, Zijdewind – De Weel (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)*

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn toegelicht. Hoofdstuk 6 sluit af met de juridische aspecten.

2

Planbeschrijving

2.1

Bestaande situatie

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het perceel Pastoor Cleerbesemlaan 23 in 't Veld. Het perceel is circa 4.720 m² groot en grenst aan de zuidwest- en zuidoostzijde aan de woonbebouwing aan de Pastoor Cleerbesemlaan. Aan de noord- en oostzijde grenst het plan aan gronden die agrarisch in gebruik zijn. Aan de voorzijde, ten zuiden van het perceel, en aan west- en noordzijde is een waterloop aanwezig.

Het tuindersbedrijf aan de Pastoor Cleerbesemlaan 23 in 't Veld is reeds jaren terug beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsopstallen zijn nog op het perceel aanwezig en worden gebruikt als caravanstalling.

2.2

Stedenbouwkundige structuur

Het historische bebouwingslint van 't Veld wordt gevormd door de Rijdersstraat en de Zwarteweg. De oudste bebouwing staat langs de Rijdersstraat. Daar is de eerste (agrarische) bebouwing in de vorm van een lint opgetrokken. Veel later zijn dwars op de oorspronkelijke ontwikkelingsrichting ten noorden van de Rijdersstraat diverse bebouwingsuitbreidingen ontstaan, onder andere aan de Pastoor Cleerbesemlaan. Naast het historisch lint is in een langgerekte zone evenwijdig aan de Rijdersstraat een nieuw bebouwingslint gecreëerd. De Dreeflaan-Dreef-Pastoor Cleerbesemlaan vormt een secundaire verbinding evenwijdig aan de Rijdersstraat en refereert als zodanig aan het historische bebouwingslint. Dit lint is grotendeels recht en kent verschillende woningtypen. Aan de Pastoor Cleerbesemlaan staat de bebouwing op ruime afstand van de weg, met name aan de noordzijde. De woningen kennen één of twee bouwlagen met kap.

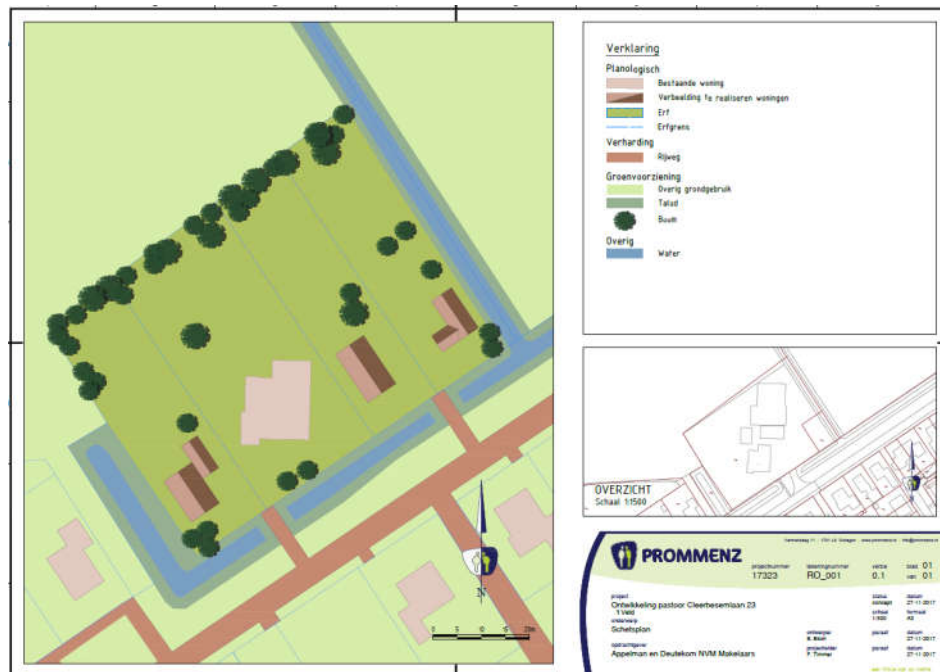
2.3

Toekomstige situatie

Het voornemen is om de voormalige agrarische schuren, die thans als caravanstalling worden gebruikt, te slopen en het grote perceel op te delen in 4 kavels. Naast de bestaande woning zullen hier 3 nieuwe woningen in het lint van de Pastoor Cleerbesemlaan worden ingepast. De nieuwe woningen komen op kavels van circa 1.000 tot 1.200 m² en worden met de voorgevel in dezelfde rooilijn als de woningen aan de westzijde geplaatst. De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter, de maximale bouwhoogte 9 meter. De minimale dakhelling bedraagt 30 graden.

