



Plan

**OMGEVINGSVERGUNNING
HOOFDSTRAAT 39
HIPPOLYTUSHOEF**

KP ARCHITECTEN
ontwerp
April 2018

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Hoofdstraat 39

Hippolytushoef

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing

3

Ruimtelijke onderbouw

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2 Gebiedsbeschrijving	6
2.1 Planomschrijving	6
2.2 Bestaande situatie	6
2.3 Toekomstige situatie	9
2.4 Duurzaamheid	14
3 Ruimtelijk beleid	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Conclusie Rijksbeleid	16
3.3 Provinciaal beleid	16
3.4 Conclusie provinciaal beleid	19
3.5 Gemeentelijk beleid	19
3.6 Conclusie gemeentelijk beleid	20
4 OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1 Verkeer en parkeren	22
4.2 Bodem	23
4.3 Asbestonderzoek	24
4.4 Archeologie	25
4.5 Luchtkwaliteit	26
4.6 Externe veiligheid	26
4.7 Waterparagraaf	27
4.8 Geluid	27
4.9 Ecologie	28
4.10 Bedrijven en milieuzonering	29
4.11 Kabels en leidingen	30
5 UITVOERBAARHEID	31
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
5.2 Economische uitvoerbaarheid	31
6 Conclusie inpasbaarheid	32

Hoofdstuk 1 INLEIDING

Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing “Hoofdstraat 39 Hippolytushoef”. De ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning die voor dit project wordt aangevraagd. De tekeningen van de omgevingsvergunning geven het plangebied aan met daarop de bebouwing en vormen als zodanig de verbeelding bij deze onderbouwing. In dit hoofdstuk worden de aanleiding, de ligging van het projectgebied, het vigerende bestemmingsplan en de leeswijzer van deze ruimtelijke onderbouwing uiteengezet.

1.1 Aanleiding

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel aan de Hoofdstraat 39 te Hippolytushoef, gemeente Hollands Kroon, gelegen in de provincie Noord-Holland.

De Hoofdstraat 39 is gelegen in het centrum van Hippolytushoef. De huidige opstallen op het perceel waren in gebruik ten behoeve van een bakkerswinkel op de begane grond en een woning welke zich gedeeltelijk achter de winkel en op de eerste verdieping bevond. Verder staat er nog een oude schuur op de locatie, waarvan onduidelijk is wat het oorspronkelijke gebruik was. Momenteel is er hooi op de zolder opgeslagen.

De winkel is niet meer in gebruik, maar had een directe relatie met het voorgelegen plein, aan de overzijde van de Hoofdstraat. De initiatiefnemer is voornemens om het perceel te herontwikkelen. In het kader van Ruimte-voor-Ruimteregeling (RvR) zullen de huidige opstallen worden gesloopt en zal hiervoor in de plaats een woningbouwplan gerealiseerd worden. Het plan betreft de bouw van 3 woningen bestaande uit één vrijstaande woningen en een twee-onder-één kap woning.

De beoogde nieuwe woningen komen ter vervanging van de huidige woning en agrarische opstallen (schuur). De situering van de woningen zal gedeeltelijk geschieden op de plek waar momenteel bebouwing staat en gedeeltelijk op de plek die momenteel onbebouwd is. Het gebruik van de gronden ten behoeve van een woonfunctie, en de omvang van het gebouw, is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, dient een nieuw juridisch-planologisch kader vastgesteld te worden. Het bevoegd gezag is voornemens de ontwikkeling mogelijk te maken middels een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid, namelijk een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing.

Voor de realisatie van de woningbouw is een planologische procedure nodig, die kan worden doorlopen in de vorm van een uitgebreide afwijkingsprocedure. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt getoetst aan:

1. Een goede ruimtelijke onderbouwing;
2. Verplichtingen (milieu)wetgeving;
3. Onderbouwing dat wordt voldaan aan de provinciale ladder van duurzame verstedelijking;
4. Landschappelijke inpassing.

Ruimtelijke onderbouwing

Een ruimtelijke onderbouwing gaat in op de volgende aspecten:

- Beschrijving van de huidige functionele- en ruimtelijke situatie.
- Beschrijving van het project.
- Toets van het project aan het huidige bestemmingsplan.
- Toetsing van het project aan relevant rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.
- Analyse van verkeer- en parkeeraspecten van het initiatief.
- Toets van het initiatief aan milieu- en overige aspecten en bijbehorende regelgeving.
- Beschrijving economische uitvoerbaarheid.
- Conclusie inpasbaarheid.

De landschappelijke inpassing is hier niet relevant omdat het hier om een volledig bebouwd centrumgebied gaat. Het plangebied is momenteel bijna volledig bebouwd en ook ingeklemd tussen bebouwing.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in Hippolytushoef, dat deel uitmaakt van de gemeente Hollands Kroon. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.2. Het betreft het centrumgebied van Hippolytushoef waar de functies detailhandel en wonen gemengd voorkomen. Het plangebied grenst aan de westzijde aan een plein waar overwegend terrassen aan zijn gelegen en auto's geparkeerd staan. Aan de zuidzijde is het plangebied gelegen aan de Beltstraat. De locatie kan worden gezien als herstructurerings- en inbreidingslocatie omdat er sprake is van een ontwikkeling tussen de bestaande bebouwing, waarmee het plangebied wordt omringd.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied. (Bron: Google Maps, bewerkt)

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Hippolytushoef 2013' is op 4 februari 2014 door de gemeenteraad van de gemeente Hollands Kroon vastgesteld.

Het plangebied is bestemd met de bestemming 'Centrum' (artikel 6). Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' (artikel 23) van toepassing.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Hippolytushoef 2011

1.3.1 Regels aangaande het bestemmingsplan

In deze paragraaf zal in worden ingegaan op de relatie tussen het plan en de hierboven beschreven bestemmingen, waarbij ook de afwijkingen van het nieuwe initiatief ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden aangegeven.

Bestemming 'Centrum'

Op grond van artikel 6 is bepaald dat de met 'Centrum' aangewezen gronden onder andere bestemd zijn voor: bedrijfsgebouwen ten behoeve van dienstverlening, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven genoemd in Staat van Bedrijven onder categorie 1 en wonen ten behoeve van één afzonderlijk huishouden per woning.

De bouwregels in artikel 6.2 bepalen dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd.

Conclusie woningbouw binnen bestemming 'Centrum'

De geplande woningbouw kan niet worden gerealiseerd, omdat een deel van het programma buiten het bestaande bouwvlak is geprojecteerd.

Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'

Het plangebied valt binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Voor het planvoornemen is het relevant dat er op grond van het bepaalde in artikel 23.2 sub a voor een omgevingsvergunning voor het bouwen een archeologisch onderzoeksrapport overlegd dient te worden op grond waarvan vastgesteld kan worden in hoeverre archeologische waarden worden verstoord en in hoeverre deze verstoring aanvaardbaar is.

De omgevingsvergunning wordt op grond van artikel 23.2 sub b uitsluitend verleend indien wordt voldaan aan de voorwaarde dat uit het archeologisch onderzoek blijkt dat er geen

archeologische waarden aanwezig zijn of is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.

Op grond van artikel 23.2 sub vervalt de verplichting van een omgevingsvergunning uit artikel 23.2 sub a indien het een bouwplan betreft die betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte van de bestaande bebouwing niet wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut.

Conclusie dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'

Er is een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek wordt beschreven in hoofdstuk 4 omgevingsaspecten.

