

Ansjoviskade fase 2, Kolhorn

Uitwerkingsplan

gemeente	Hollands Kroon
opdrachtgever	BPD
projectnummer	2016-0031
versie	Vastgesteld
datum	25 april 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied.....	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Huidige en toekomstige situatie	5
2.1	Inleiding.....	5
2.2	Ontwikkelingsgeschiedenis.....	5
2.3	Huidige ruimtelijk en functionele structuur	5
2.4	Toekomstige ruimtelijke en functionele structuur.....	6
3	Beleid	8
3.1	Inleiding.....	8
3.2	Rijksbeleid.....	8
3.2.1	Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	8
3.3	Provinciaal beleid	9
3.3.1	Provinciale Ruimtelijke Verordening	9
3.4	Regionaal beleid	9
3.4.1	Regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland	9
3.5	Gemeentelijk beleid	10
3.5.1	Omgevingsvisie Hollands Kroon (ontwerp).....	10
4	Milieu- en omgevingsaspecten	11
4.1	Water.....	11
4.2	Geluid.....	11
4.3	Bedrijven en Milieuzonering.....	12
4.4	Verkeer en parkeren	13
4.5	Luchtkwaliteit.....	13
4.6	Duurzaamheid.....	13
4.7	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	13
5	Juridische planbeschrijving	14
5.1	Algemeen.....	14
5.2	Verbeelding	14
5.3	Planregels	14
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	17
7	Procedure.....	18
7.1	Uniforme openbare voorbereidingsprocedure	18
7.2	Beroep.....	18

1 Inleiding

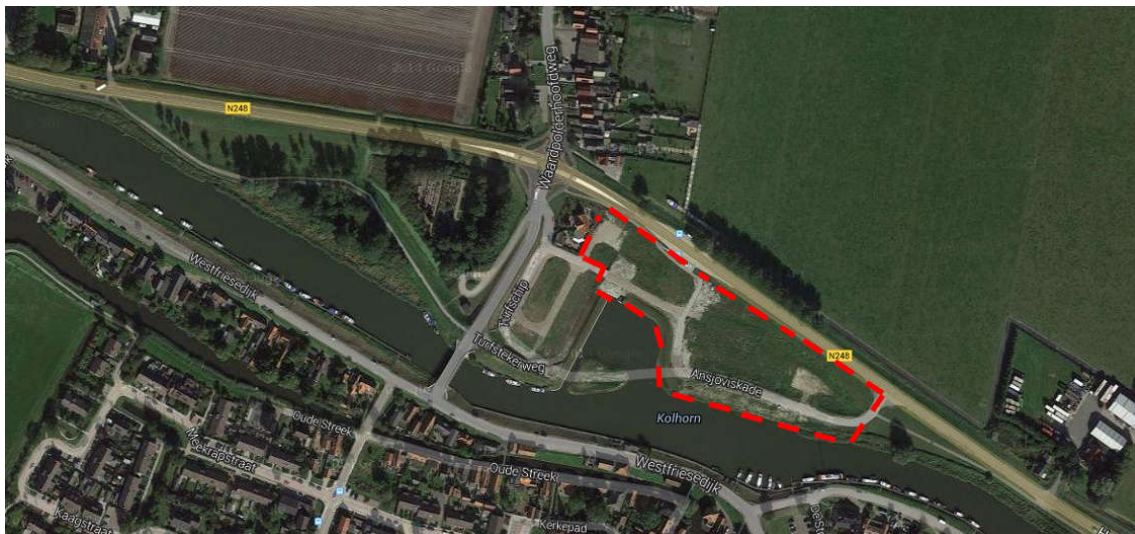
1.1 Aanleiding en doel

De locatie 'Ansjoviskade' te Kolhorn wordt ontwikkeld tot woongebied. De bouw van fase 1 is in december 2015 gestart. Fase 1 bestaat in totaal uit 17 woningen.