Vastgesteld

Naast wonen zijn op de percelen conform de voorwaarden binnen de woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan, ook aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, het gebruik als bed & breakfast en hobbymatig gebruik van vee toegestaan. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.



Figuur 2.1: Schetsontwerp toekomstige situatie

Op de agrarische gronden ten noorden van 't Veld is het plan om circa 365 woningen te realiseren. Het bestemmingsplan 't Veld Noord is in procedure. Na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan leidt dit op termijn tot een situatie dat ook aan de noord- en oostzijde van het perceel aan de Pastoor Cleerbesemlaan woningen zullen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan 't Veld Noord is een watergang opgenomen die een buffer vormt tussen het perceel en het 't Veld Noord.

3

Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

Betekenis voor het project

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Vastgesteld

Betekenis voor het project

Met onderhavig bestemmingsplan worden 3 extra woningen op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen¹.

Tevens volgt uit een andere uitspraak dat wanneer ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bebouwing mogelijk wordt gemaakt, maar alleen een planologische functiewijziging, deze in beginsel niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Omdat met het onderhavige plan de bestemming gelijk blijft en de bouw mogelijkheden beperkt worden ten opzichte van de huidige situatie, is van dit laatste geen sprake.

De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, kan gemotiveerd worden dat de ontwikkeling in lijn is met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en er komt met het plan minder bebouwing terug in vergelijking tot de huidige situatie..

3.1.3 Conclusie Rijksbeleid

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voldaan aan de doelen en uitgangspunten zoals omschreven in het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen.

Het beleid van de Structuurvisie is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Op 12 december 2016 is de Provinciale ruimtelijke verordening gewijzigd vastgesteld in verband met de ladder voor duurzame verstedelijking en naar aanleiding van beleidswijzigingen. De gewijzigde PRV is per 1 maart 2017 in werking getreden.

In de verordening worden regels gegeven voor stedelijke functies zoals bedrijventerreinen, detailhandel en woningbouw. Uitgangspunt is dat stedelijke ontwikkelingen in eerste instantie in het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

¹ Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921

Betekenis voor het project

In paragraaf 3.1.2 is aangegeven dat met het onderhavige project geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor de definitie van 'bestaand stedelijk gebied' is in de PRV aangesloten bij het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1 eerste lid onder h). De definitie luidt "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.". Uit vaste jurisprudentie volgt dat lintbebouwing en gronden die een 'stedelijke bestemming' hebben op grond van het bestemmingsplan als bestaand stedelijk gebied kunnen worden gekwalificeerd. Gelet op de aanwezige bebouwing, de ligging in het lint, het huidige gebruik ten behoeve van wonen en de huidige bestemming maakt de locatie onderdeel uit van het bestaand stedelijk. Er zijn daarnaast geen regels in de PRV opgenomen die voor het plangebied van toepassing zijn. Het voornemen is passend binnen de regels van de PRV.

3.2.2 Provinciale woonvisie 2010-2020

Het provinciale beleid inzake woningbouw is vastgelegd in de Provinciale Woonvisie 2010-2020. Deze woonvisie sluit aan op de structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid. Vooral het kwalitatieve aspect van wonen komt in deze visie aan de orde.

De speerpunten van dit beleid zijn:

- 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;
- verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
- verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling, waarbij in opdracht van de kopers kwalitatief goede woningen wordt gerealiseerd, is passend binnen de doelstellingen van het provinciaal woonbeleid.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de doelen, uitgangspunten en regels zoals deze zijn opgenomen in het provinciaal beleid.