1.4 Leeswijzer

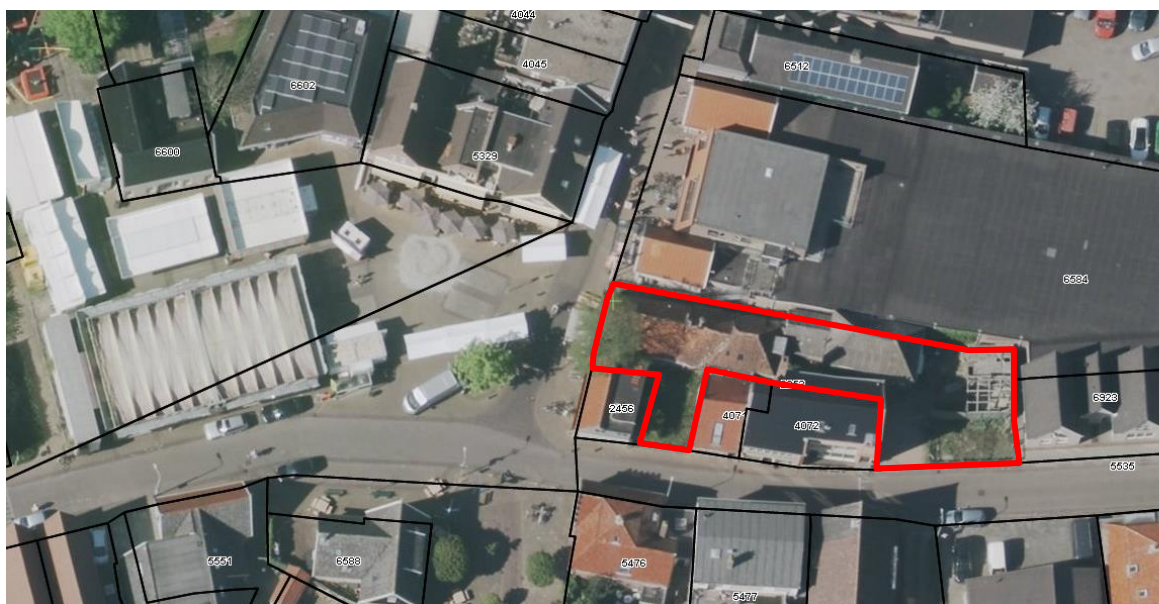
Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgezet. Volgend op deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een omschrijving van het project gegeven. Hierin is een toelichting opgenomen van de huidige en de toekomstige situatie. Voorts wordt in hoofdstuk 3 het ruimtelijk beleid behandeld. De milieuaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. Hierin wordt onder andere ingegaan op het aspect bodem, luchtkwaliteit, geluidshinder, verkeer, archeologie en flora en fauna. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld. Een conclusie van de inpasbaarheid is opgenomen in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Planvoornemen

Het plangebied grenst aan de westzijde aan de Hoofdstraat. Verschillende panden aan de zuidzijde, langs de Beltstraat/Koningstraat, blijven bestaan en het plangebied toont zich dus maar op 2 plekken aan deze straat. Aan de noord en oostzijde vormt bestaande bebouwing de grens.

In het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling (RvR) worden de bestaande opstallen gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één vrijstaande woningen en een twee-onder-één kap woning teruggebouwd. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de historische achtergrond en wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie binnen het projectgebied en van de directe omgeving. Vervolgens wordt de toekomstige situatie geschetst. Hierin wordt het beoogde bouwplan behandeld.



De bebouwing in het centrum van Hippolytushoef kenmerkt zich in de basis door een bebouwingslint die in het oosten start vanuit de Elft en naar het westen toe, via de Koningstraat overgaat in de Beltstraat en eindigt in de Belt. Deze route vormt de hoofdader van het dorp. Het bebouwingslint is als kenmerkend te typeren vanwege een relatief dichte symmetrische bebouwingsdichtheid met veelal vrijstaande bouwvolumes van een ongeveer gelijke korrelgrootte. Bebouwing aan deze route is gelegen aan weerszijde van de weg. De dichtheid van de bebouwing is over het gehele lint ongeveer gelijk met uitzondering van de uiteinden van dit bebouwingslint. Het bebouwingslint van de Beltstraat wordt van noord naar zuid doorkruist door een ander bebouwingslint waar de Hoofdstraat onderdeel van is. Ook dit lint is bochtig en overwegend bebouwd met vrijstaande bouwvolumes van gelijke korrelgrootte. De bebouwing aan de noordkant van het bebouwingslint is hoofdzakelijk bebouwd aan de oostzijde, de zijde van het dorp. De structuur van de overige bebouwing in Hippolytushoef is door deze beide bochtige bebouwingslinten niet duidelijk in richting georiënteerd. Het is zichtbaar waar in later tijden het dorp is uitgebreid. Dit is duidelijk afleesbaar door de rijwoningen die naar stedenbouwkundige visies van de twintigste eeuw zijn gerealiseerd.

Gebruik van plangebied

Binnen het plangebied zijn verschillende opstallen aanwezig. Deze opstallen worden niet meer gebruikt en zijn mede hierdoor in verval geraakt. De opstallen, waaronder de voormalige winkel met woning, zijn bouwtechnisch in slechte, onveilige staat. Door het karakteristieke gevelbeeld van de winkel en woning aan de Hoofdstraat is onderzocht of deze te behouden is. De bouwtechnische staat laat dit, onder andere vanwege houtrot en aanwezigheid van asbest, niet meer toe. Ook is het lastig gebleken om met de bestaande bebouwingshoogte te kunnen voldoen aan de eisen die de huidige markt en regelgeving stelt aan de bebouwing van nu. De locatie is gelegen aan een karakteristiek en centraal punt in Hippolytushoef en er is al vele jaren sprake van verval. Er zijn ook al diverse partijen geweest die onderzocht hebben of de locatie te transformeren is. Tot nu toe is dit niet het geval gebleken. Met de nu voorgestelde herontwikkeling van deze locatie kan er weer een mooie invulling gegeven worden op deze centrale plek in Hippolytushoef.



Figuur 2.2 Bestaande woning pleinzijde. (bron: Google Earth).

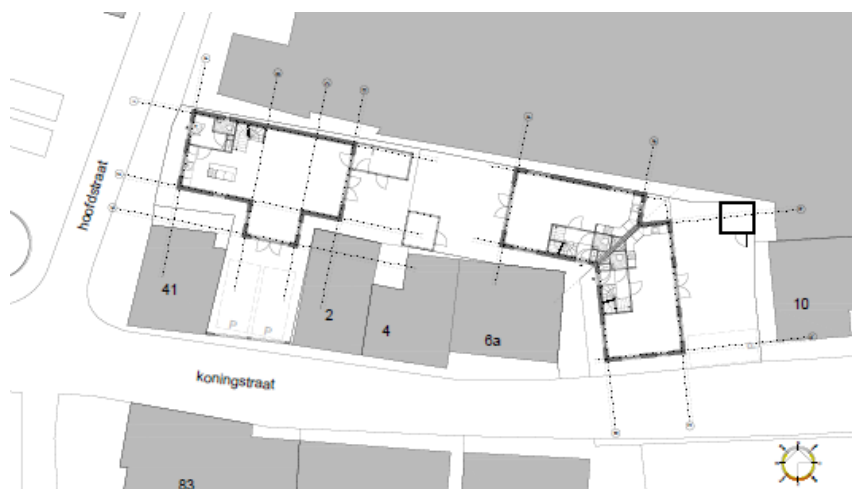
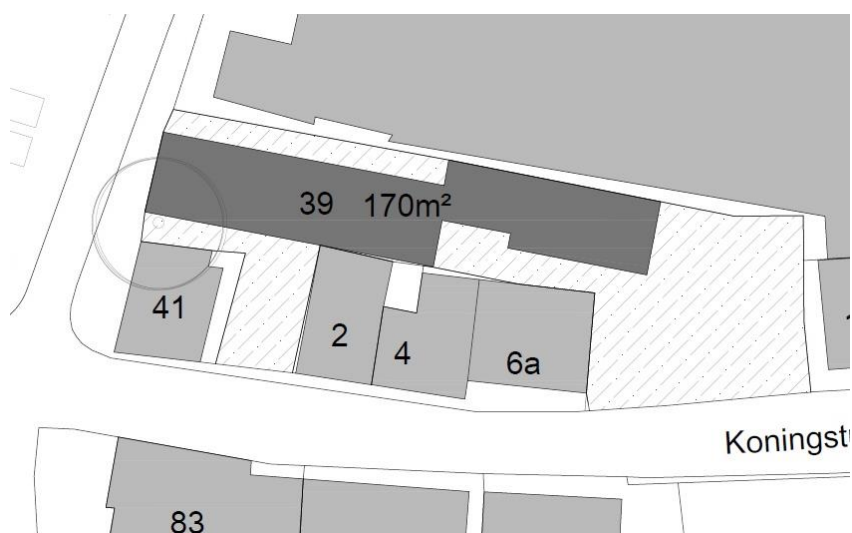