In het vigerende bestemmingsplan 'Ansjoviskade' is voor fase 2, de gronden aan de noord- en oostzijde van het plangebied, een bestemming 'Gemengd – Uit te werken' opgenomen. Met dit uitwerkingsplan wordt de bestemming uitgewerkt waarbij een directe bouwtitel wordt verkregen voor het woningbouwplan in fase 2.

1.2 Ligging plangebied

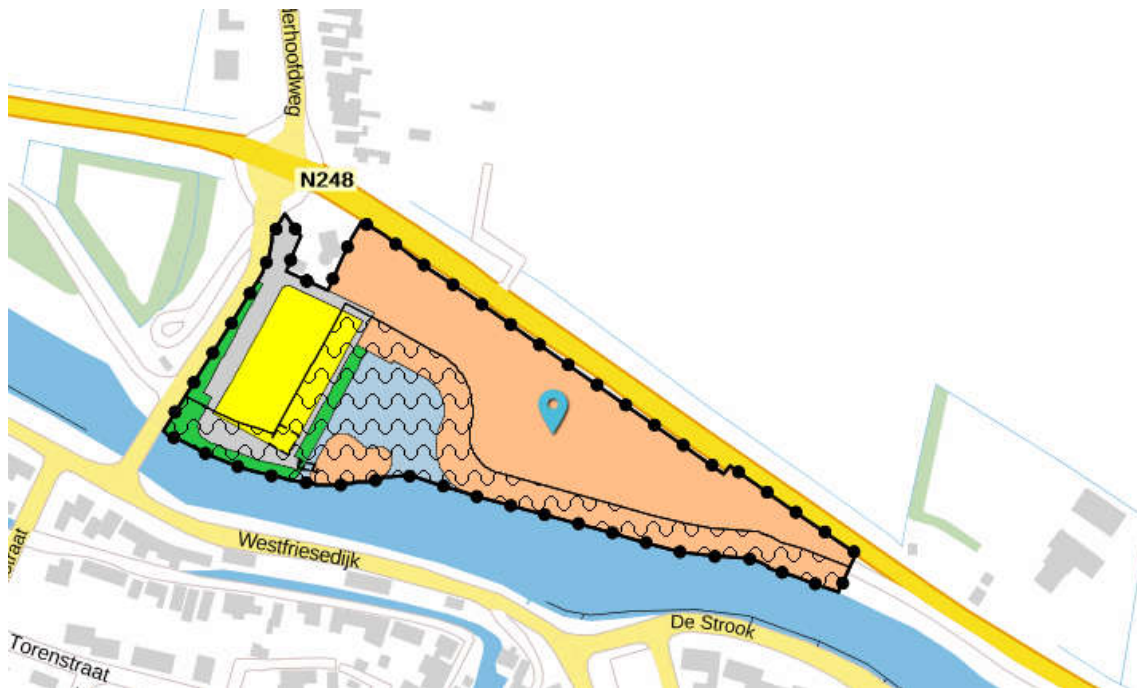
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hollands Kroon, ten noorden van de dorpskern Kolhorn. Het plangebied ligt in een wig die aan de zuidzijde wordt begrensd door de westwaartse uitloper van het Kolhordiep naar het Kanaal Schagen-Kolhorn. De begrenzing aan de noordzijde wordt gevormd door de provinciale weg N248. Aan de westzijde wordt de grens gevormd door de haven, de woningen van fase 1 en de bestaande woning nabij het kruispunt.



