



BOPA-onderbouwing Dorpsstraat 112 Zwaag

Status: concept
Datum: 13 december 2024

Opgesteld door:

ROMstad
Advies Ruimtelijke Ordening en Milieu
Diakenhuisweg 39, 2-04
2033 AP Haarlem
T: 023 - 540 62 54
E: info@romstad.nl
W: www.romstad.nl

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1. INLEIDING.....	4
1.1. Aanleiding en doelstelling	4
1.2. Ligging van het project	4
1.3. Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit	4
HOOFDSTUK 2. HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE.....	6
2.1. Huidige situatie	6
2.2. Nieuwe situatie	7
HOOFDSTUK 3. TOETS AAN HET OMGEVINGSPLAN	10
3.1. Geldende bestemmingsplannen	10
3.1.1. Bestemmingsplan Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen – Oost (2011)	10
3.1.2. Paraplubestemmingsplan Archeologie (2017)	12
3.1.3. Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen (2018)	12
3.1.4. Veegplan (2020)	12
3.1.5. Veegplan 2 (2023)	13
3.1.6. Veegplan 3 (2024)	13
3.2. Strijdigheden initiatief in relatie tot het omgevingsplan.....	14
3.3. Onderbouwing van de afwijking	14
HOOFDSTUK 4. BELEIDSKADER	15
4.1. Rijksbeleid	15
4.1.1. Nationale omgevingsvisie	15
4.1.2. Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB)	15
4.2. Provinciaal beleid	16
4.2.1. Omgevingsvisie NH2050 (2018)	16
4.2.2. Omgevingsverordening NH 2022.....	16
4.3. Gemeentelijk beleid	17
4.3.1. Omgevingsvisie Hoorn (2022)	17
4.3.2. Parkeernormennota Hoorn (2018)	17
HOOFDSTUK 5. ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	19
5.1. Verkeer en parkeren.....	19
5.1.1. Parkeren.....	19
5.1.2. Verkeer.....	19
5.2. Flora en fauna	19
5.3. Luchtkwaliteit.....	20
5.4. Geluid.....	21
5.5. Omgevingsveiligheid	22
5.6. Bodem.....	23
5.7. Archeologie	24
5.8. Bedrijven- en milieuzonering	24
5.9. Weging van het waterbelang	25
5.10. M.e.r. beoordeling	26
HOOFDSTUK 6. UITVOERBAARHEID EN PARTICIPATIE	28
6.1. Wijze van bekostiging.....	28
6.2. Participatie	28

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek, Buro DB, 19 november 2024
2. Verkennend bodemonderzoek, KWInfra, 10 december 2024
3. Ecologisch onderzoek, KWInfra, 3 december 2024
4. Stikstofonderzoek, KWInfra, 12 december 2024
5. Archeologische Quicksan, gemeente Hoorn, 22 augustus 2024

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

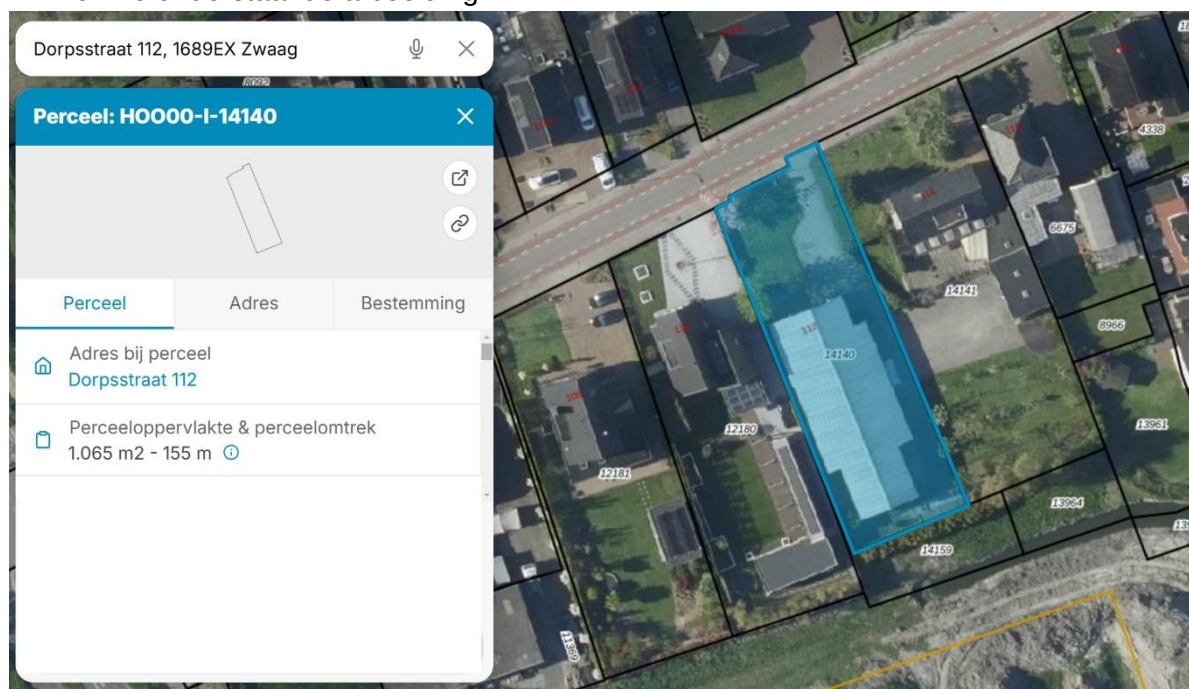
1.1. Aanleiding en doelstelling

In juni 2024 is bij de gemeente Hoorn een conceptverzoek ingediend. Aanleiding is het voornemen om de bestaande kavel aan de Dorpsstraat 112 te splitsen en ter plaatse van het bestaande bedrijfsgebouw een nieuwe burgerwoning te realiseren. De gemeente heeft op 15 oktober 2024 positief gereageerd op het ingediende voornemen. De bouw van de nieuwe burgerwoning past niet binnen de kaders van het Omgevingsplan Gemeente Hoorn.

Voor het project is een omgevingsvergunning voor een zogenoemde 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA) nodig. De omgevingsvergunning die daarvoor benodigd is moet worden voorzien van een onderbouwing waaruit blijkt dat er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' zoals bedoeld in de Omgevingswet. Voorliggende onderbouwing voorziet hierin.

1.2. Ligging van het project

De projectlocatie ligt in Zwaag, gemeente Hoorn. Het betreft kadastraal perceel HOO00-I-14140. Zie onderstaande afbeelding.



van functies aan locaties' (artikel 8.0a, tweede lid Bkl) en er wordt voldaan aan de instructieregels van hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Deze instructieregels hebben betrekking op externe veiligheid, het beschermen van het waterbelang, bescherming van de gezondheid (geluid, luchtkwaliteit, etc), bescherming van landschappelijke waarden en erfgoed. De toets aan deze instructieregels komt terug in hoofdstuk 5 van deze onderbouwing.