Figuur 2.3 Bestaande woning Beltstraat. (bron: eigen foto's / Google Earth).

2.3 Toekomstige situatie

In het plangebied, dat een oppervlak van circa 440 m² heeft, is het voornemen om er drie nieuwe woningen te realiseren. Het plan bestaat uit de bouw één vrijstaande woning en een twee-onder-één-kap woning, totaal dus 3 woningen. De vrijstaande woning gelegen aan de Hoofdstraat, en aan het plein, is gesitueerd op dezelfde locatie als de huidige winkel en woning. De twee-onder-één-kap woning wordt in een vergelijkbaar volume als de belendende woning geplaatst aan de oostzijde van het plangebied, aan de Koningstraat. Beide volumes zijn dus in hoogte en volumeopbouw gerelateerd aan de belending.

Alle nieuw te bouwen volumes worden in de rooilijn van de huidige straatwand gesitueerd. Dit heeft als resultaat dat de straat als het ware gecompleteerd wordt. De enige opening die in de straatkant behouden blijft is gelegen aan de Koningstraat. De reden hiervoor is dat daar de tuin voor een woning voorzien is met twee parkeerplaatsen. Deze twee parkeerplaatsen moeten op eigen erf worden gecreëerd.



Figuur 2.4 Bestaande situatie, boven en nieuwe situatie, onder (bron: Koop & Partners Architecten).

Stedenbouwkundige inpassing.

Het voorgestelde bouwplan is wat betreft bouwvolume en bouwhoogte dus afgestemd op de omliggende bebouwing. Dit in combinatie met het feit dat de hoogte van de verdiepingen zowel functioneel als wettelijk (bouwbesluit) dienen te voldoen aan de hedendaagse eisen. Om tot een goede inpassing te komen is ervoor gekozen alle volumes te voorzien van een zadeldak. De richtingen van de nokken zijn in overeenstemming met de bestaande, omliggende bebouwing. Ook zijn de nokhoogten en dakhellingen afgestemd op de omliggende bebouwing. Verder is het van belang de richtingen van de verschillende rooilijnen over te pakken.

Architectuur.

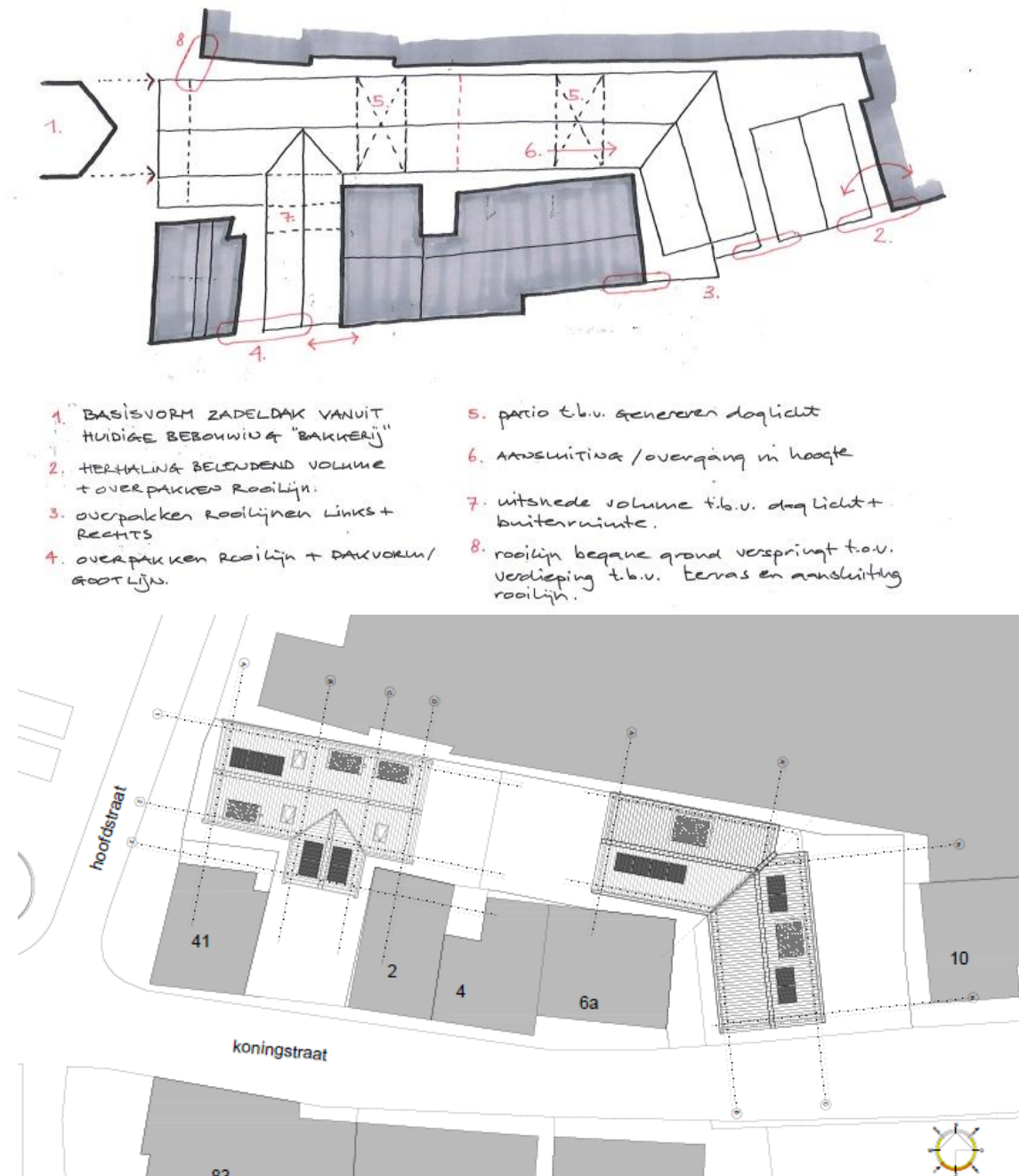
Gekozen is om de architectuur van de nieuw te bouwen woningen aan te laten aansluiten bij die van de omliggende bebouwing zodat deze opnieuw een integraal onderdeel wordt van de historische structuur van Hippolytushoef.

Het is van belang dat, naast de stedenbouwkundige inpassing, het plan ook architectonisch aansluit. Om die reden is ervoor gekozen de woningen te materialiseren in baksteen en met dakpannen. Wel is getracht de woningen, en daarmee het gebied, extra cachet te geven door eigentijdse accenten te maken zoals bijvoorbeeld zinken dakkapellen en grote raampartijen. De kleurkeuzen van het metselwerk van de verschillende woningen zijn diverse (ook in de belendende panden aanwezige) kleuren. Het zijn verschillende woningen en bouwvolumes die het mogelijk maken deze ook anders te kleuren. De kleuren van de kozijnen zijn wit voor de vaste raamkozijnen en donkergrijs voor de draaiende delen.