Figuur 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Ansjoviskade', dat op 18 juni 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van Hollands Kroon. In dit bestemmingsplan is voor fase 1 een bestemming 'Wonen' met directe bouwtitel opgenomen voor maximaal 17 woningen. Fase 2 is bestemd als 'Gemengd – Uit te werken' waarbij de gronden primair bestemd zijn voor wonen, aan huis verbonden beroep en bedrijf en dagrecreatie. In deze uit te werken bestemming zijn maximaal 43 woningen toegestaan. Het totale plan bestaat aldus uit maximaal 60 woningen. In figuur 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Zuid' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In de uitwerkingsregels is het volgende bepaald:

- a. de uitwerking vindt plaats op basis van een door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld stedenbouwkundig plan;
- b. het aantal woningen bedraagt maximaal 43;
- c. de goothoogte van woningen mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van woningen mag ten hoogste 10 meter bedragen;
- e. geluidsgevoelige objecten dienen zodanig te worden geprojecteerd, dat zij kunnen worden gerealiseerd onder de voorwaarde dat de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder niet wordt overschreden;
- f. aangezien de planontwikkeling voor een toename van de verharding zorgt, dient te worden voldaan aan de eisen van watercompensatie van het hoogheemraadschap.

In de bestemmingsregels is een voorlopig bouwverbod opgenomen waarin is geregeld dat uitsluitend mag worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dat plan opgenomen regels.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plan gegeven, waarbij in wordt gegaan op de nieuwe indeling van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het relevante beleid voor dit uitwerkingsplan. In hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod, waarna in hoofdstuk 5 het juridische deel (verbeelding en regels) van het uitwerkingsplan wordt toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting gegeven op de uitvoerbaarheid van het plan en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de procedure die het plan volgt beschreven.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Er wordt kort ingegaan op de ontwikkelingsgeschiedenis van Kolhorn en de huidige en toekomstige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied van fase 2.

2.2 Ontwikkelingsgeschiedenis

Van Kolhorn zijn gegevens bekend die terug gaan tot 1288. De eerste melding van bewoning dateert van 1514. Tot 1844 lag het voormalige vissersdorp 'Colhorn' aan de Zuiderzee, in de beschutting van de rond 1300 aangelegde Westfriese Omringdijk. Het raakte de directe ligging aan zee kwijt door de inpoldering van de Groet- en Waardpolder. De inwoners hielden zich in de 17e eeuw voornamelijk bezig met de scheepvaart. Kolhorn was ook een vissersplaats. De ansjovisvisserij bracht het dorp welvaart tussen 1900 en 1930. Hier is de naam van het plangebied 'Ansjoviskade' aan ontleend. De vissers hielden zich ook bezig met de vangst van wier, zogenaamd zee gras.

Overblijfselen van de vroegere situatie zijn de turfschuren op de dijk, waarin onder meer twee musea zijn gehuisvest. Het landschap wordt er bepaald door de strakke polderwegen en vaarwegen. Het water, waaraan het beschermde dorpsgezicht Kolhorn zijn bestaan dankt, is nog steeds van belang, onder andere voor recreatie. Twee monumenten zijn overgebleven uit de tijd dat Kolhorn nog aan de Zuiderzee lag: het rijksmonument Kolhorn als beschermd dorpsgezicht en het provinciale monument de Westfriese Omringdijk, de enige dijk in Nederland die de titel 'omringdijk' mag voeren.

2.3 Huidige ruimtelijk en functionele structuur

Het plangebied betreft een voormalig bedrijventerrein. Inmiddels is alle bebouwing in het plangebied gesloopt, de waterkering verlegd en een nieuwe passantenhaven aangelegd. Tevens is hier een eilandje gecreëerd waar het havengebouw recent is gerealiseerd.

Het plan Ansjoviskade is gelegen rondom de nieuw gerealiseerde haven aan de noordzijde van het Kanaal Schagen-Kolhorn. De noordelijke en westelijke kade van deze haven steken als een wig het plangebied in. Deze wig wordt aan de zuidzijde van het kanaal gescheiden door een eiland met een meer natuurlijke vorm, die het verloop van de huidige kade volgt.