3.3**Regionaal beleid****3.3.1 Regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland**

Op 28 oktober 2015 is het regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland ondertekend door de gemeenten Texel, Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en de provincie Noord-Holland. Met het convenant beogen partijen een actieve regionale samenwerking te voeren ten behoeve van een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningmarkt in de regio Kop van Noord-Holland. De Kop van Noord Holland staat de komende tien tot vijftien jaar voor een beperkte groei, zowel in inwoners als huishoudens. In het convenant zijn afspraken gemaakt over het verminderen van de geprogrammeerde woningaantallen en het verbeteren van de kwaliteit van woningbouwlocaties en productmarktcombinaties aansluitend bij de vraag naar

Vastgesteld

nieuwbouwwoningen en woningtypen in de regio Kop van Noord-Holland. Het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland (KWK) bestaat uit regionale afspraken over de kwantitatieve aantallen te bouwen woningen tot 2020 en een programmalijst van woningbouwplannen die zijn beoordeeld op kwaliteit aan de hand van het objectieve afwegingskader.

Betekenis voor het project

Het onderhavige plan is niet opgenomen op de programmalijst behorende bij het KWK. De regiogemeenten mogen nieuwe plannen toevoegen, mits dit voldoet aan het kwantitatief plafond en de indicatieve verdeling per kern. Voor dergelijke plannen is in het KWK een afwegingskader opgenomen. Hiermee worden plannen kwantitatief en kwalitatief beoordeeld.

In het kader van de aanwezige kwantitatieve behoefte en aanwezige plancapaciteit is tot 2020 nog ruimte voor nieuwe plannen. Op basis van de kernenscan, het oordeel van het projectgebied en de product-marktcombinatie is het plan passend bevonden binnen de kwalitatieve woningbehoefte. Het plan is binnen de regio afgestemd.

3.3.2 Conclusie regionaal beleid

Het plan is in overeenstemming met het regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland en is in het regionaal overleg afgestemd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar'

De omgevingsvisie is een integrale visie en een helder fundament voor het beleid van Hollands Kroon, en de uitvoering ervan, voor de periode tot 2030. Voor woningbouw geldt in het bijzonder dat er behoefte is aan sturen in een tijd van robuuste veranderingen. Om deze reden zijn kaders gesteld die zorgen voor heldere keuzes en tegelijkertijd flexibiliteit, zodat bijsturen waar nodig mogelijk is. Kaders die zijn gestoeld op realisme. Het bijgestelde woningbouwprogramma getuigt daar van. In de Omgevingsvisie Hollands Kroon is aangegeven dat de gemeente staat voor een gezonde woningvoorraad waarbij de focus verlegd wordt op kwaliteit in plaats van kwantiteit. De gemeente creëert condities voor goede, gedifferentieerde woon- en leefmilieus en wil de meest aantrekkelijke woon- en leef gemeente van Noord-Holland Noord worden. De regie voor de woningbouw vindt plaats aan de hand van een regionaal afgestemd kwalitatief en kwantitatief afwegingskader (KwK). De ambitie is dat niet krimp, maar groei de toekomst is voor Hollands Kroon. Dit uit zich in een substantiële groei van het aantal inwoners tot circa 55.000 in 2030.

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de Ruimte voor Ruimte Regeling in het buitengebied als basis dient voor het saneren van storende agrarische en agrarisch gelieerde bedrijfsbebouwing. In de bebouwde kom dient de regeling als basis voor het saneren van elke storende bebouwing. Per object wordt maatwerk geleverd.

3.4.2 Welstandsnota 2013

Het welstandsbeleid is vastgelegd in de 'Welstandsnota Hollands Kroon' van 4 november 2013. De gemeente Hollands Kroon heeft met deze nota een gedereguleerd welstandsbeleid

Vastgesteld

vastgesteld. Onderdeel van de welstandsnota is een kaart die inzichtelijk maakt waar welke welstandsregels van toepassing zijn. Er worden drie typen gebieden onderscheiden:

- Welstandsvrij;
- Welstandsluw;
- Welstandsintensief.

Uit deze kaart blijkt dat heel 't Veld welstandsvrij is. Dat houdt in dat:

- Voor het omgevingsvergunningplichtig bouw- of verbouwplan, geen preventief welstandstoezicht aan de orde is. Met andere woorden: de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouw- of verbouwplan zal geen welstandstoets ondergaan.
- De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijningsvorm van het bouw- of verbouwplan.