De welstandsregels waar het bouw- of verbouwplan aan moet voldoen zijn:

- **Relatie tussen vorm, gebruik en constructie**

De verschijningsvorm dient een relatie te hebben met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.



Figuur 2.6 conceptschets en dak aanzicht: resultaat voor inpassing: samenhang en logica (bron: Koop & Partners Architecten).

Er is gekozen voor volumes met een kap en een uitstraling die duidelijk maakt dat het hier woningbouw betreft. Er wordt een samenhang gezocht met de omgeving door in massa en kapvorm aan te sluiten op belendende panden.

- **Relatie tussen bouw- of verbouwplan en omgeving**

Het bouw- of verbouwplan dient een positieve bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het initiatief of van de omgeving groter is.

De bestaande bouw vervalt en nieuwbouw geeft een positieve impuls op de omgeving. De woningen hebben een duidelijke oriëntatie op de openbare wegen en het plein. Daarbij worden de straatwanden weer aangeheeld met de nieuwbouw en ook dat geeft een kwalitatieve impuls op de omgeving.

- **Evenwicht tussen helderheid en complexiteit**

Van het bouw- of verbouwplan wordt verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid.

Het bouw- of verbouwplan moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van initiatieven.

De basis van de nieuwbouw is simpel en bestaat uit een eenvoudige hoofdvorm met zadeldak haaks op de Hoofdstraat en Koningstraat. De aanwezige verspringingen en de gelaagdheid in het plan door het achter elkaar plaatsen van bebouwing maken dit een intrigerend spel van bebouwing. Voor de passant zal niet in één oogopslag duidelijk zijn hoe dit in elkaar zit terwijl de complexiteit niet om aandacht schreeuwt.

- **Schaal en maatvoering**

Het bouw- of verbouwplan dient een samenhangend stelsel van maatverhoudingen te hebben dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

De nieuwbouw conformeert zich aan zijn omgeving qua schaal en maat en ritmiek in de gevel.

- **Materiaal, textuur en kleur**

Van het bouw- of verbouwplan wordt verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het initiatief zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.



Figuur 2.7 Huidige situatie (bron: Koop & Partners Architecten).



Figuur 2.7 Nieuwe situatie (bron: Koop & Partners Architecten).

De nieuwbouw voegt zich qua materialisering met metselwerk en dakpannen naadloos in zijn omgeving. Door de keuze voor een moderne steen, eigentijdse toevoegingen en een herkenbare eigen kleur voor de gehele ontwikkeling krijgt het ook zijn eigen herkenbaarheid. De passant ziet een toevoeging die zich voegt in zijn omgeving en de oplettende kijker gaat herkennen dat het hier om een totale ontwikkeling gaat op meerdere 'fronten' (Hoofdstraat en 2 plaatsen aan de Koningstraat).

Conclusie

Het nieuwbouwplan voldoet aan de gestelde welstandsregels voor een bouw- of verbouwplan.

2.4 Duurzaamheid

Duurzaam ontwikkeld en gebouwd

Momenteel eist het bouwbesluit dat de woningen een EPC moeten hebben van 0,4. Dit betekent dat de woningen een hoge isolatiewaarde dienen te hebben. Een Rc waarde van 4 voor de gevels en 6 voor de daken is nu de regel. Om de EPC 0,4 te kunnen realiseren zijn er aanvullende voorzieningen nodig. Met name in de keuze voor de installatie die wordt toegepast in de woningen. In het voorliggende plan is ervoor gekozen om een CV ketel in de woningen toe te passen. Ook worden er zonnepanelen geplaatst. Het aantal zonepanelen is afgestemd op de eisen, maar de bewoner wordt in de verkoopfase de mogelijkheid geboden het aantal zonnepanelen uit te breiden.

De materiaalkeuze voor de bouw van de woningen zal zoveel mogelijk duurzaam zijn. Wij zullen de architect vragen dit als specifiek doel in het opstellen van het bestek mee te nemen! Wij zijn van mening dat het onze maatschappelijke verantwoording is om de gebouwde omgeving, binnen onze mogelijkheden, zoveel mogelijk duurzaam en energiezuinig te realiseren.

De projectontwikkelaar komt niet uit de regio. Toch is ervoor gekozen om met lokale ondernemers te werken. Dit betekent dat de aannemer en zijn onderaannemers uit de regio dienen te komen. Dit geldt ook voor de toeleveranciers van de bouwmaterialen. Dit om zo de reisafstanden, en daarmee de uitstoot, zo minimaal mogelijk te houden. Ook op deze manier wordt er aan het milieu gedacht.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' is op 13 maart 2012 door de Minister van Infrastructuur en Milieu vastgelegd. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de structuurvisie formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke;
- Het behouden van cultuurhistorische waarden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juiste borging vragen, zijn daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ordening (Barro) in werking getreden. Op 18 mei 2016 is de geconsolideerde versie van het Barro vastgesteld.

In het Barro zijn onder meer hoofdwegen & hoofdspoorwegen, buisleidingen en erfgoederen opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze ruimtelijke plannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien het vigerende bestemmingsplan niet voldoet aan het Barro dan moet deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit worden aangepast.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is met ingang van 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen (artikel 3.2). Per 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, is als volgt komen te luiden:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de

mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

3.2 Conclusie Rijksbeleid

SVIR: In de Rijks structuurvisie is geen specifiek beleid opgenomen die van enige relevantie is voor het planvoornemen. Derhalve levert de visie geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

Barro: Het plangebied is niet gelegen binnen een invloedssfeer van het Barro.

Bro: In het Bro is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De Ladder wordt onderbouwd in paragraaf 3.4.3 als onderdeel van de Provinciale Ruimtelijke Verordening van Noord-Holland.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2012 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. De structuurvisie is op 28 september 2015 door Provinciale Staten geactualiseerd. In de structuurvisie kiest de provincie ervoor om het bijzondere karakter van Noord-Holland te willen bewaken. Tegelijkertijd constateert de visie ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends, zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier met deze ontwikkelingen en keuzen wordt omgegaan en hoe de provincie er in 2040 moet uitzien.

Het plangebied bevindt zich binnen de volgende gebieden:

- Grond-drink- en oppervlaktewater in de categorie fijnmazige waterberging;
- Duurzame energie in de categorie kleinschalige oplossingen voor duurzame energie;
- Cultuurlandschappen in de categorie aardkundig monument en aardkundig waardevol gebied;
- Landbouw in de categorie gebied voor gecombineerd landbouw.

De structuurvisie is bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opgesteld.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 1 maart 2017 is de geconsolideerde Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) in werking getreden.

Voor het plangebied zijn de artikelen 8 (aardkundige waardevolle gebieden) en 33 (energie en duurzaam bouwen) van toepassing, welke hieronder nader worden toegelicht.

Aardkundige waardevolle gebieden

Het plangebied is gelegen in een in de Verordening aangewezen aardkundig waardevol gebied.

In de nota Aardkundige monumenten Noord-Holland uit 2004 wordt ingegaan op het provinciaal beleid ten aanzien van het behoud van aardkundige waarden. Het hele eiland Wieringen exclusief de Polder Waard-Nieuwland en Den Oever heeft de status van aardkundig monument vanwege de goed bewaarde stuwwallen en de mariene kliffen. Beide landschapsvormen zijn relatief zeldzaam in Nederland. De status van aardkundig monument betekent dat bestaande aardkundige waarden zo veel mogelijk moeten worden behouden. Daarbij gaat het om reliëf, karakteristieke landschapselementen en verkavelingspatronen. Bij de ruimtelijke inrichting van gebieden mogen aardkundige waarden niet worden aangetast.