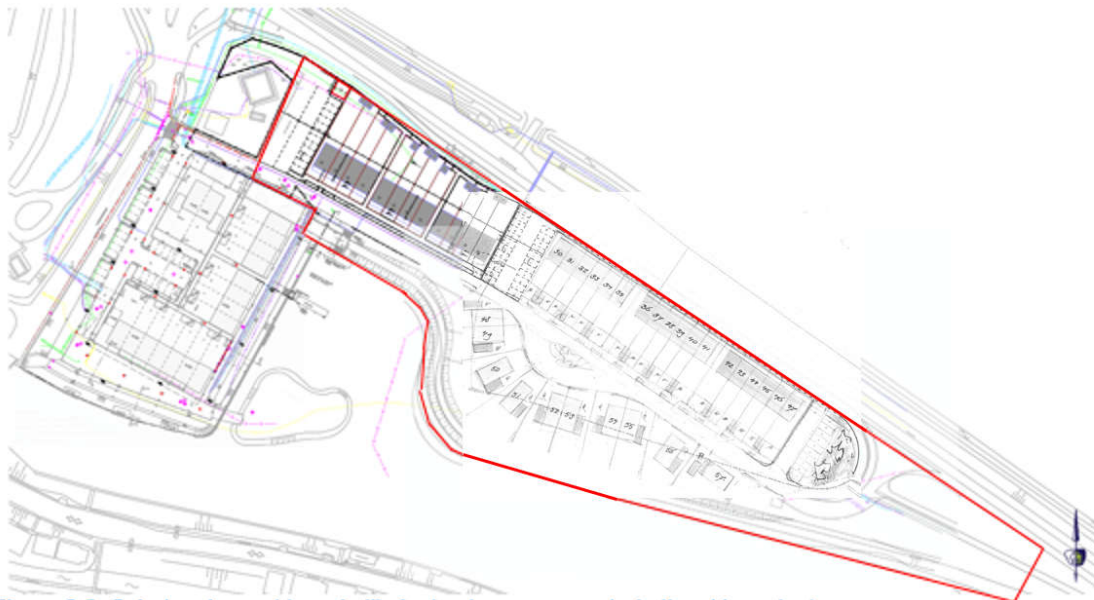
Fase 1 van het plangebied nadert haar voltooiing. In de haven zijn aanlegplaatsen gerealiseerd en het havengebouw is in bedrijf. De gronden van fase 2 liggen momenteel braak. Zie figuur 2.1.



Figuur 2.1 Huidige situatie plangebied (op de achtergrond de woningbouw in fase 1)

2.4 Toekomstige ruimtelijke en functionele structuur

Het plan Ansjoviskade fase 2 biedt een gedifferentieerd programma van grondgebonden woningen. De nadruk ligt op rijwoningen. Er worden maximaal 43 woningen gerealiseerd. De woningen worden uitgevoerd in een architectuur die aansluit bij de architectuur van de dorpskern van Kolhorn. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 6 meter respectievelijk 10 meter. Figuur 2.2 geeft het schetsontwerp weer. Gestart zal worden met de bouw van 12 woningen (3 blokken van 4 rijwoningen) in het noordwesten van het plangebied. De precieze invulling van het overige gebied staat nog niet vast. Deze woningen zijn indicatief weergegeven in onderstaande tekening.



Figuur 2.2: Schetsontwerp (de rode lijn is de plangrens van het uitwerkingsplan)

De woningen aan de zuidzijde van fase 1 hebben een duidelijke relatie met de overzijde van het water. Het is ruimtelijk wenselijk dat er hiërarchie ontstaat tussen fase 1 en fase 2. Hier wordt in voorzien doordat het maaiveld in fase 2 circa 0,6 meter lager komt te liggen en de maximale bouwhoogte 1 meter lager is opgenomen in vergelijking tot fase 1. De maximale goothoogte van

de toekomstige hoofdgebouwen in fase 2 bedraagt 6 meter, de maximale bouwhoogte 10 meter.