3.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Het plan is in overeenstemming met de gemeentelijke Omgevingsvisie en geeft invulling aan het Ruimte voor Ruimte beleid binnen de bebouwde kom. Een welstandstoets is op deze locatie niet nodig.

4

Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

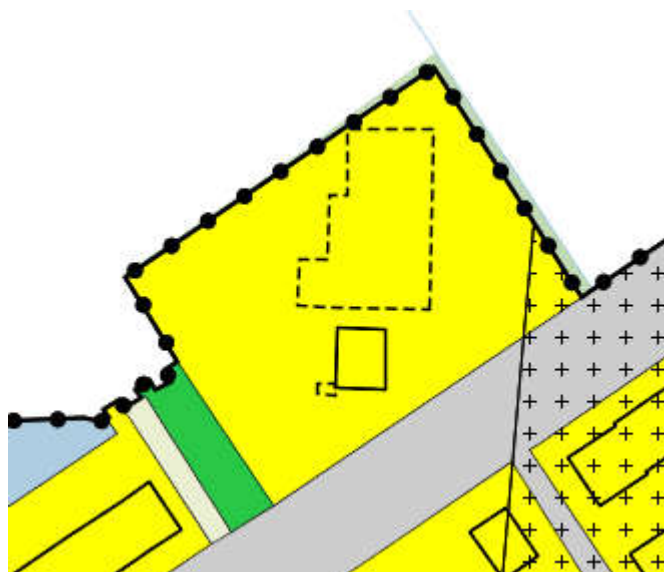
Betekenis voor het project

Het plangebied ligt niet in een gebied dat archeologisch van provinciaal belang is. In de gemeentelijke Erfgoedverordening is aangegeven dat de in de verordening opgenomen verbodsbepalingen met betrekking tot verstoring van gronden dieper dan 40cm, niet van toepassing zijn indien in het geldende bestemmingsplan bepalingen zijn opgenomen omtrent de archeologische monumentenzorg.

In het bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind – De Weel is een klein deel van het plangebied aan de Pastoor Cleerbesemlaan 23 aangeduid met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 4. In deze dubbelbestemming is geregeld dat voor bouwplannen met een oppervlak van meer dan 2.500 m² en dieper dan 40cm archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het onderhavige bouwplan valt voor een klein deel binnen de dubbelbestemming (een deel van het meest oostelijk gelegen bouwvlak). Het te verstoren oppervlak voor deze woning is fors kleiner dan 2.500 m² waardoor de noodzaak van onderzoek hier niet aan de orde is. Vanuit het oogpunt van archeologie zijn dan ook geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

Er bestaat altijd kans dat er tijdens de werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen. In dat geval zal daarvan melding worden gedaan bij het Provinciaal depot voor bodemvondsten in Noord-Holland.

Vastgesteld



Figuur 4.1: Uitsnede bestemmingsplan (Waarde – Archeologie – 4 is aangegeven met de arcering met plusjes)

4.2 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) en het Besluit ruimtelijke ordening dient in een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het project

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig. Ook ondergronds geldt een lage archeologische verwachting en is geen sprake van aardkundige waarden. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.3 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie geen aandachtspunten aan.

Vastgesteld

Na sloop van de schuren en verwijdering van de verharding zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Hierbij zal ook aandacht worden besteed aan de te verwijderen dam. Gelet op de thans beschikbare informatie is er geen aanleiding om aan te nemen dat de resultaten een belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.4 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Waterkwantiteit

Het terrein is in de huidige locatie voor een groot deel bebouwd en verhard. In de nieuwe situatie komt minder verharding en bebouwing terug. Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde. De brede dam die thans de ontsluiting vormt van het perceel zal worden verwijderd. Hiervoor in de plaats komen twee smalle dammen met duikers terug. In het kader van het aangrenzende plan 't Veld Noord zal de waterloop langs het perceel worden doorgetrokken waardoor het perceel volledig omringd zal worden door water.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Geadviseerd wordt om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

4.5 Flora & Fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden.

Vastgesteld

Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen. Door Prommenz is een quickscan flora en fauna uitgevoerd². De resultaten zijn hieronder toegelicht.