In artikel 8 van de Verordening is bepaald dat in de toelichting van een bestemmingsplan wordt aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden. Aardkundige monumenten (17 stuks in Noord-Holland) worden beschermd door de Provinciale Milieuverordening (PMV).

In artikel 6.3 van de PMV is aangegeven welke handelingen verboden zijn ten behoeve van de bescherming van aardkundige monumenten. In dit artikel is bepaald dat er vrijstelling verleend kan worden van het verbod in artikel 6.3 indien de bebouwing en activiteiten binnen een bouwvlak toegestaan zijn op grond van een onherroepelijk geworden bestemmingsplan. Een deel van de bebouwing in het plangebied (de vrijstaande woning) zal worden gerealiseerd binnen een bouwvlak, waar middels het bestemmingsplan bebouwing is toegestaan. De twee-aan-een woning zal buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Hiervoor dient conform de regels van artikel 6.3 een ontheffing te worden aangevraagd, waarin aangetoond wordt dat door de beoogde handeling het aardkundig monument minimaal zal worden aangetast.

De initiatiefnemer heeft met de gemeente en de Omgevingsdienst afspraken gemaakt, waarin is afgesproken dat geen gebruik zal worden gemaakt van heipalen, maar dat op staal gefundeerd zal worden. Er zal niet dieper dan 1 meter worden gegraven. Hierdoor worden de aardkundige waarden niet aangetast.

Energie en duurzaam bouwen

In artikel 33 is bepaald dat bestemmingsplannen voor woningbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen.

In hoofdstuk 2 par.4 is beschreven welke wijze invulling wordt gegeven aan duurzaamheid.

3.4.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de PRV is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikelen 5a t/m 5e. Voor het plangebied zijn de artikelen 5a (nieuwe stedelijke ontwikkeling) en 5c (kleinschalige ontwikkeling) en artikel 16 (De Ruimte voor Ruimte) van toepassing.

Artikel 5a sluit aan op de wettelijk verplichte toepassing van de 'oude' Ladder voor Duurzame verstedelijking (Ladder). Doordat de trede van de Ladder zijn vervallen, sluit artikel 5a niet meer aan bij de nieuwe Ladder.

De gemeente in de regio moeten het gezamenlijk eens worden over de gemeentegrens overschrijdende nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De verantwoordelijkheid en de afwegingsruimte liggen bij de regio. Dit is in lijn met de gedachte van de Omgevingswet, waarbij de verantwoordelijkheid zo decentraal mogelijk wordt belegd.

In artikel 5c is bepaald dat indien er sprake is van een verstedelijking welke zodanig beperkt van omvang is, deze niet ladderplichtig is. De gedachte hierachter is dat voor kleinschalige ontwikkeling, bijvoorbeeld voor enkele woningen, altijd ruimte is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Dit blijkt ook uit een uitspraak van de Raad van State (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2) waarin is besloten dat voor een dergelijke bescheiden woningaantal de ladderonderbouwing niet te worden doorlopen.

Daarnaast wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt door toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling. Hierover zijn regels opgenomen in artikel 16. In dit artikel is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied als door deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Deze regeling kan de gemeente op vrijwillige basis toepassen. De Gedeputeerde Staten hebben nadere regels vastgesteld in de Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015 met bijbehorende toelichting.

Conclusie Ladder

Het plangebied betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling, die wordt opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied.

De realisatie van de woningen in het plangebied voorziet in de realisatie van een zeer bescheiden aantal woningen, namelijk één vrijstaande woning en een twee-onder-één-kap woning. Het betreft feitelijk het toevoegen van 2 woningen, waardoor op grond van artikel 5c en bestaande jurisprudentie de ladder niet hoeft te worden doorlopen.

Deze realisatie is mogelijk op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling. Alhoewel het plangebied niet is gelegen in het landelijk gebied, heeft de gemeente ervoor gekozen om de ruimte-voor-ruimte regeling toe te passen. Op grond van de PVR is dit ook mogelijk. Er moet worden voldaan aan de regels die zijn opgenomen in de Uitvoeringsregeling ruimte-voor-ruimte 2015.

3.4 Conclusie provinciaal beleid

PVR: Het plangebied valt onder het aardkundig monument eiland Wieringa. Het planvoornemen wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Door de gemaakte afspraken om op staal te funderen, worden de aardkundige monumenten niet aangetast. Daarnaast wordt met het planvoornemen rekening gehouden met duurzaamheid. Verder is vanwege het zeer bescheiden aantal woningen, het voorgenomen plan niet ladderplichtig.

Derhalve is het voorgenomen plan niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Ruimte voor Rust én Dynamiek

Per 1 januari 2012 is de gemeente Hollands Kroon ontstaan uit een fusie van de voormalige gemeenten Anna Paulowna, Niedorp, Wieringen en Wieringermeer. Na deze fusie is op 26 september 2013 de strategische visie gemeente Hollands Kroon 'Ruimte voor Rust én Dynamiek' opgesteld. De strategische visie bevat richtinggevende uitspraken voor de komende 8 jaar. De leidende en verbindende principes zijn:

a. duurzaamheid

De ontwikkelingen binnen Hollands Kroon moeten duurzaam plaatsvinden waarbij de huidige generatie zoveel als mogelijk voorziet in zijn eigen behoeften, zonder de toekomstige generaties te beperken of af te wentelen op mensen die elders leven.

Natuurlijk, duurzaamheid kent vele gezichten en interpretaties. Waar het om gaat is dat de basishouding er één is van 'denken en doen aan duurzaamheid'. Of het nu gaat om duurzame visserij, duurzame energieopwekking of duurzaam inkopen.

b. Kwaliteit voor kwantiteit

De ontwikkelingen binnen Hollands Kroon zijn primair gericht op kwaliteitsverbetering in plaats van volumevergroting. Dit principe zien we terug in de woningbouw, recreatie & toerisme, zelfs in de gemeentelijke dienstverlening. Het principe van kwaliteit voor kwantiteit is uiteraard geen 'Wet van Meden en Perzen'. Zo worden grootschalige ontwikkelingen niet uitgesloten of geweerd, mits deze bijdragen aan onze ambities of op specifieke plekken zullen gaan plaatsvinden. Maar de focus ligt op verbetering, vernieuwing, verbreding en verdieping.

c. Koppelingen slimme combinaties

De opgaven worden niet langer alleen vanuit het 'eigen' gezichtsveld gezien, maar vanuit verschillende invalshoeken bekeken. Het gaat om integrale benaderingen, zoeken naar multifunctionaliteit, slimme combinaties e.d. Dit principe levert nieuwe inzichten op en daarmee nieuwe kansen. Hier valt de -vaak letterlijke - winst te behalen. De ontwikkelingen met multifunctionele potentie zijn het meest kansrijk. Een voorbeeld is recreatie & toerisme.

Er zijn mogelijkheden tot versterking als er maar combinaties worden gezocht metsport, zorg, agribusiness e.d.

De bovenstaande principes zijn als het ware de kernwaarden voor de ontwikkeling van Hollands Kroon.

Ruimtelijke kwaliteit

Voor het plangebied is het onderwerp ruimtelijke kwaliteit binnen de visie van belang. Het realiseren van woningbouw binnen de gemeente Hollands Kroon kan de komende 6-10 jaar binnen de bestaande kaders (woonvisies, bestemmingsplannen) gerealiseerd worden. De pijlers zijn voornamelijk gericht op de starters, senioren en zorgbehoevenden. Er wordt uitgegaan van realisatie van de huidige harde woningbouwplannen zoals vastgelegd in de woonvisie.