Vanuit het ISV-fonds (Investeringsubsidie Stedelijke Vernieuwing) is subsidie verstrekt voor de onderhavige ontwikkeling.

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Omdat het een uitwerkingsplan betreft wordt enkel ingegaan op relevant actueel beleid aanvullend op het beleidskader dat is opgenomen in het bestemmingsplan 'Ansjoviskade'.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. De ladder bevat drie treden waarmee ruimtelijke besluiten moeten worden gemotiveerd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

Betekenis voor het project

In het onderhavige geval is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In 2010 is reeds een artikel 19 WRO vrijstelling van het bestemmingsplan verleend waarmee verstedelijking op deze gronden is mogelijk gemaakt. In 2015 is het plan vertaald in het bestemmingsplan 'Ansjoviskade' waarbij de woningbouw deels met een eindbestemming en deels met een uit te werken bestemming is opgenomen.

In het kader van het afwijken van het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland (KWK), is het plan echter getoetst aan de treden van de ladder (Zie paragraaf 3.4.1). Hieruit komt naar voren dat de locatie voldoet aan de primaire en secundaire kwantitatieve behoefte en aan de drie aspecten van de kwalitatieve behoefte. Er zijn geen alternatieve locaties beschikbaar en geschikt binnen de reikwijdte (trede 2) en de locatie is multimodaal ontsloten (trede 3). De laddertoets is voor de onderhavige ontwikkeling in een apart notitie opgenomen

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van de provincie Noord-Holland is op 28 september 2015 gewijzigd en deze is op 15 januari 2016 inwerking getreden. De PRV werkt het ruimtelijk beleid uit de structuurvisie verder uit en verankert deze juridisch. In de verordening worden regels gegeven omtrent de inhoud van bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

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

Betekenis voor het project

Artikel 9 van de PRV gaat in op de aanwijzing als bestaand bebouwd gebied. Als bestaand bebouwd gebied wordt aangewezen de bestaande of de bij een – op het moment van inwerking-treding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

Omdat voor het plangebied reeds in 2010 een artikel 19 WRO vrijstelling van het bestemmingsplan is verleend waarmee verstedelijking op deze gronden is mogelijk gemaakt, wordt het plangebied als BBG aangemerkt. In 2015 is de bestemming Gemengd – uit te werken voor de gronden opgenomen. Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er geen strijd is met de bepalingen in de PRV.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 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 nieuwbouwwoningen en woningtypen in de regio Kop van Noord-Holland. In 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

In het KWK is het plan Ansjoviskade met slechts 19 woningen opgenomen. Fase 1 bestaat uit 17 woningen. Fase 2 is dus grotendeels niet opgenomen in het KWK. Voor dergelijke plannen is in het KWK een afwegingskader opgenomen. Hiermee worden plannen kwantitatief en kwalitatief beoordeeld. Met dit afwegingskader wordt op een objectieve wijze onderscheid gemaakt in kansrijke en minder kansrijke plannen.

De gemeente Hollands Kroon heeft Ansjoviskade fase 2 getoetst aan dit afwegingskader¹. Hieruit komt naar voren dat de locatie voldoet aan de primaire en secundaire kwantitatieve behoefte

¹ Initiatief Ansjoviskade fase 2 – Kwalitatief woningbouwprogramma van de kop, 27 mei 2016

en aan de drie aspecten van de kwalitatieve behoefte. Er zijn geen alternatieve locaties beschikbaar en geschikt binnen de reikwijdte (trede 2) en de locatie is multimodaal ontsloten (trede 3). De conclusie is dat de locatie als positief beoordeeld wordt op basis van het afwegingskader.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 *Omgevingsvisie Hollands Kroon (ontwerp)*

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.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal aspecten.

In het kader van het bestemmingsplan 'Ansjoviskade, Kolhorn' zijn verschillende onderzoeken naar milieu- en omgevingsfactoren uitgevoerd danwel is in het bestemmingsplan een tekstuele onderbouwing opgenomen. Voor de aspecten archeologie, bodem, flora en fauna, externe veiligheid en luchtkwaliteit volstaat dit voor het onderhavige uitwerkingsplan.