Betekenis voor het project

In de te slopen opstallen zijn geen beschermde soorten of nesten van huismus of gierzwaluw danwel verblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen. Er zijn wel enkele gaten, kieren en ruimtes maar die zijn ongeschikt voor vleermuizen om te gebruiken als verblijfplaats, omdat ze te smal en te ondiep zijn. Langs het dak en de muren is alles naadloos afgewerkt en binnen in de loodsen is alles ruim en open. Voor de sloopwerkzaamheden van de opstallen zijn er geen effecten te verwachten op beschermde soorten. De opstallen zijn ongeschikt voor vleermuizen als vaste verblijfplaats.

De erfbeplanting is geschikt voor broedende vogels en algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën. In de houtsingel zijn geen holtes waargenomen. Werkzaamheden in de tuin en de houtsingel waarbij nesten verstoord kunnen worden, moeten buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Bij het verwijderen van beplanting in het broedseizoen zal gekeken moeten worden of er nesten aanwezig zijn.

De voorgenomen ontwikkeling zal dan geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige planten- en diersoorten

4.6 Verkeer

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. Bij een bestemmingswijziging zal aangetoond moeten worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening wat betreft de toekomstige verkeersafwikkeling.

Betekenis voor het project

Volgens de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' wordt voor vrijstaande woningen op deze locatie een verkeersaantrekkende werking van circa 8 motorvoertuigen per dag per woning aangehouden. Voor de te realiseren extra 3 woningen betekent dit circa 24 motorvoertuigen per dag. Gelet op de capaciteit en huidige intensiteit van omliggende wegen leidt dit niet tot problemen in de verkeersafwikkeling. Daarnaast zal als gevolg van de sloop van de caravanstalling ook een beperkte afname van verkeer plaatsvinden.

Op grond van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317, oktober 2012) van de CROW, kan worden uitgegaan van een parkeerbehoefte van minimaal 1,9 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen per woning. Hierbij is rekening gehouden met het gebiedstype 'niet stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom'. Op de individuele kavels wordt voldoende ruimte gecreëerd voor het parkeren. Het eventueel creëren van extra parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekersparkeren zal in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

² Quickscan flora en fauna, Prommenz, 7 december 2017

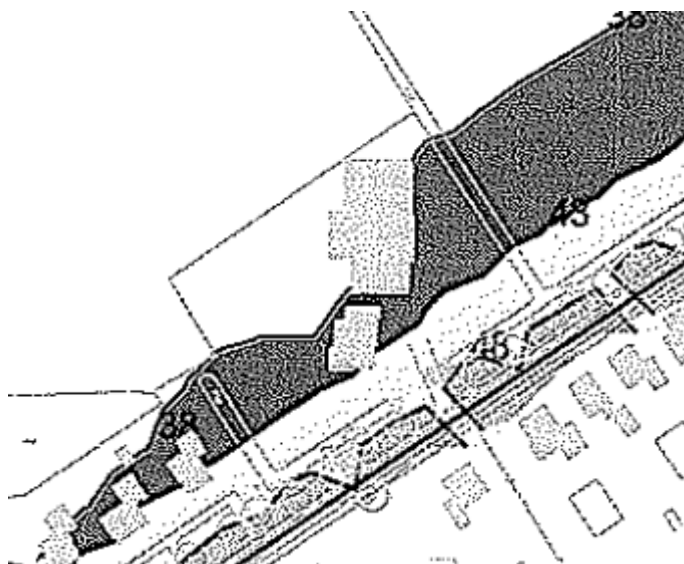
4.7 Akoestiek

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Wegen met een maximum snelheid van 30km/h kennen geen geluidzone maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidbelasting wel te worden beschouwd.

Betekenis voor het project

Een deel van de wegen binnen de bebouwde kom van 't Veld kent (nog) een 50 km/h regime in plaats van 30 km/h. Dit geldt ook voor de Pastoor Cleerbesemlaan.

In het kader van de ontwikkeling 't Veld Noord is akoestisch onderzoek³ uitgevoerd waarbij ook de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Pastoor Cleerbesemlaan inzichtelijk is gemaakt. In het onderzoek wordt uitgegaan van een etmaalintensiteit op de Pastoor Cleerbesemlaan van 560 motorvoertuigen in 2020. In figuur 4.1 zijn de berekende geluidcontouren weergegeven. Op basis van deze contouren kan worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de woningen niet zal worden overschreden.