3.5.2 Koersdocument ‘Wonen’ Hollands Kroon 2013

Het huidige woningbouwprogramma vraagt om de beweging van ‘meer met minder’. Dit is nodig gezien de demografische ontwikkelingen en de huidige woningmarktsituatie. Keuzes zijn nodig om optimaal aan te sluiten bij de beweging die er wél is op de woningmarkt.

In de periode 2013 tot 2020 ziet de gemeente ruimte voor het toevoegen van maximaal 700 tot 1.000 woningen. We kiezen voor nieuwbouw op kansrijke locaties in de vier grote kernen (Anna Paulowna, Hippolytushoef, Nieuwe Niedorp/Winkel, Wieringerwerf) van onze gemeenten(kleinschalige projectontwikkeling). In de vier grote kernen bestaat de meeste vraag naar nieuwe woningen door verschillende doelgroepen.

3.5.3 Welstandsnota Hollands Kroon 2013

Het welstandsbeleid van de gemeente is vastgesteld op 19 december 2013. In dit beleid zijn drie lagen te onderscheiden:

- Welstandsvrij;
- Welstandsluw;
- Welstandintensief.

Deze driedeling is gebaseerd op individuele verantwoordelijkheid zo lang het kan en steun waar het gerechtvaardigd is.

Het plangebied valt onder de laag welstandintensief.

3.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Visie ‘Ruimte voor Rust én Dynamiek’: het voorgenomen plan sluit goed aan bij principes van de visie. Het draagt bij aan de duurzaamheid en kwaliteit van de omgeving.

Koersdocument ‘Wonen’ Hollands Kroon 2013: het planvoornemen betreft de realisatie van 5 woningen in de kern Hippolytushoef. Dit sluit aan bij het koersdocument.

Welstandnota Hollands Kroon 2013: Met het planvoornemen is rekening gehouden met de criteria uit de Welstandsnota, zoals in hoofdstuk 2 beschreven.

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op basis van het principe van 'een goede ruimtelijke ordening' moet er worden gemotiveerd dat met dit initiatief geen nadelige gevolgen ontstaan naar de omgeving en/ of dat er geen milieukundige bezwaren zijn om aan het initiatief medewerking te verlenen. Onder meer moet er een verantwoording worden gegeven van de volgende aspecten:

- Verkeer en parkeren
- bodem (milieukundig);
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- Waterhuishoudkundige situatie (watertoets);
- Ecologie;
- Archeologie

Dit hoofdstuk bevat de verschillende relevante omgevingsaspecten. De onderzoeken zijn als bijlagen bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Verkeer

Voor het mogelijk maken van het planvoornemen is geen wijziging van de bestaande verkeersstructuur nodig. Voor de ontsluiting van de parkeerplaatsen van de bewoners als de bezoekers wordt gebruik gemaakt van de bestaande Hoofdstraat en de Koningstraat. De wijziging van de bestemming 'Centrum' naar de bestemming 'Wonen' heeft geen toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. De verkeersafwikkeling kan derhalve plaats vinden binnen de bestaande verkeersstructuur.

4.1.2 Parkeren

Door TCW verkeersonderzoek en advies is een parkeerdrukmeting in Hippolytushoef uitgevoerd. Deze rapportage is als **bijlage 1** bij deze onderbouwing toegevoegd.

Het onderzoek betreft parkeerdrukmetingen nabij het plangebied. In de periode van 24 januari tot en met 28 januari 2017 zijn de metingen uitgevoerd. In het rapport zijn de belangrijkste resultaten van deze metingen weergegeven. Uit het onderzoek komt de volgende conclusie naar voren:

"Bij de ontwikkeling van de locatie aan de Hoofdstraat 39 is berekend dat er vijf parkeerplaatsen nodig zijn. Gezien de aard van de ontwikkeling betreft het hier parkeerplaatsen voor bewoners. Twee van de parkeerplaatsen worden op eigen terrein ingepast. De vraag was of de aanvullend drie parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe woningen in het openbaar gebied kunnen worden opgelost."

In het rapport is aangegeven dat bij een bezettingsgraad van > 85% a 90% de kans op problemen aanzienlijk toeneemt. Bij het drukste moment op de zaterdagmiddag wordt deze

waarde niet overschreden (84%). Op zaterdagmiddag worden de parkeerplaatsen voornamelijk gebruikt ten behoeve van werk- en bezoekdoeleinden. Een deel van de bewoners is op zaterdagmiddag op pad.

Voor het planvoornemen gaat het om toevoeging van drie parkeerplaatsen voor bewoners. In alle gemeten periodes hadden deze opgevangen kunnen worden zonder dat er sprake is van al te veel overlast voor de omgeving. Wel zal er mogelijk een lichte verschuiving van de parkeerdruk plaatsvinden richting de westzijde. Dat is niet ongunstig omdat daar de meeste vrij parkeerplaatsen zijn. Daarbij is er direct ten noorden van de Burgemeester LC Kolffsingel een parkeerlocatie beschikbaar (net buiten het onderzoeksgebied) waarvan het gebruik minimaal is op dit moment.

4.1.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het plangebied. De toevoeging van 3 bewonersparkeerplaatsen in de openbare ruimte kan op een verantwoorde wijze opgelost worden in het openbaar gebied.

4.2 Bodem

4.2.1 Kader

Voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Door Ingenieursbureau Boorsma is een verkennend bodemonderzoek verricht. Het onderzoek is als **bijlage 2** toegevoegd.

Het doel van het bodemonderzoek is om steekproefsgewijs conform de NEN 54740 de kwaliteit van de grond en het grondwater na te gaan op de onderzoekslocatie. Ten behoeve van het verkennend onderzoek is een vooronderzoek verricht.

4.2.2 Onderzoek

Op de locatie bevindt zich een oude bakkerswinkel met woning. Achter de woning staan oude stallen met een gierput. Het totale oppervlak van het perceel is 440 m². Er is geen bekendheid met voorgaand bodemonderzoek op de locatie en er is geen brandstoftank aanwezig (geweest).

In het kader van dit verkennend bodemonderzoek zijn 4 grondboringen en 1 peilbuis geplaatst. Er zijn 2 grond(meng)monsters geanalyseerd in het laboratorium. Bovendien vond bemonstering en analyse plaats van het grondwater van 1 peilbuis.

Zintuiglijk is in 1 boring matig puinhoudend materiaal aangetroffen tot maximaal 1,0 meter diepte. Het betreft rode metselsteen, en is als niet-asbestverdacht aangemerkt. In het mengmonster van de bovengrond zijn lichte verontreinigingen aangetroffen van Koper, Kwik, Lood, Zink en PAK. In het mengmonster van de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.

In oude woonkernen komen verhoogde gehalten van met name Lood, Zink en PAK veelvuldig voor door de aanwezigheid van puin en andere bewoningsresten, en de historische (bedrijfs)activiteiten. Hierdoor is in Hippolytushoef sprake van een verhoogde kans op het voorkomen van voornoemde verontreinigingen in de bovengrond, zonder dat hiervoor een specifieke oorzaak valt aan te geven. In het grondwater is een lichte verontreiniging aangetroffen van Naftaleen. Voor de lichte grondwaterverontreiniging met Naftaleen kan geen eenduidige oorzaak worden aangegeven.