In de uitwerkingsregels van het moederplan is aangegeven dat aangezien de planontwikkeling voor een toename van de verharding zorgt, dient te worden voldaan aan de eisen van watercompensatie van het hoogheemraadschap. In paragraaf 4.1 wordt hier nader op ingegaan. Conform de uitwerkingsregels dienen geluidsgevoelige objecten zodanig te worden geprojecteerd, dat zij kunnen worden gerealiseerd onder de voorwaarde dat de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. Paragraaf 4.2 geeft de resultaten weer van het akoestisch onderzoek. In paragraaf 4.3 en 4.4 wordt ingegaan op de aspecten 'bedrijven en milieuzonering' respectievelijk 'verkeer en parkeren'.

4.1 Water

In het kader van het bestemmingsplan 'Ansjoviskade' is een watertoets uitgevoerd².

In de watertoets is aangegeven als gevolg van de aanleg van de binnenhaven 2.760 m² extra boezemwater is gecreëerd. Daarnaast is op basis van het schetsontwerp ingeschat dat het voor het hele plangebied het verhard oppervlak afneemt met circa 8.000 m². Door de afname van verhard oppervlak worden er door HHNK geen eisen gesteld ten aanzien van de versnelde afvoer van hemelwater door toename van verhard oppervlak. Het is in dit geval niet nodig om watercompensatie te graven.

Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening gehouden te worden met het profiel van vrije ruimte naast en boven de regionale waterkering. De ruimte boven en naast een waterkering is nodig voor toekomstige versterking van die waterkering en dient om die reden gevrijwaard te blijven van ingrepen die alleen tegen hoge kosten ongedaan kunnen worden gemaakt. Het profiel van vrije ruimte is als dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering op de verbeelding en in de regels van dit uitwerkingsplan opgenomen. Zonder vergunning van het hoogheemraadschap zijn hier geen onomkeerbare ontwikkelingen als gebouwen en overige bouwwerken toegestaan.

4.2 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. De locatie ligt binnen de wettelijke zone van de wegen N248 en Waardpolderhoofdweg en (deel ten noorden van de N248). De overige wegen kennen een snelheidsregime van 30 km/h en hoeven in het kader van de Wet geluidhinder niet te worden getoetst.

² Watertoets Ansjoviskade d.d. 4 november 2014, Sweco Nederland B.V.

De woningbouwlocatie bevindt zich binnen de wettelijke geluidszone van wegen. Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de geluidsbelastingen op de gevels van de woningen onderzocht en getoetst.

In het akoestisch onderzoek³ is de geluidbelasting op de gevels van de woningen inzichtelijk gemaakt. In het akoestisch onderzoek is het schetsontwerp voor fase 2 met woningbouw getoetst aan de Wet geluidhinder. Doel is om inzichtelijk te krijgen of de voorgestelde woningbouw in deze fase kan voldoen aan de grenswaarden in de Wetgeluidhinder en het plan uitvoerbaar is. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De maximale geluidbelasting, inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh als gevolg van de N248 is 63dB. Voor fase 2 is aangetoond dat woningbouw in dit gebied uitvoerbaar is conform de grenswaarden in de Wet geluidhinder.