2.1. Huidige situatie

An aerial photograph of a suburban neighborhood. The scene shows several houses with dark roofs and light-colored siding, interspersed with green lawns and trees. A prominent white-roofed building, possibly a school or community center, is visible in the center. A wide, light-colored road runs diagonally across the middle of the image. In the background, a large body of water, likely a lake or river, stretches across the horizon under a clear sky.



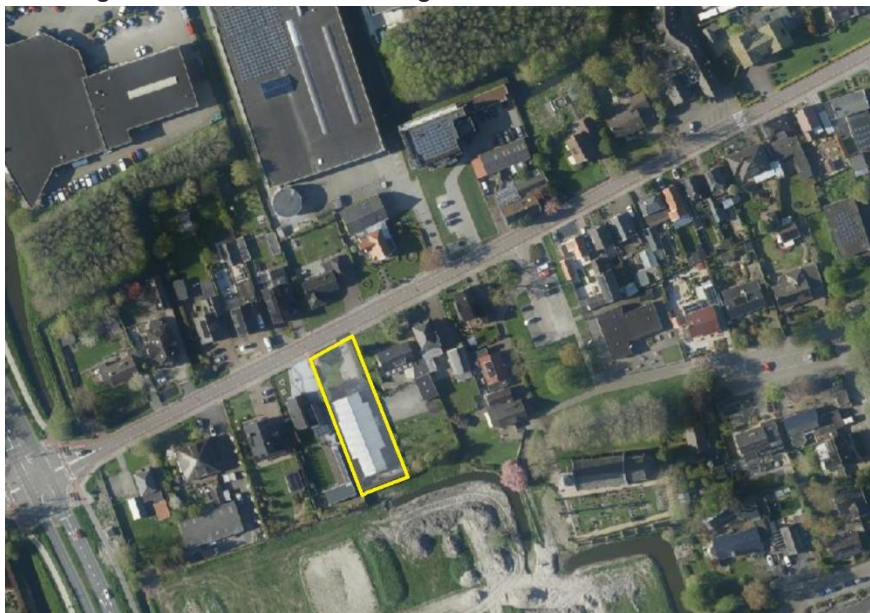
*Afbeelding: huidige situatie
Dorpsstraat 112 en 114*

2.2. Nieuwe situatie

Inpassing nieuwbouw aan de Dorpsstraat

De Dorpsstraat is een oud dorpslint op een oorspronkelijke ontginning as en heeft van oorsprong een agrarisch karakter. Het lint is als agrarisch lint nog goed herkenbaar door de vele stolpen. De Dorpsstraat heeft nog een hoge cultuurhistorische waarde omdat de kleinschaligheid van de bebouwing en de erfinrichting nog goed bewaard is gebleven. Het is voor de gemeente Hoorn belangrijk dat nieuwe ontwikkelingen passen binnen de oorspronkelijke lintbebouwing. Belangrijke uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen aan het lint zijn bijvoorbeeld de doorzichten naar het achtergelegen gebied, de ritmiek van bebouwing en kavelmaten en de karakteristieke kleinschalige bebouwing.

De Dorpsstraat 112 is gelegen in een deel waar het landelijke lint overgaat in een verstedelijkt lint, richting de kern van Zwaag. Deze verdichting naar de dorpskern is van oorsprong al kenmerkend. Dit stuk is dan ook aan een overgang naar kleinere kavels en een hogere mate van verdichting te herkennen.



Abbeelding: luchtfoto met het perceel Dorpsstraat 112 geel omkaderd, rechts is de kern van Zwaag

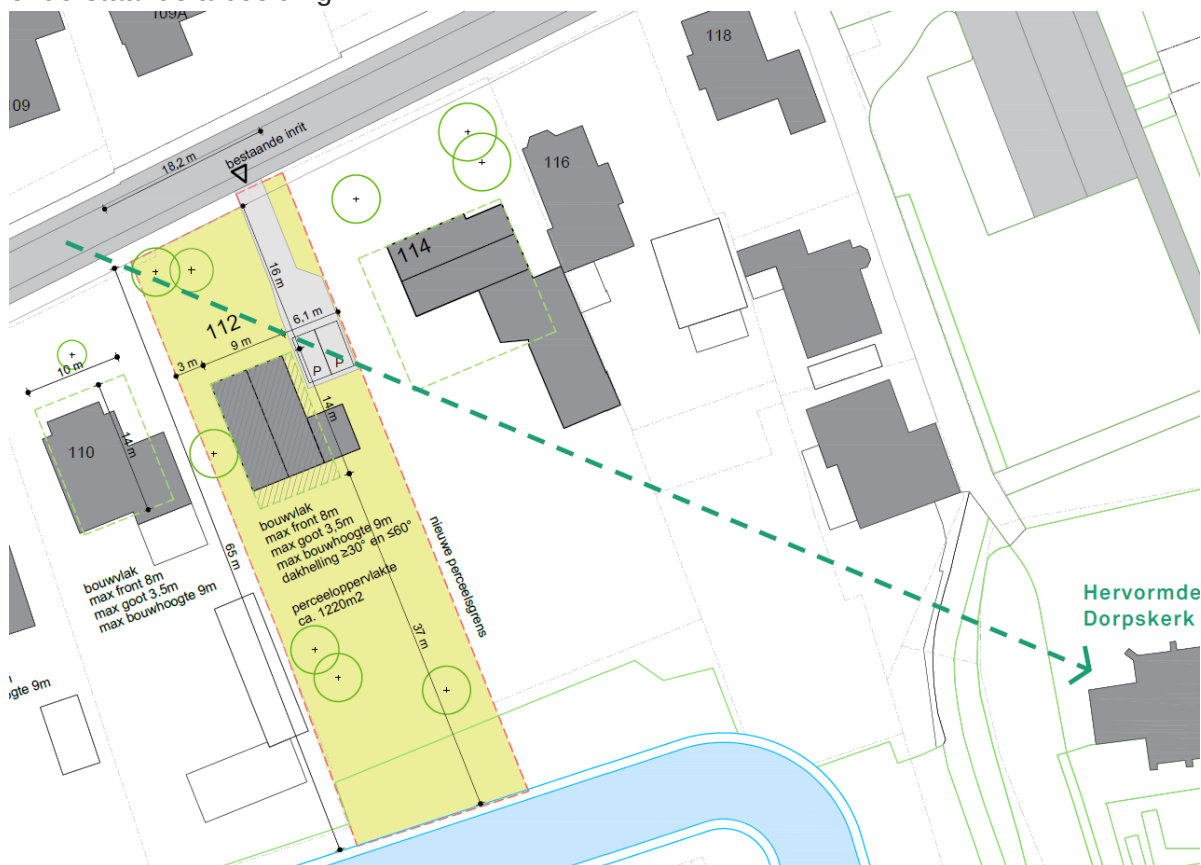
Dorpsstraat 112 en 114 zijn in de huidige situatie nog één geheel en vormen daarmee een relatief grote kavel. Gelet op de omvang van de kavel en de bestaande verkavelingsstructuur kan de kavel worden gesplitst zodat op beide kavels een woning kan zijn, de bestaande woning op nummer 114 en de nieuwe woning op nummer 112. De kavelbreedte van beide kavels sluit in de nieuwe situatie goed aan bij de kavelbreedte van omliggende woonpercelen.

Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige opzet van de Dorpsstraat wordt gekenmerkt door wisselende rooilijnen, afhankelijk van het type woning, verschillende posities van de woningen op de kavel. De verspringende rooilijnen zijn karakteristiek voor de dorpslinten. Deze verspringing

gaat vaak gepaard met een kleine verdraaiing op de straat, waardoor er een organisch en speels effect ontstaat aan de straat.

In de positionering van de nieuwbouw is rekening gehouden met de beschreven karakteristieken door de woning niet in dezelfde voorgevelrooilijn als naastgelegen woningen te bouwen, maar iets naar achter. Daarmee past de nieuwbouw binnen de verkavelingsstructuur van het lint aan de Dorpsstraat. Door de gekozen ligging op de kavel wordt het zicht op de karakteristieke Hervormde Dorpskerk Zwaag behouden. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding: hoofdopzet nieuwe situatie met behoud van de zichtlijn naar de Hervormde Dorpskerk Zwaag.

Bouwmassa

De nieuwe burgerwoning wordt vrijstaand op het perceel gebouwd. De voorgevel wordt net als bij de omliggende woningen georiënteerd op de Dorpsstraat. Het bouwvlak gaat uit van een goothoogte van 3,50 meter en een nokhoogte van 9 meter. Dit past bij de overwegende goot- en bouwhoogte van de andere woningen langs het lint van de Dorpsstraat. Er wordt uitgegaan van een dakhelling van circa 54 graden, waarmee wordt voldaan aan de dakhelling die in het bestemmingsplan is voorgeschreven (tussen de 30 en 60 graden).

Eventuele bijbehorende bouwwerken aan en bij het hoofdgebouw (aanbouwen, bijgebouwen) dienen daarnaast ondergeschikt te worden vormgegeven. Op deze manier wordt voorkomen dat het doorzicht richting de kerk zo min mogelijk wordt belemmerd door uitbreidingen. Uitgangspunt is dat bijbehorende bouwwerken worden gebouwd in het achtererfgebied.

Parkeren

Op eigen terrein kunnen twee (2) parkeerplaatsen worden gerealiseerd naast de woning. Om de parkeerplaatsen te bereiken wordt van de al bestaande inrit gebruik gemaakt. Zie onderstaande afbeelding.



HOOFDSTUK 3. TOETS AAN HET OMGEVINGSPLAN

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Vanaf 1 januari 2024 is daarmee ook het Omgevingsplan Gemeente Hoorn van kracht. Overeenkomstig de Omgevingswet maken de geldende bestemmingsplannen onderdeel uit van dit (tijdelijke deel) omgevingsplan totdat de gemeente voor het betreffende gebied het omgevingsplan heeft gewijzigd conform de bepalingen van de Omgevingswet. Dit is tot op heden niet gebeurd, zodat de nu geldende bestemmingsplannen nog van toepassing is op deze locatie.

3.1. Geldende bestemmingsplannen

3.1.1. Bestemmingsplan Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen – Oost (2011)

Het bestemmingsplan Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen is op 15 maart 2011 vastgesteld en per 11 april 2012 onherroepelijk. Het perceel aan de Dorpsstraat is daarin bestemd als 'Wonen – Lintbebouwing' en voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.



Wonen – Lintbebouwing

Toegelaten functies

Op grond van de bestemmingsomschrijving zijn op deze gronden woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een consumentverzorgende bedrijfsactiviteit toegestaan. Daarnaast zijn bij de woonhuizen behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogelijk met de daarbij behorende tuinen en erven en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het voornemen gaat uit van het bouwen van een woonhuis met bijbehorende tuin en erf waarop geparkeerd kan worden. Vastgesteld kan worden dat de voorgenomen functie past binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

Bouwregels

Voor hoofdgebouwen is bepaald dat deze uitsluitend in een bouwvlak mogen worden gebouwd. Alleen woonhuizen zijn toegestaan. Op het perceel Dorpsstraat 112 is geen bouwvlak ingetekend, dus op dit punt wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Wel wordt voldaan aan de bepaling dat er alleen een woonhuis is toegestaan.

De voorgevel van het hoofdgebouw dient in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd. een hoofdgebouw dient te zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°. Het bouwplan gaat uit van een woonhuis dat met de voorgevel zal worden georiënteerd op de Dorpsstraat. Uitgangspunt is een dakhelling van circa 54 graden zodat op dit punt aan het geldende bestemmingsplan wordt voldaan.

De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is op de verbeelding aangeduid. Bij de Dorpsstraat 112 is dit door het ontbreken van een bouwvlak niet aangeduid. Bij het buurperceel op nummer 114 geldt een maximale goothoogte van 3,50 en een maximale nokhoogte van 8 meter. Voor Dorpsstraat 112 wordt uitgegaan van een goothoogte van 3,50 meter en een nokhoogte van maximaal 9 meter.

In de bouwregels is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, hoofdgebouwen niet meegerekend ten hoogste 50% van de oppervlakte van het erf mag bedragen. Dat is uitgangspunt in het bouwplan zodat op dit punt niet wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

In de planregels is bij percelen met een bouwvlak een frontbreedte van een hoofdgebouw bepaald alsook een totale frontbreedte van alle gebouwen (hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken samen). Bij Dorpsstraat 112 is door het ontbreken van een bouwvlak ook geen frontbreedte bepaald. Bij omliggende kavels is de frontbreedte afwisselend 8 of 12 meter voor het hoofdgebouw en 12 of 16 meter voor de totale bebouwing. Bij Dorpsstraat 112 wordt voor de nieuwbouw uitgegaan van een frontbreedte van het hoofdgebouw van 8 meter, waarmee wordt aangesloten op de veelal toegepaste frontbreedte in de omgeving.

Waarde – archeologie

De gronden zijn bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Op grond van de planregels mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand bouwwerk met ten hoogste 15 m². Hiervan kan worden afgeweken als (met onderzoek) is aangetoond dat de ingreep niet leidt tot een verstoring van de archeologische resten. Op de Dorpsstraat 112 wordt een gebouw groter dan 15 m² gebouwd. De gemeente Hoorn vraagt op verzoek een archeologische QuickScan aan bij Archeologie West-Friesland. De regels voor archeologie zijn in 2017 vervangen door de regels in het paraplubestemmingsplan archeologie, zie navolgende tekst.

3.1.2. Paraplubestemmingsplan Archeologie (2017)

Op 7 maart 2017 is het parapluplan Archeologie vastgesteld. De gronden ter plaatse van de Dorpsstraat 112 zijn daarin voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2'. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m², moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd. Voor het uitvoeren van diverse (grond)werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 100 m² is een omgevingsvergunning nodig. Door de gemeente Hoorn is een archeologische quickscan uitgevoerd. Daarin is het gebied qua archeologie vrijgegeven en is nader onderzoek niet nodig. Zie verder paragraaf 5.7 van deze onderbouwing. Er is in ieder geval geen sprake van een afwijking van dit parapluplan.