4.2.3 Conclusie

Met het verkennend bodemonderzoek is de milieu hygiënische bodemkwaliteit van de locatie vastgelegd. Op grond van de onderzoeksresultaten bestaan er geen milieu hygiënische belemmeringen voor de locatie. De onderzoeksresultaten geven tevens geen aanleiding voor aanvullend bodemonderzoek. Derhalve vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Ten tijden van het uitvoeren van het bodemonderzoek stond er nog bebouwing in het plangebied. Derhalve wordt na de sloop van de bebouwing nog een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit is conform het advies van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (2 oktober 2017). Bij het aanvullend bodemonderzoek moet ook aandacht worden besteed aan het aspect asbest. Dit in aanvulling op onderstaande in paragraaf 4.3.

4.3 Asbestonderzoek

4.3.1 Kader

In verband met de sloop van de bakkerswinkel en woning aan de Hoofdstraat 39 is door Schutte Asbestinventarisaties is een onderzoek uitgevoerd op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Dit onderzoek is als **bijlage 3** toegevoegd.

4.3.2 Onderzoek

Het doel van het onderzoek is om door middel van een inspectie, studie van bestaande stukken, interviews met de beheerder en laboratoriumonderzoek van verdachte materialen een indicatie te krijgen op welke locaties in de onderzochte ruimtes asbest aanwezig is. De verdachte elementen zijn bemonsterd en onderzocht middels laboratoriumonderzoek op de aanwezigheid van asbest. In totaal zijn er zeven materiaalmonsters genomen.

4.3.3 Conclusie

Er bestaat geen redelijk vermoeden van de aanwezigheid van niet-direct waarneembare, asbesthoudende materialen zoals achter panelen aan gevel en rondom de kozijnen in de spouwmuur. Een aanvullende inventarisatie wordt niet nodig geacht.

Het aspect asbest levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

4.4 Archeologie

4.4.1 Kader

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg, die onderdeel uitmaakt van de Monumentenwet, moeten archeologische (verwachtings) waarden gewaarborgd zijn in het bestemmingsplan. Zoals in paragraaf 1.4 omschreven heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Archeologie waarde 2'. Op grond van de bouwregels is archeologisch vooronderzoek verplicht bij bouwplannen in een gebied met een oppervlakte groter dan 50m². Hiertoe dient een rapport te worden overgelegd ten behoeve van het bevoegd gezag, waarin de archeologische waarde van het plangebied voldoende is vastgesteld.

In het kader hiervan heeft ArcheoProjecten heeft een bureauonderzoek en een inventariserende veldonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als **bijlage 5** toegevoegd.

4.4.2 Onderzoek

Op basis van het bureauonderzoek werd geconcludeerd dat in het plangebied een hoge specifieke verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische resten uit alle perioden vanaf het Laat-Paleolithicum. Omdat de locatie binnen de historische kern van Hippolytushoef ligt, nabij een kruising van wegen die reeds op een kaart uit 1641 wordt weergegeven, kunnen er in het bijzonder archeologische resten worden aangetroffen uit de (Vroege) Middeleeuwen tot Nieuwe Tijd. Om deze verwachting te toetsen en aan te vullen werd in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

De resultaten van het veldonderzoek hebben de bovengenoemde verwachting onderschreven. Er blijkt sprake te zijn van een BC-horizont in het dekzand (Laagpakker van Wierden), die relevant is voor wat betreft laatprehistorische archeologie. Daarboven bevindt zich een humeus zandpakket met puin- en aardewerkesten, waaronder een fragment roodbakkerend geglazuurd aarwerk uit de 14^e-17^e eeuw. Dit pakket is met name relevant voor archeologie uit Middeleeuwen en Nieuwe tijd.

4.4.3 Conclusie

ADC ArcheoProjecten adviseert een nader onderzoek uit te laten voeren door middel van een Inventariserend Veldonderzoek. Dit in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P), dat al naar gelang de resultaten kan worden doorgestart naar een opgraving of naar aanleiding waarvan een plan voor fysieke bescherming van de eventuele vindplaats kan worden opgesteld (archeologiesparend bouwen).

Het verwijderen van funderings- en andere ondergrondse structuren dient onder archeologische begeleiding (AB conform protocol Opgraven) plaats te vinden. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Kader

Conform het '*Besluit niet in betekenende mate bijdragen*' draagt een besluit met betrekking tot een project niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat, als gevolg van het besluit, de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt. Bij ministeriële regeling kunnen categorieën van gevallen worden aangewezen waarbij een besluit, aangaande een project, in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt. De aanwijzing kan onder meer betrekking hebben op een besluit met betrekking tot één of meer daarbij genoemde categorieën van:

- Inrichtingen;
- Infrastructuur;
- Kantoorlocaties;
- Woningbouwlocaties.

In de regeling zijn categoriale gevallen opgenomen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze categorieën hebben betrekking op inrichtingen, kantoor en woningbouwlocaties, infrastructuur en activiteiten of handelingen.

4.5.2 Conclusie

Het plan voorziet in de realisatie van vijf woningen, ter plaatse waar voorheen een winkel en woning waren gehuisvest. De ontwikkeling is aan te merken als een ontwikkeling die past binnen de term '*niet in betekenende mate*' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De woningbouw sluit aan bij de criteria voor NIBM voor woningbouw, te weten 1500 woningen bij 1 ontsluitingsweg.

Op basis van de monitoringstool kan geconcludeerd worden dat nergens in het plangebied de normen voor luchtkwaliteit worden overschreden. Toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit is daardoor niet nodig.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Kader

Conform Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Binnen het beleidskader staan twee begrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In dit kader is het van belang, dat de bezoekers van het planvoornemen gedefinieerd worden als beperkt kwetsbaar.

Voor de beoordeling van de risico's zijn de volgende bronnen geraadpleegd: risicokaart, Regeling Basisnet en informatie van de gemeente. Hierbij zijn de volgende onderdelen beoordeeld:

- transport gevaarlijke stoffen over de weg;
- transport gevaarlijke stoffen over het water;
- transport gevaarlijke stoffen via een buisleiding;
- risicovolle inrichtingen.

4.6.2 Conclusie

In de omgeving van het plangebied ligt één relevante risicobron. Het gaat om het transport van gevaarlijke stoffen over de N99. De ontwikkeling is gelegen buiten de 200 meter zone, waardoor er geen plaatsgebonden risico aanwezig is en het groepsrisico onder de gestelde normen blijft.

4.7 Waterparagraaf

4.7.1 Kader

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen en onderbouwingen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Als het plan beperkt is in omvang en voldoet aan het voorkeursbeleid van het waterschap, dan komt het in aanmerking voor de korte procedure en wordt een positief wateradvies afgegeven.

In het plangebied is sprake van een toename in verhard oppervlak door de realisatie van de woningen.

4.7.2 Conclusie

Op basis van de gegeven antwoorden op www.dewatertoets.nl concludeert het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHvR) dat er sprake is van een normale procedure en dat zij geen waterbelang hebben bij het planvoornemen. Het HHvR verzoekt de plannen in te dienen bij ruimtelijkeplannen@rijnland.net voor een verdere beoordeling.

4.8 Geluid

4.8.1 Kader

Indien een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen worden gerealiseerd, dient op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden naar de geluidsbelasting op deze geluidsgevoelige bebouwing ten gevolge van omliggende wegen. Deze geluidsbelasting mag de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden.

4.8.2 Onderzoek

Er is formeel geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor de gehele bebouwde kom geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. Voor dergelijke wegen hoeft geen akoestisch verricht te worden, aangezien er geen wettelijke geluidszone geldt in het kader van de Wet geluidhinder.

De locatie is gelegen buiten de geluidszone van de gezoneerde weg N99, zoals raad te plegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. De hoogst toelaatbare waarde van 48 dB ligt niet over het plangebied. Hiermee wordt verdere toetsing aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk geacht.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Er zijn geen bronnen bekend van industrielawaai in de omgeving.