Maatregelen en hogere waarden

Uit het onderhavige onderzoek blijkt voorts dat maatregelen aan de bron niet voldoende soelaas bieden en vanwege de relatief hoge kosten als financieel niet doelmatig kunnen worden beschouwd. Een schermmaatregel is landschappelijk, stedenbouwkundig en technisch niet inpasbaar. Door middel van het inzichtelijk maken van de gecumuleerde geluidbelasting en een toets aan de Beleidsnotitie hogere waarden Wet geluidhinder 2012 van de gemeente Hollands Kroon, is beoordeeld onder welke voorwaarden hogere waarden kunnen worden verleend.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de hoogste gecumuleerde geluidbelasting maximaal 65 dB bedraagt. Hiermee bedraagt de toename ten opzichte van de hoogst berekende geluidbelasting vanwege de N248 (63 dB) maximaal 2 dB. Dit betekent dat vanuit de Beleidsnotitie hogere waarden Wet geluidhinder 2012 van de gemeente Hollands Kroon onder voorwaarden hogere waarden kunnen worden verleend. Voor de uitwerking van fase 2 dient rekening te worden gehouden met het volgende:

- geluidgevoelige ruimten, en minimaal 1 slaapkamer dient te worden gesitueerd aan de geluidluwe zijde;
- tevens dient, wanneer sprake is van buitenruimten (tuinen), tenminste één buitenruimte gelegen te zijn aan de geluidluwe zijde.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Voor 12 woningen aan de westzijde van het plangebied geldt dat het ontwerp gewijzigd is ten opzichte van het uitgevoerde akoestisch onderzoek. In aanvullend onderzoek⁴ is de geluidbelasting voor deze woningen opnieuw inzichtelijk gemaakt waarbij verschillende schermvarianten zijn beoordeeld. Voor deze locatie geldt dat de tuinen richting de N248 worden geprojecteerd. Het voornemen is om de tussen de tuinen en de N248 een geluidscherm op te richten. Echter, omdat er ook geluidluwe buitenruimtes aanwezig zijn aan de voorzijde van de woningen is hier op grond van het hogere waardenbeleid geen noodzaak voor.

Voor de woningen in het plangebied worden hogere waarden aangevraagd. De hogere waardenprocedure loopt parallel aan de procedure van het bestemmingsplan.

In verband met de binnenwaardennorm uit het Bouwbesluit van 33 dB en de eis voor de geluidwering van de gevel van minimaal 20 dB is, moet voor de woningen boven de 53 dB bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen, worden aangetoond dat de gevelwering voldoende is om onder de maximum binnenwaarde van 33 dB te blijven.

4.3 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.

³ Bestemmingsplan Ansjoviskade Kolhorn – Akoestisch onderzoek, Grontmij Nederland BV, 13 januari 2015

⁴ Ansjoviskade geluidmaatregelen fase II, Sweco, 13 december 2016

Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Voor een bedrijf dat handelt in vrachtauto's wordt een indicatieve afstand van 100 meter aangehouden tot een rustig woongebied. Het bedrijf bevindt zich op circa 60 meter van het plangebied. De oostelijke punt van het plangebied is als Groen en Verkeer bestemd in het onderhavige uitwerkingsplan. Hier is geen woningbouw mogelijk. Er is rekening gehouden met een minimale afstand van 100 meter tussen de woningbouw en het bedrijf.

4.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied is reeds op meerdere plaatsen ontsloten. De toegangsweg vanaf de Waardpolderweg op de bestaande woning en de aansluiting op de N248 blijven gehandhaafd. Daarnaast zal er voor het nieuwbouwplan een haakse aansluiting op de Waardpolderhoofdweg worden gerealiseerd.

Het plangebied wordt ingericht als 30-km-zone en parkeren vindt deels op eigen terrein en deels op parkeerplaatsen in het openbaar gebied plaats. Het autoverkeer als gevolg van de ontwikkelingen binnen fase 2 zullen via de Waardpolderweg en de N248 worden afgewikkeld.

Fase 2 betreft de bouw van maximaal 43 woningen. Voor deze woningen is uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning.