3.1.3. Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen (2018)

Het paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen is vastgesteld op 13 november 2018. Met het parapluplan is vastgelegd dat bij nieuwe ontwikkelingen of functieveranderingen moet worden voorzien in voldoende parkeerplek voor motorvoertuigen en (in geval van bijvoorbeeld winkels) in voldoende ruimte voor laden en lossen. Bij de woning aan de Dorpsstraat is alleen het parkeren voor auto's aan de orde.

3.1.4. Veegplan (2020)

Op 8 december 2020 is het 'Veegplan' vastgesteld. Daarbij is een groot aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente Hoorn op onderdelen herzien. Het bestemmingsplan 'Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen – Oost' (2011) is op het volgende punt gewijzigd:

Artikel 23 Wonen - Lintbebouwing

23.1 Toegevoegde regeling(en)

23.1.1 Bouwregels

Bestemmingsplan	Bestemming	Regeling
Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen-Oost op gronden ter plaatse van de aanduiding "overige zone - Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen-Oost"	Wonen - Lintbebouwing	artikel 26

Voor de gronden gelegen binnen bovenstaand genoemd plan, is de bovengenoemd genoemde bestemming van overeenkomstige toepassing, met inachtneming van het bepaalde in dit sublid.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan is aangegeven;
- ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" bedraagt het aantal woningen niet meer dan is aangegeven;
- voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stulp" geldt dat de bestaande uitwendige hoofdvorm, bepaald door de bestaande goothoogte, nokrichting en dakvorm gehandhaafd dient te blijven;

Bij de Dorpsstraat 112 is geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' noch een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – stulp' opgenomen.

3.1.5. Veegplan 2 (2023)

Op 18 oktober 2023 is het Veegplan 2 vastgesteld. Daarbij is een groot aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente Hoorn op onderdelen herzien. Het bestemmingsplan 'Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen – Oost' (2011) is op de volgende punten gewijzigd:

18.1.2 Maximaal te bebouwen oppervlakte bouwwerken

In onderstaande bestemmingsplannen is de doorgehaalde tekst verwijderd:

Bestemmingsplan	Bestemming	Regeling
Alle geldende ruimtelijke plannen zoals genoemd in artikel 1 lid 1.4, diverse locaties	Wonen - Lintbebouwing	Verschildt per plan

~~a. Bouwwerken~~

~~Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:~~

- ~~• de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, hoofdgebouwen niet meegerekend, mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het erf bedragen.~~

Daarnaast is een regeling toegevoegd voor erkers en luifels, zie onderstaand:

a. Bouwregels

Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouw van erkers en luifels voor de voorgevel van het hoofdgebouw is toegestaan, waarbij deze de bouwgrens of voorgevelrooilijn mogen overschrijden, en tevens wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- de breedte van een erker, buitenwerks gemeten, bedraagt ten hoogste 85% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw waarin deze wordt geplaatst;
 - de bouwdiepte van een erker bedraagt ten hoogste 50% van de diepte van de voortuin, tot een maximum van 1,50 m;
 - de bouwhoogte van erkers bedraagt niet meer dan de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 m;
 - een luifel aan een erker is toegestaan, mits deze ten minste 0,25 m uit de zijkant van het hoofdgebouw staat en niet dieper is dan de erker;
 - de breedte van een niet aangebouwde luifel, buitenwerks gemeten, bedraagt ten hoogste 2 m;
 - de bouwdiepte van een niet aangebouwde luifel bedraagt ten hoogste 1 m;
 - een erker of luifel wordt plat afgedekt.

3.1.6. Veegplan 3 (2024)

Op 9 april 2024 is het Veegplan 3 vastgesteld. Daarbij is een groot aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente Hoorn op onderdelen herzien. Het bestemmingsplan 'Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen – Oost' (2011) is op het volgende punt gewijzigd:

Artikel 19 Wonen - Lintbebouwing

19.1 Vervallen regeling(en)

19.1.1 Bijbehorende bouwwerken

In onderstaande bestemmingsplannen is de doorgehaalde tekst verwijderd:

Bestemmingsplan	Bestemming	Regeling
Alle geldende ruimtelijke plannen zoals genoemd in artikel 1 lid 1.4, diverse locaties	Verschildt per plan	Verschildt per plan

- ~~• Bouwregels~~

Bijbehorende bouwwerken

Het is verboden om op de grond staande bijbehorende bouwwerken of uitbreiding daarvan te bouwen voor zover deze niet vergunningvrij zijn op grond van de regeling zoals die is opgenomen in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht dan wel diens rechtsopvolger, met dien verstande dat hetgeen onder artikel 3 (~~passend in bestemmingsplan~~) en 4a (bouwen bij een monument en in beschermd stadsgezicht) van dat Besluit valt, ook vergunningvrij kan zijn.

3.2. Strijdigheden initiatief in relatie tot het omgevingsplan

Op het volgende punt wijkt het voornemen af van het geldende (tijdelijke deel) Omgevingsplan Hoorn, zijnde bestemmingsplan Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen (2011): Het bouwen van een vrijstaand woonhuis (burgerwoning) op een perceel (Dorpsstraat 112) waar geen bouwvlak van toepassing is.

3.3. Onderbouwing van de afwijking

Het bouwplan voorziet in de sloop van bestaande bedrijfsbebouwing met een footprint van circa 400 m² die wordt vervangen door één vrijstaande woning met een footprint van circa 100 m² met bijbehorende parkeervoorzieningen en tuin. Qua functie past de bouw van de woning goed in het bestaande lint aan de Dorpsstraat waar overwegend woningen zijn gebouwd.

In de planvorming is rekening gehouden met de karakteristieken van de lintbebouwing aan de Dorpsstraat. Belangrijke uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen aan het lint zijn bijvoorbeeld de doorzichten naar het achtergelegen gebied, de ritmiek van bebouwing en kavelmaten en de karakteristieke kleinschalige bebouwing. In de positionering van de nieuwbouw is rekening gehouden met de beschreven karakteristieken door de woning niet in dezelfde voorgevelrooilijn als naastgelegen woningen te bouwen, maar iets naar achter. Daarmee past de nieuwbouw binnen de verkavelingsstructuur van het lint aan de Dorpsstraat. Door de gekozen ligging op de kavel wordt het zicht op de karakteristieke Hervormde Dorpskerk Zwaag behouden. De nieuwe burgerwoning wordt vrijstaand op het perceel gebouwd. De voorgevel wordt net als bij de omliggende woningen georiënteerd op de Dorpsstraat. Het bouwvlak gaat uit van een goothoogte van 3,50 meter en een nokhoogte van 9 meter. Dit past bij de overwegende goot- en bouwhoogte van de andere woningen langs het lint van de Dorpsstraat.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat met het vervangen van de bestaande bedrijfsbebouwing door één vrijstaande woning waarvoor de plek zorgvuldig is ingepast in het bestaande bebouwingslint, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals bedoeld in de Omgevingswet.