Figuur 4.1: Geluidcontouren Pastoor Cleerbesemlaan

4.8 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het voormalige

³ 't Veld te Niedorp, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Grontmij, 16 juni 2008

Vastgesteld

ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009: de datum waarop het Kabinetsbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

Betekenis voor het project

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

De locatie grenst aan woonbebouwing. Er zijn geen bedrijven in de omgeving aanwezig die voor hinder kunnen zorgen in het plangebied. Tevens worden bedrijven in de omgeving niet in de bedrijfsvoering beperkt als gevolg van het bouwplan. Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen beperkingen voor het project.

4.10 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Betekenis voor het project

Vastgesteld

De Risicokaart Noord-Holland geeft in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen aan die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Ook buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig in de omgeving van het plangebied. Er zijn voor het plan dan ook geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid.

4.11 Duurzaamheid

Hollands Kroon streeft ernaar dat nieuwe woningen duurzaam gebouwd worden. Duurzaam bouwen wordt in de brede zin van het woord beschouwd en betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren woningen. Een duurzame woning heeft een hogere mate van kwaliteit en een lagere mate van milieubelasting.

Wie tegenwoordig een woning bouwt, doet dit al bijna energieneutraal (EPC 0,4) en bij voorkeur met duurzame materialen. De regels hiervoor zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen nu om nieuwe bouwconcepten. In 2020 mogen alleen nog energieneutrale of energieopwekkende woningen worden gebouwd. Er zijn nog geen concrete bouwplannen voor de kavels. De grond zal als kavel worden verkocht waarna het aan de kopers is om een bouwplan uit te werken. Welke duurzaamheidsmaatregelen zullen worden toegepast en of er gasloos gebouwd wordt, is daarom nog niet aan te geven.

5

Uitvoerbaarheid

5.1

Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan en de maatschappelijke aspecten.

5.2

Financiële uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Er zal een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemers en de gemeente worden gesloten waarin onder andere afspraken worden gemaakt over planschade en parkeergelegenheid. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

5.3

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1 Overleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee wordt het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Uit de reactie van de Veiligheidsregio volgen geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Vastgesteld

5.3.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 2 mei 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

6

Juridische toelichting

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

6.2 Plansystematiek

In dit bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek waarbij de locatie van de woningen per woning vastgelegd is met een bouwvlak. Op deze wijze ontstaat een grote mate aan rechtszekerheid voor de omgeving.

6.3 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

6.4 Toelichting op de regels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Wonen
- Waarde – Archeologie 4

Vastgesteld

Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen
geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
- Artikel 2: Wijze van meten
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
- b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
- c. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
- d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels;

De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Wonen
De gronden van het plangebied zijn bestemd voor 'Wonen' waarbij naast het gebruik voor wonen conform de voorwaarden binnen de woonbestemming, ook aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, het gebruik als bed & breakfast en hobbymatig gebruik van vee is toegestaan. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.
Op de verbeelding zijn vier bouwvlakken opgenomen; één voor de bestaande woning conform het geldende bestemmingsplan en drie voor de nieuw te realiseren woningen. De woningen dienen conform de regels binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 respectievelijk 9 meter. De minimale dakhelling bedraagt 30 graden. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij gemeentelijke bijgebouwenregeling.
- Artikel 4: Waarde – Archeologie 4
Conform het bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp, Zijdewind – De Weel heeft een klein deel van het plangebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Aan deze bestemming zijn regels verbonden als het gaat om groundbewatering. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij een planomvang van meer dan 2.500 m² en een groundbewatering dieper dan 40cm.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 5: Antidubbelregel

Op grond van de antidubbelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 6: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft een aantal gebruiksvormen die per definitie als strijdig gebruik van de gronden in het bestemmingsplangebied worden beschouwd.

- Artikel 7: Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels ten aanzien van het bouwen van gebouwen ten behoeve van het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 8: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

- Artikel 9: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

6.5 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Pastoor Cleerbesemlaan 23', is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.



PROMMENZ

Prommenz B.V.
Witte Paal 333a
1742 LE SCHAGEN
0224-299346

info@prommenz.nl
www.prommenz.nl