4.9 Ecologie

4.9.1 Kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen wordt via deze wet geregeld.

De regels die toezien op bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen Natuurbeschermingswet 1998) zijn opgenomen in 'Hoofdstuk 2 Natura 2000-gebieden' van de Wet natuurbescherming. De verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten (voorheen Flora- en faunawet) zijn in de Wet natuurbescherming opgenomen in 'Hoofdstuk 3 Soorten' en beschreven per beschermingsregime. De regels voor houtopstanden (voorheen Boswet) zijn beschreven in Hoofdstuk 4 van de wet.

Met het in werking treden van de Wnb is het beschermingsregime voor een aantal soorten veranderd dan wel vervallen. Ook zijn een aantal soorten beschermd die dat voorheen niet waren. Voor soorten vallend onder 'Beschermingsregime andere soorten' kan de provincie een vrijstelling verlenen voor handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden (Wnb Art 3.10 lid 2a).

Adviesbureau Elsen Ecologie heeft een ecologische quickscan uitgevoerd ter plaatse van de locatie. Het rapport is als **bijlage 6** toegevoegd.

4.9.2 Onderzoek

Door middel van een literatuuronderzoek is gekeken welke beschermde flora, fauna en beschermde gebieden er in (de omgeving van) het plangebied voorkomen. Daarvoor is gebruik gemaakt van gegevens uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF, verspreidingsatlassen en is er gezocht naar bestaande onderzoeksrapporten.

Tijdens het veldbezoek zijn de aanwezige structuren, ecotopen en de (mogelijk) aanwezige flora en fauna geïnventariseerd. Aan de hand van het vooraf uitgevoerde literatuuronderzoek is middels een zogenaamde “expert judgement” een inschatting gemaakt van de (potentieel) aanwezige beschermde natuur, flora en fauna.

In het rapport zijn de (mogelijke) negatieve effecten van de ruimtelijke ingreep getoetst aan de Wet Natuurbescherming.

4.9.3 Conclusie

Ter plaatse van het plangebied is aanvullend op deze ruimtelijke onderbouwing een quickscan natuur uitgevoerd.

Voor door de Wet natuurbescherming beschermde reptielen, amfibieën, vaatplanten, vissen, dagvlinders en/of libellen zijn geen geschikte groeiplaatsen en/of leefgebied aangetroffen.

Vanuit Natura-2000, het Natuurnetwerk en weidevogelleefgebieden zijn geen bezwaren op de voorgenomen ruimtelijke ingrepen.

Om aan te tonen of uit te sluiten dat middels de wet Natuurbescherming beschermde soorten en/of waarden aanwezig zijn binnen de grenzen van het plangebied moet verder onderzoek worden gedaan naar verblijfplaatsen huismussen. Dit onderzoek moet worden gedaan volgens de richtlijnen van de soortenstandaard voor huismus.

Tijdens de werkzaamheden, na het huismussen onderzoek, dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de zorgplicht. Indien er twijfel bestaat over het al dan niet naleven van de zorgplicht en/of het welzijn van flora en fauna tijdens de werkzaamheden dient er contact opgenomen te worden met een erkend ecooloog.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

4.10.1 Kader

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen bedrijven, in de directe omgeving van het plangebied, door de realisatie van milieuhindergevoelige functies niet negatief worden beïnvloed.

Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

Wat betreft de aanbevolen afstand tussen de te realiseren woningen en omliggende bedrijven, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woningbouwlocatie' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woningbouwlocatie en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'.

Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel. Het plangebied is, gezien matige functiemenging in directe omgeving, gelegen in een gemengd gebied. De VNG-uitgave biedt overigens de mogelijkheid om gemotiveerd van deze indicatieve afstanden af te wijken.

Het planvoornemen ligt niet in een hinderzone van een omliggend bedrijf. De dichtstbijzijnde gronden met een bedrijfsbestemming (geldt maximaal milieucategorie 2, richtafstand 10m) zijn op een afstand van meer dan 50 meter gelegen. In directe omgeving van het plangebied zijn binnen de geldende bestemmingen, Gemengd, Detailhandel en Centrum, bedrijven (waaronder winkels) met maximaal milieucategorie 1 toegestaan. In een gemengd gebied geldt een richtafstand van 0 meter tot deze bedrijven. De beoogde woningen mogen in directe nabijheid van de bedrijven worden gerealiseerd.

Tevens belemmert het planvoornemen de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en horeca niet.

4.10.2 Conclusie

Het realiseren van de woningen past in de omgeving van het plangebied waar matige functiemenging voorkomt, waaronder de functie wonen.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.11 Kabels en leidingen

De verwachting is dat er geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen wat betreft vanuit kabels en leidingen. Voorafgaand aan de bouw van de woningen wordt een klicmelding gedaan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Procedure

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt de procedure zoals beschreven in afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd. De procedure start met een openbare kennisgeving van de ontwerp-omgevingsvergunning, waarna het ontwerpbesluit wordt gepubliceerd en gedurende een termijn van 6 weken door één ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit kunnen worden ingebracht. Na de termijn van de terinzagelegging beslist het college van burgemeester en wethouders omtrent de vaststelling van het besluit. Na de publicatie van de omgevingsvergunning hebben belanghebbenden 6 weken de tijd om tegen het plan in beroep te gaan. De omgevingsvergunning is onherroepelijk de dag na afloop van de beroepstermijn.

Informeel overleg

Door de gemeente wordt vooraf aan de terinzagelegging een aantal relevante partners geïnformeerd. Dit is bijvoorbeeld het Hoogheemraadschap, de Omgevingsdienst en de archeoloog, 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. De eventuele reacties die hieruit voortvloeien worden verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt de procedure zoals beschreven in afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd. De procedure start met een openbare kennisgeving van de ontwerp-omgevingsvergunning, waarna het ontwerpbesluit wordt gepubliceerd en gedurende een termijn van 6 weken door één ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit kunnen worden ingebracht. Na de termijn van de terinzagelegging beslist het college van burgemeester en wethouders omtrent de vaststelling van het besluit. Na de publicatie van de omgevingsvergunning hebben belanghebbenden 6 weken de tijd om tegen het plan in beroep te gaan. De omgevingsvergunning is onherroepelijk de dag na afloop van de beroepstermijn.

Hoofdstuk 6 Conclusie inpasbaarheid

Het planvoornemen is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, waartoe een procedure ten behoeve van het afwijken van het bestemmingsplan zal worden gevolgd. Daarom is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hieruit is gebleken dat het plan past binnen de relevante beleidskaders. Ruimtelijk bestaan er ten aanzien van de ontwikkeling geen bezwaren. Door het planvoornemen wordt ten opzichte van de huidige bestemming een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd.

Ten aanzien van de milieuaspecten zijn er geen randvoorwaarden of beperkingen te onderscheiden. Het project heeft geen negatieve invloed op de waterkwantiteit en waterkwaliteit in de omgeving. Ook ten aanzien van bodemkwaliteit, akoestiek, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, milieuzonering en economische haalbaarheid zijn geen negatieve gevolgen te verwachten. Wel dient nader onderzoek te worden verricht in het kader van de archeologie. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Aanvullend op deze onderbouwing wordt ook nog nader bodemonderzoek uitgevoerd en een quickscan Natuur.

Geconcludeerd kan worden dat er ten gevolge van het planvoornemen sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het planvoornemen heeft geen negatieve gevolgen welke de beoogde verlening van de afwijking van het geldende bestemmingsplan onaanvaardbaar maken. Derhalve is het niet bezwaarlijk, ondanks de strijdigheden met het huidige bestemmingsplan, het planvoornemen uit te voeren. Dit wel met de restrictie dat aanvullend onderzoek uitgevoerd wordt en verstoring van eventuele aanwezige archeologische resten wordt voorkomen dan wel dat deze worden opgegraven.