HOOFDSTUK 4. BELEIDSKADER

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Nationale omgevingsvisie

Op 15 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI wil het Rijk een langetermijnvisie geven op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het betreft hier een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving, groot en veelzijdig en vaak met elkaar verweven. Het is een nationale visie die zelfbindend is voor het Rijk. De aanpak van de NOVI gaat uit van de nationale belangen die in de leefomgeving aan de orde zijn, inclusief de opgaven die daaruit zijn afgeleid. Waar op deze opgaven een geïntegreerde aanpak noodzakelijk is, geeft de NOVI richting. Op andere onderwerpen wordt naar sectoraal beleid verwezen. De NOVI is continu aanpasbaar. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten. Op deze prioriteiten worden beleidskeuzes gemaakt. De vier prioriteiten zijn:

- i. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- ii. Duurzaam economisch groeipotentieel;
- iii. Sterke en gezonde steden en regio's;
- iv. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met het vervangen van bestaande bedrijfsbebouwing door één vrijstaande woning aan de Dorpsstraat 112 in Zwaag worden geen nationale belangen geraakt. Er is geen strijd met de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2. Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB)

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib) is gebaseerd op paragraaf 8.2.1 van de Wet luchtvaart (WI). Met het Lib wordt met kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het Lib bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van het gebruik van gronden en de (hoogte van) bebouwing, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven.

De genoemde beperkingen betreffen de bebouwing en het gebruik van gronden in verband met het externe-veiligheidsrisico en geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer. Daarnaast gelden maximale bouwhoogten in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer (veiligheid en radar). Het perceel aan de Dorpsstraat 112 in Zwaag ligt volledig buiten het beperkingengebied kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten alsook het beperkingengebied ten aanzien van de toegestane bouwhoogte.

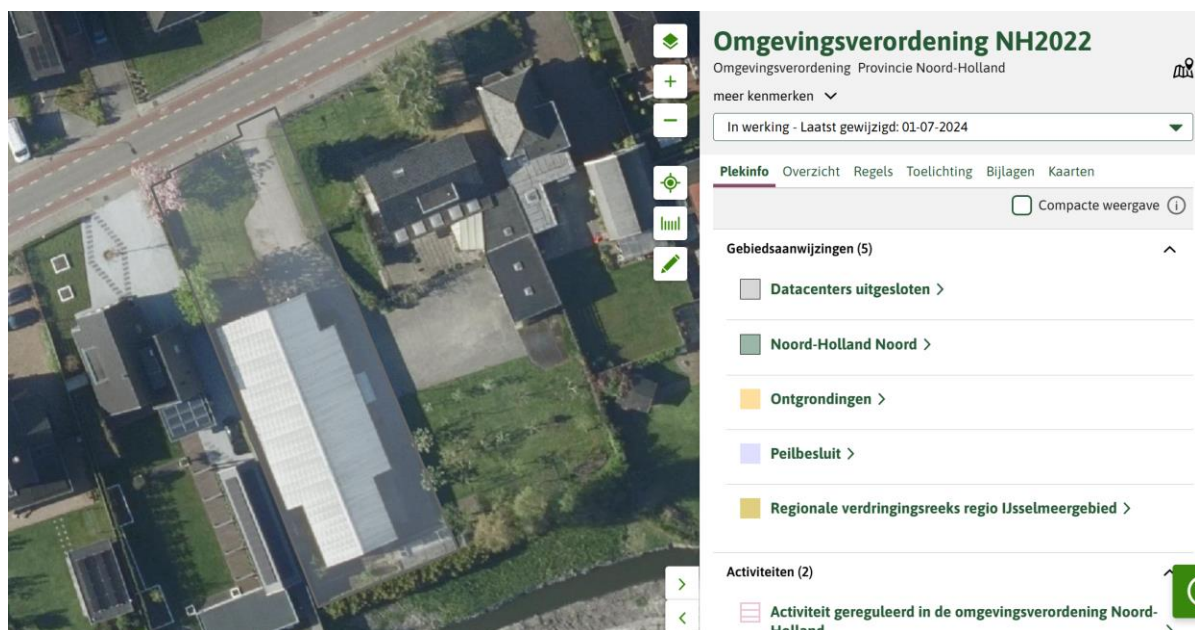
4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Omgevingsvisie NH2050 (2018)

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. Met de Omgevingsvisie richt de provincie zich op lange termijn ambities en – doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig willen koesteren en die probeert in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. In het Visiedeel zijn de ambities uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. Uitgangspunt is dat wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd en geconcentreerd. Het vervangen van bestaande bedrijfsbebouwing door een vrijstaande woning in het bestaande bebouwde gebied van Hoorn past in dit kader.

4.2.2. Omgevingsverordening NH 2022

Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening NH2022 in werking getreden. Artikel 2.6 van de Omgevingswet bepaalt dat Provinciale Staten één omgevingsverordening vaststellen waarin de provinciale regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen.



Voor het plangebied geldt de instructieregel van de provincie dat nieuwe ‘stedelijke ontwikkelingen’ pas zijn toegestaan als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio daarover gemaakte schriftelijke afspraken. Een ‘stedelijke ontwikkeling’ is voor wat betreft woningbouw een project waarbij minimaal 11 woningen worden toegevoegd. Dat is bij de Dorpsstraat 112 niet aan de orde, hier wordt bestaande bedrijfsbebouwing vervangen door één woning.

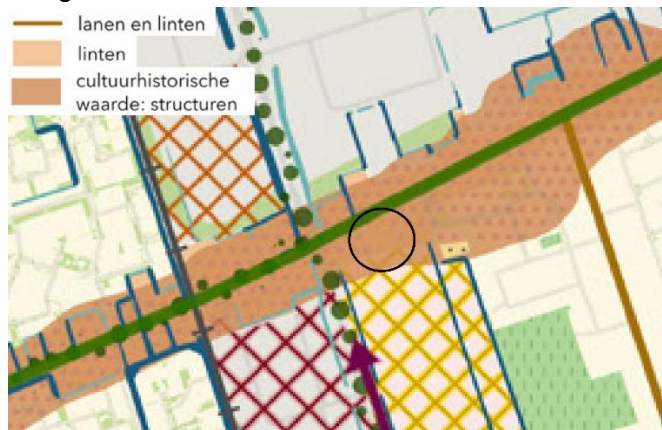
Verder is in de Omgevingsverordening bepaald dat het plan niet mag voorzien in de bouw van datacenters. Dat is bij de Dorpsstraat 112 niet aan de orde.

Het plan is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Omgevingsvisie Hoorn (2022)

Op 14 februari 2022 de Omgevingsvisie Hoorn vastgesteld. De Dorpsstraat is daarin aangewezen als cultuurhistorisch waardevol lint.