4.5 Luchtkwaliteit

In het bestemmingsplan Ansjoviskade is aangetoond dat op basis van de beperkte grootte van het project, onderzoek naar de luchtkwaliteit niet nodig. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en het plan is niet opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

4.6 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van het project Ansjoviskade wordt ingezet op een (sociaal) duurzaam woonmilieu. Er zal een aantrekkelijk woonmilieu worden gecreëerd waarbij wordt ingezet op de ambitie van de overheid om CO2 reductie te bevorderen en het energieverbruik te verminderen. Het plangebied ligt aan de provinciale weg N248 waar een bushalte aanwezig is voor de lijn Middenmeer – Schagen.

4.7 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het onderhavige uitwerkingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het uitwerkingsgebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels.

5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. Deze bestemmingen corresponderen met de artikelen in de regels, zoals beschreven in paragraaf 5.3. Op de verbeelding staan de symbolen en maatvoeringen waarbij in de planregels is opgenomen wat de mogelijkheden en beperkingen zijn.

5.3 Planregels

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 en hier komen de onderstaande artikelen in voor.

Artikel 1: Begrippen

Dit artikel 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

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit uitwerkingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3: Groen

De bestemming Groen is opgenomen voor de gronden die gelegen zijn aan de west- en oostzijde van het plangebied en langs de kade. Deze gronden worden ingericht als openbaar groen. Binnen deze bestemming zijn onder andere groenvoorzieningen en paden mogelijk. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Artikel 4: Verkeer – Verblijfsgebied

De hoofdinfrastructuur binnen fase 2 van het plangebied en de kade is opgenomen met de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wegen, straten, paden en parkeren. Tevens is water en groen binnen deze bestemming mogelijk. Op deze gronden mogen alleen gebouwen ten behoeve van wegen en openbare nutsvoorzieningen gebouwd worden.

Artikel 5: Wonen

Voor het eerste plandeel binnen fase 2 is de bestemming Wonen opgenomen. Op deze gronden zijn maximaal 12 grondgebonden woningen toegestaan met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Tevens zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan.

Artikel 6: Woongebied

Voor de oostelijke gronden van fase 2, is de bestemming Woongebied opgenomen. Er is gekozen voor een bestemming Woongebied in plaats van Gemengd omdat de ontwikkeling op deze gronden enkel voorziet in woningbouw. Van dagrecreatie, dat binnen de bestemming Gemengd – Uit te werken ook mogelijk is, is hier geen sprake. De exacte invulling hier staat nog niet vast. Op deze gronden zijn maximaal 31 grondgebonden woningen toegestaan met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Tevens zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan.

Artikel 7: Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

De zone 'Waterstaat – Waterkering' is vastgelegd om een veilige waterhuishouding te garanderen. De zone zorgt er voor dat toekomstige reconstructies van de waterkering niet onmogelijk worden gemaakt. De breedte van de zone is bepaald door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

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 8: Anti-dubbeltelbepaling

Op grond van de anti-dubbeltelbepaling 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 er 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 9: Algemene afwijkingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

Artikel 10: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

Artikel 11: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het uitwerkingsplan aan.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De voormalige gemeente Niedorp heeft met Bouwfonds (thans BPD) een realisatieovereenkomst gesloten d.d. 27 juni 2006. Later is dit gevolgd door een allonge d.d. 16 juli 2010 en een addendum d.d. 6 januari 2015 waarin is bepaald dat de ontwikkelende partij (BPD) alle kosten en risico's draagt die met de ontwikkeling zijn gemoeid. De gemeente acht deze partij in staat om deze kosten te dragen. De kosten worden terugverdiend in de vorm van verkoop van woningen. In februari 2015 is tussen gemeente en BPD een planschadeovereenkomst gesloten waarbij is bepaald dat eventuele planschade voor rekening van BPD komt.

Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

7 Procedure

7.1 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 17 februari 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Alle relevante stukken, waren in te zien op het gemeentehuis van de gemeente Hollands Kroon. Tevens was het plan te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode konden zienswijzen schriftelijk of mondeling worden ingediend. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

7.2 Beroep

Na publicatie van de vaststelling geldt een beroepstermijn van zes weken. Na de beroepstermijn treedt het uitwerkingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.