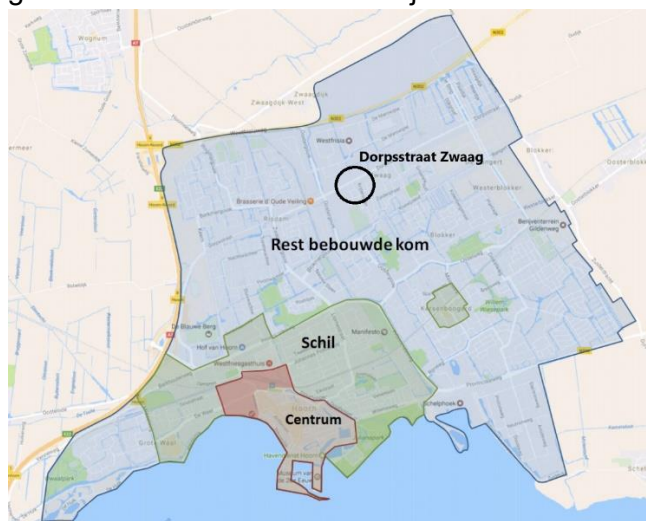


Afbeelding: visiekaart (bron: Omgevingsvisie Hoorn)

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de gemeente Hoorn een woningbouwopgave heeft van 10.000 tot 12.000 woningen in de periode tot 2030. Uitgangspunt is dat de woningbouwopgave binnen de bestaande gemeentegrenzen wordt opgelost. Omdat er weinig beschikbare ruimte voor nieuwe ontwikkelingen is wordt daarom vooral ingezet op bestaande locaties. Het vervangen van bedrijfsbebouwing door een nieuwe vrijstaande woning aan de Dorpsstraat 112 past in dit kader en levert (een geringe) bijdrage aan de woningbouwopgave van de gemeente Hoorn.

4.3.2. Parkeernormennota Hoorn (2018)

Op 28 juni 2018 is de Parkeernormennota Hoorn vastgesteld door de gemeenteraad. Daarin is Hoorn ingedeeld in zones (centrum, schil centrum, rest bebouwde kom) en zijn voor diverse functies parkeernormen vastgesteld. De Dorpsstraat in Zwaag is onderdeel van de zone 'rest bebouwde kom', zie onderstaande afbeelding. De gemeente Hoorn is gekwalificeerd als 'sterk stedelijk'.



Afbeelding: gebiedsindeling (bron: Parkeernormennota Hoorn)

Voor vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 1,7 tot 2,3 parkeerplek per woning, inclusief 0,3 parkeerplek voor bezoekers. Welk getal moet worden toegepast hangt af van het autobezit en de parkeerdruk per wijk. De parkeernormennota geeft op dat punt geen informatie.

Conform de parkeernormennota mag bij het bepalen van de parkeereis worden gesaldeerd. Dat betekent dat bij functiewijziging de parkeervraag van de oude functie verrekend mag worden met de parkeervraag van de nieuwe functie. Voor de bestaande functie van de bedrijfsbebouwing aan de Dorpsstraat 112 (arbeidsextensief, bezoekersextensief) geldt een parkeernorm van 0,7 tot 1,1 parkeerplaats per 100 m². De bedrijfsbebouwing heeft een oppervlak van 400 m². De parkeervraag van de huidige situatie bedraagt daarmee 2,8 tot 4,4 parkeerplaats.

De parkeervraag van de nieuwe situatie is lager dan de parkeervraag van de bestaande situatie. Op eigen terrein worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd, zodat aan de parkeereis voor de nieuwe vrijstaande woning kan worden voldaan.

HOOFDSTUK 5. ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

5.1. Verkeer en parkeren

5.1.1. Parkeren

Overeenkomstig de parkeernormennota van de gemeente Hoorn is de parkeervraag van de nieuwe functie (wonen) kleiner dan de parkeervraag van de bestaande functie (bedrijf). Voor de nieuwe woning wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid, naast de woning is ruimte voor twee parkeerplaatsen. De bestaande inrit blijft daarbij behouden.

5.1.2. Verkeer

Conform de kengetallen van het CROW (publicatie 381) is de verkeersgeneratie van een bedrijf (arbeids- en bezoekersextensief) in een sterk stedelijk gebied (rest bebouwde kom) 3,6 tot 5,3 voertuig per 100 m². Voor de huidige situatie (bedrijfsgebouw 400 m²) is de verkeersgeneratie 14 tot 21 voertuigbewegingen per etmaal. Voor een vrijstaande woning geldt een kengetal van 7,8 tot 8,6 voertuig per woning. De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe situatie is daarmee kleiner dan de huidige situatie. De functiewijziging zal niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

5.2. Flora en fauna

Kader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgenomen in de Omgevingswet. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. Ter bescherming van de natuur zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Projectspecifiek

Door bureau KWInfra is een ecologisch onderzoek uitgevoerd voor de Dorpsstraat 112. Daarin zijn de effecten van de voorgenomen ingreep op beschermde soorten en gebieden onderzocht.

Soortenbescherming

In het onderzoek is vastgesteld dat de bestaande loods heeft geen openingen of andere ingangen waar vogels of vleermuizen gebruik van kunnen maken als nest- of verblijfplaats. De omliggende tuin en het groen is potentieel geschikt als nestlocatie voor algemene

vogelsoorten. De aanwezige coniferen in de voor- en achtertuin kunnen potentieel gebruikt worden door ransuilen als roestplaats. Er zijn geen openingen en geschikte ruimtes aanwezig voor grondgebonden zoogdieren, wel mogelijke rustplekken voor de egel in aangrenzende tuin. Negatieve effecten op algemene vogelsoorten en de ransuil zijn niet uitgesloten, tenzij soortspecifieke maatregelen worden getroffen, deze zijn beschreven in het rapport. Negatieve effecten op vleermuizen, grondgebonden zoogdieren, amfibieën en reptielen en andere diergroepen zijn uitgesloten.

Geconcludeerd is dat er geen nader onderzoek nodig is als de beschreven voorschriften worden gevolgd, want negatieve effecten op beschermde flora en fauna zijn op voorhand uitgesloten.

Gebiedsbescherming

De planlocatie zelf maakt geen deel uit van het Natura 2000 of Natuur Netwerk Nederland. In de directe omgeving (binnen 5 kilometer) bevinden zich op 3 kilometer ten zuidwesten van plangebied het Natura 2000 gebied Markermeer. De twee dichtstbijzijnde NNN-gedeelte bevinden zich op 2,7 kilometer afstand ten westen tussen de Kleine Zomerdijk en de Oude Gouw. Op 4,2 kilometer ten zuidoosten bevindt zich een NNN-gedeelte onder de Zuiderdijk en op 4,8 kilometer ten zuidwesten bevindt zich een NNN-gedeelte rondom de Westerdijk. Gezien de aard van de werkzaamheden, de afstand en de tussenliggende bebouwing worden er geen significante effecten verwacht op Natura 2000 gebieden als het gaat om geluid, trillingen en licht. Negatieve effecten op habitattypen van N2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie kunnen niet worden uitgesloten.

Stikstof

Door KWinfra is een stikstofonderzoek uitgevoerd (d.d. 12 december 2024) aan de hand van de AERIUS calculator. Op basis van de voorgenomen werkzaamheden zijn uitgangspunten bepaald voor de stikstofberekening. De AERIUS-calculator geeft als resultaat voor de aanlegfase een depositie van minder dan 0,005 mol N/ha/jr op Natura-2000 gebieden. Er is geen sprake van een toename van emissies na afloop van de werkzaamheden (in de gebruiksfase). Negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie zijn op voorhand uitgesloten.

5.3. Luchtkwaliteit

Kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving en zijn de 'omgevingswaarden richtlijn luchtkwaliteit' opgenomen. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een resultaatverplichting;

- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen

Niet in betekende mate (NIBM)

Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 het Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Vaak wordt met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier bepaald of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Projectspecifiek

Het plan leidt zoals in paragraaf 5.1 is beschreven niet tot extra verkeersbewegingen. Dat is te beschouwen als 'niet in betekende mate'.

5.4. Geluid

Kader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige functies. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen hoe om te gaan met geluid m.b.t. geluidgevoelige functies en stiltegebieden. Bij geluidgevoelige functies gaat het om gebouwen ten behoeve van functies zoals wonen, onderwijs of zorg. Voor andere gebouwen (functies) of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Projectspecifiek

Een woning is een geluidgevoelig gebouw zoals bedoeld in artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voor de bouw van de woning is om die reden akoestisch onderzoek uitgevoerd door Buro DB (rapportage d.d. 19 november 2024). De planlocatie ligt aan de Dorpsstraat en nabij de Oostergouw in Zwaag. De waarde van geluid van deze wegen is bepaald en getoetst aan de wettelijke normen.

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeer volgt dat de waarde van geluid van het wegverkeer ter plaatse van de voorgevel van de nieuwe woning de standaardwaarde overschrijdt. De maximale waarde is 58 dB Lden. Het treffen van geluidsbeperkende maatregelen stuit in deze situatie op bezwaren van stedenbouwkundige en technische aard. De (maximale) grenswaarde van 70 dB Lden wordt niet overschreden.

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning moet bevoegd gezag gemotiveerd afwijken van de standaardwaarde. Daarbij dient zij tevens de gecumuleerde waarde als aanvaardbaar te beoordelen. Dit is mogelijk omdat de gecumuleerde waarde niet hoger is dan de toetswaarde. Conform artikel 5.78ad Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dient de gezamenlijke waarde van het geluid te worden vastgelegd in het omgevingsplan. De initiatiefnemer van het plan dient aan te tonen dat in de plansituatie sprake is van voldoende geluidwerende gevels. Bij het onderzoek geluidwering gevels (in het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw) moet worden uitgegaan van de berekende gezamenlijke waarde. Voldaan moet worden aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De geluidwering van de gevel(s) dient ten minste 25 dB te bedragen. Met een gemotiveerde afwijking van de standaardwaarde en een acceptabel geachte gecumuleerde waarde door bevoegd gezag en met aantoonbaar voldoende geluidwerende gevels, kan de nieuwe woning Dorpsstraat 112 in Zwaag, vanuit het oogpunt van geluid, volgens plan worden gerealiseerd.

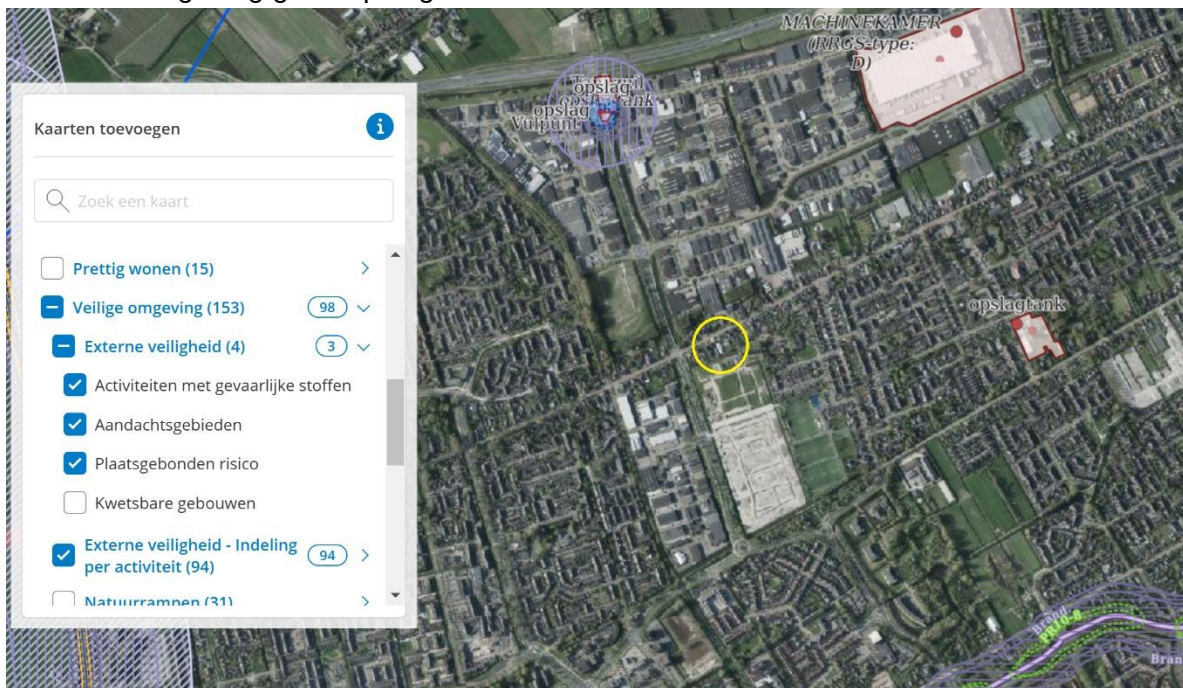
5.5. Omgevingsveiligheid

Kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn regels opgenomen voor het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Locatie specifiek

Voor de inventarisatie van risicobronnen in de omgeving van de Dorpsstraat in Zwaag is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd.



Afbeelding: screenshot Atlas Leefomgeving (Dorpsstraat 112 in de gele cirkel)

Het plangebied ligt (ver) buiten de risico contouren van het vervoer van gevaarlijke stoffen, al dan niet via ondergrondse transportleidingen (zoals gas). Ook zijn er geen inrichtingen in de omgeving waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, zoals LPG. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat op en rond de planlocatie aan de Dorpsstraat 112 in Zwaag geen risicobronnen zijn die beperkingen opleveren voor het beoogde gebruik (woning).

5.6. Bodem

Kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn er voor het aspect bodemkwaliteit instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast (bodemkwaliteitskaart) en neemt dit op in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Besluit kwaliteit leefomgeving - Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Locatie specifiek

Door KWInfra is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportage d.d. 10 december 2024). Gezien de aangetoonde indicatieve klasse Besluit bodemkwaliteit 'wonen' en 'industrie' wordt de hypothese verdacht bevestigd. De onderzoeksresultaten geven een representatief beeld van de milieuhygiënische bodemkwaliteit en mede gezien de aangetoonde mate van verontreiniging is er geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

De onderzoeksresultaten van onderhavig bodemonderzoek vormen geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw op de locatie. De uiteindelijke beslissing voor afgifte van een omgevingsvergunning ligt echter bij het bevoegd gezag.

5.7. Archeologie

Door de gemeente Hoorn is een archeologische quickscan uitgevoerd (rapportage d.d. 22 augustus 2024). Om de archeologische verwachting voor de Middeleeuwen binnen het plangebied te verifiëren is een veldtoets uitgevoerd op het perceel. Daarbij zijn drie boringen gezet. In alle drie de boringen is een sloot/greppel aangeboord.

Alles bij elkaar genomen, kan worden geconcludeerd dat de (overgebleven) vindplaats vermoedelijk te gering zal zijn om significant bij te dragen aan de beantwoording van archeologische vraagstellingen. Indien de (grondroerende) plannen ongewijzigd blijven, is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie.

Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland de toekomstige graafwerkzaamheden zal monitoren. Voor het monitoren van de graafwerkzaamheden worden geen kosten in rekening gebracht en dit zal niet tot noemenswaardige vertragingen leiden. Vondstmateriaal dat bij het uitvoeren van het werk wordt aangetroffen zal door Archeologie West-Friesland worden aangeleverd aan het gemeentelijk depot voor bodemvondsten.

5.8. Bedrijven- en milieuzonering

Kader

Bedrijven (die activiteiten uitvoeren/ ondernemen) kunnen niet zomaar naast een gevoelige functie, zoals een woning, gerealiseerd worden. Ook andersom moet er zorgvuldig gemotiveerd worden dat een nieuwe woning bij bestaande bedrijven gerealiseerd kan worden. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Door de VNG is de 'handreiking activiteiten en milieuzonering' (oktober 2024) gepubliceerd waarin is aangegeven hoe kan worden beoordeeld of gevoelige functies (zoals woningen) kunnen worden ingepast naast functies die hinder kunnen opleveren.

Locatie specifiek

In geval van de Dorpsstraat in Zwaag wordt de nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd tussen andere woningen. De meest nabij gelegen niet-woonfuncties zijn de bedrijven (tot categorie 3.1) aan de noordzijde (bedrijventerrein Westfrisia). De horecabestemming aan de Dorpsstraat 113 is in 2018 gewijzigd naar een woonbestemming.

Uitgangspunt voor de zonering van geluid is de basiswaarde voor een milieuhinderlijke activiteit van 50 dB(A) etmaalwaarde op 50 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht. Deze basis geluidruimte sluit aan bij de in de praktijk bekende 'standaard', die ook is opgenomen in artikel 22.71 van de Bruidsschat (voorheen Activiteitenbesluit), voor de aangewezen milieubelastende activiteiten op een gezoneerd industrieterrein. De Dorpsstraat 112 ligt op ruim 80 meter van het meest nabij gelegen bedrijf zodat aan de richtafstand wordt voldaan. Bovendien bevinden zich op kortere afstand al (burger)woningen.

5.9. Weging van het waterbelang

Kader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap. Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen, betrokken.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de eerdere, verplichte watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. In elk geval worden de wateraspecten beschreven en wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het project moeten worden getroffen. Over het initiatief wordt advies gevraagd aan de betrokken waterbeheerder.

Locatiespecifiek

Aan de Dorpsstraat 112 wordt de bestaande bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van circa 400 m² vervangen door één vrijstaande woning met een oppervlakte van circa 100 m². De hoeveelheid bebouwing neemt af. Daarnaast is in de huidige situatie het terrein voor een groot deel verhard aan de voorzijde en aan de zijkant van het bedrijfsgebouw. In de nieuwe situatie is er alleen nog een inrit vanaf de Dorpsstraat en ruimte voor twee parkeervakken. De hoeveelheid verharding neemt ook af. Er worden geen watergangen gedempt of anderszins gewijzigd. Het plan heeft daarmee geen gevolgen voor de waterhuishouding.

5.10. M.e.r. beoordeling

Kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

In bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen (categorie J11) en omschreven als: ‘stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen’.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project dient daarvan mededeling te doen bij het bevoegd gezag (doorgaans het college van B&W) (art. 16.45 lid 1 Ow). De mededeling is te vergelijken met de voormalige aanmeldnotitie en dient een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten te bevatten (art. 11.10 Ob). Anders dan voorheen het geval was, wordt de MER-beoordeling dus onderdeel van de omgevingsvergunning en is geen sprake van een separaat en apart te publiceren MER-beoordelingsbesluit.

Project specifiek

Voor het stedelijk ontwikkelingsproject geldt geen MER-plicht. In kolom 4 is het omgevingsplan benoemd, maar daar valt een omgevingsvergunning ook onder.

Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4	
Nr.	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhefen onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhefen onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

In het Omgevingsbesluit zijn geen drempelwaarden opgenomen (bijvoorbeeld aantal woningen) voor wat er onder een stedelijk ontwikkelingsproject wordt verstaan. Op grond van jurisprudentie onder het ‘oude’ recht (voor 1 januari 2024) lag de grens van een stedelijk ontwikkelingsproject bij 11 woningen. Het vervangen van een bedrijfspand door één woning kan gelet op de aard en omvang redelijkerwijs niet worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject.

Al zou het wel moeten worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject, wat in deze niet aan de orde is, in onderstaande tekst volledigheidshalve ingegaan op de inhoudelijke punten die bij een m.e.r. beoordeling aan de orde zouden moeten komen:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van het potentiële effect.

Voor de Dorpsstraat 112 geldt dat er sprake is van het vervangen van bestaande bedrijfsbebouwing (400 m²) door een vrijstaande woning. Op grond van het bestemmingsplan is de functie wonen reeds toegestaan, zij het zonder bouwvlak. Het bestaande bruto vloeroppervlak wordt niet vergroot, doch verkleind. Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling op milieukundig punt inpasbaar is. Er is geen sprake van wat in de Omgevingswet is bepaald als 'aanzienlijke milieueffecten'.

HOOFDSTUK 6. UITVOERBAARHEID EN PARTICIPATIE

6.1. Wijze van bekostiging

De sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van een nieuwe vrijstaande woning aan de Dorpsstraat 112 wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten voor de gemeente voor de benodigde omgevingsvergunning(en) worden gedekt vanuit de leges.

6.2. Participatie

Wettelijk kader

Op grond van artikel 16.55, zevende lid van de Omgevingswet kan de gemeenteraad gevallen van activiteiten aanwijzen waarin participatie van en overleg met derden verplicht is voordat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waarvoor het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is, kan worden ingediend. Participatie is voor initiatiefnemers verplicht bij grote bouwontwikkelingen die niet binnen het Omgevingsplan passen. De initiatiefnemer moet de reacties van belanghebbenden ophalen en goed uitleggen wat hij daarmee heeft gedaan. Participatie moet in ieder geval vóór de vergunningaanvraag gebeuren.

Situatie Dorpsstraat 112

De voorgenomen sloop van de bedrijfsbebouwing en de bouw van de nieuwe vrijstaande woning op de Dorpsstraat 112 is door de initiatiefnemer besproken met de directe burens (op huisnummer 110 en 114) alsook de burens aan de overzijde van de Dorpsstraat (huisnummer 109 en 109a). Daarbij is het schetsontwerp, zoals beschreven in paragraaf 2.2. van deze onderbouwing, gepresenteerd waarin de situering en bouwmassa en de terreininrichting (met tuin en parkeerplaatsen) is weergegeven.



Alle betrokkenen hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het de plannen conform het gepresenteerde schetsontwerp. Er zijn geen opmerkingen of bezwaren geuit die aanleiding zijn geweest om het plan (op onderdelen) ter herzien.