Dorpsstraat 155 Zwaag

GEMEENTE HOORN

C O N C E P T - O N T W E R P



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Dorpsstraat 155 Zwaag

C O N C E P T - O N T W E R P

Inhoud

Toelichting

4 mei 2022
Projectnummer P000351

Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Planbegrenzing 7
1.3 Geldend bestemmingsplan 7
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Planvoornemen **11**
2.1 Ontstaansgeschiedenis 11
2.2 Huidige situatie 11
2.3 Toekomstige situatie 12

Hoofdstuk 3 Beleidskader **17**
3.1 Rijksbeleid 17
3.2 Provinciaal beleid 18
3.3 Regionaal beleid 20
3.4 Gemeentelijk beleid 20

Hoofdstuk 4 Omgevingstoets **25**
4.1 Bodem 25
4.2 Ecologie 26
4.3 Erfgoed 27
4.4 Externe veiligheid 30
4.5 Geluidhinder 31
4.6 Hinder van bedrijven 32
4.7 Verkeer en parkeren 35
4.8 Luchtkwaliteit 35
4.9 Water 37
4.10 Duurzaamheid 38
4.11 Kabels en leidingen 39
4.12 Milieueffectrapportage 39
4.13 Ladder voor duurzame verstedelijking 40

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting **43**
5.1 Inleiding 43
5.2 Bestemmingsplanprocedure 44
5.3 Toelichting op bestemmingsplanregels 44

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **47**
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 47
6.2 Economische uitvoerbaarheid 47
6.3 Handhaving 48

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het initiatief bestaat uit het herbestemmen van een agrarisch perceel en het toevoegen van een woning. De nieuwe woning wordt toegevoegd tussen de bestaande woningen aan Dorpsstraat 155 en 155A te Zwaag. Voor de bouw van de woning zijn stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd. De herbestemming van het agrarisch perceel bestaat uit een aanpassing van het bouwvlak vanwege de toevoeging van de woning.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologisch-juridische basis voor de realisatie van de woning en het herbestemmen van het agrarisch perceel.

1.2 Planbegrenzing

Het plangebied ligt in het dorp Zwaag, ten noorden van de stad Hoorn. Het plangebied valt binnen het historische lint van Zwaag. Het plangebied bestaat uit de volgende kadastrale percelen: gemeente Hoorn, sectie I, nummers 13628, 13629, 13630 en een gedeelte van nummer 13631. Achter het plangebied ligt een fruitbedrijf. Navolgend is een luchtfoto weergeven, waarin het plangebied is aangegeven.



Figuur 1.1: Luchfoto omgeving plangebied; plangebied globaal aangegeven (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan 'Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen - Oost' (onherroepelijk op 11 april 2012) kent aan het plangebied de bestemming 'Agrarisch - Bebouwd' toe. Op de percelen is een bouwvlak met maatvoering opgenomen. Op een deel van het bouwvlak ligt de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Navolgend is de verbeelding van het huidige bestemmingsplan weergeven. Het plangebied ligt in het rode kader.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden met een bestemming 'Agrarisch - Bebouwd' zijn bestemd voor een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Bebouwing is alleen toegestaan binnen bouwvlakken. Maximaal één bedrijfswoning per agrarisch bedrijf is toegestaan, als deze als zodanig is aangeduid. Voor de gebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5,5 en 10 meter. Daarnaast geldt voor de bedrijfswoning een maximale frontbreedte van 16 meter en een totale frontbreedte van 20 meter. Binnen de bestemming is het niet toegestaan om een extra woning toe te voegen.

Voorts is het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (vastgesteld op 7 maart 2017) van kracht. Ter plaatse van het plangebied is deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en deels de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' van toepassing. Op basis van de dubbelbestemming is het bouwen van bouwwerken boven een vrijstellingsgrens vergunning- en onderzoeksplichtig. Ook geldt een vergunning- en onderzoeksplicht voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden.

Daarnaast is het 'Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen' (vastgesteld op 13 november 2018) van toepassing. Via dit parapluplan zijn parkeernormen van toepassing verklaard, om te waarborgen dat sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

Tot slot geldt het 'Veegplan' (vastgesteld op 8 december 2020), waarin diverse ontwikkelingen, correcties en aanpassingen zijn doorgevoerd. Momenteel ligt 'Veegplan 2' (d.d. 20 januari 2022) ter inzage als ontwerp, dat van gelijke strekking is.

De regeling uit de paraplubestemmingsplannen en het veegplan 1 en 2 worden overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het planvoornemen. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op het ruimtelijk beleid van rijk, regio, provincie en gemeente. Hoofdstuk 4 bespreekt het onderzoek naar de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. Het laatste hoofdstuk 6 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief.

Hoofdstuk 2 Planvoornemen

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De linten van de Dorpsstraat, Westerblokker, Bangert en Koewijzend zijn een bepalend onderdeel geweest bij de stedelijke ontwikkeling van het huidige Hoorn. De ontginning van het natte West-Friesland achter de zeedijk heeft ooit vanuit de bebouwingslinten plaatsgevonden. De snelle ontwikkeling van de stad na de jaren '60 maakte dat de meeste "linten" ingebouwd zijn in de stad.

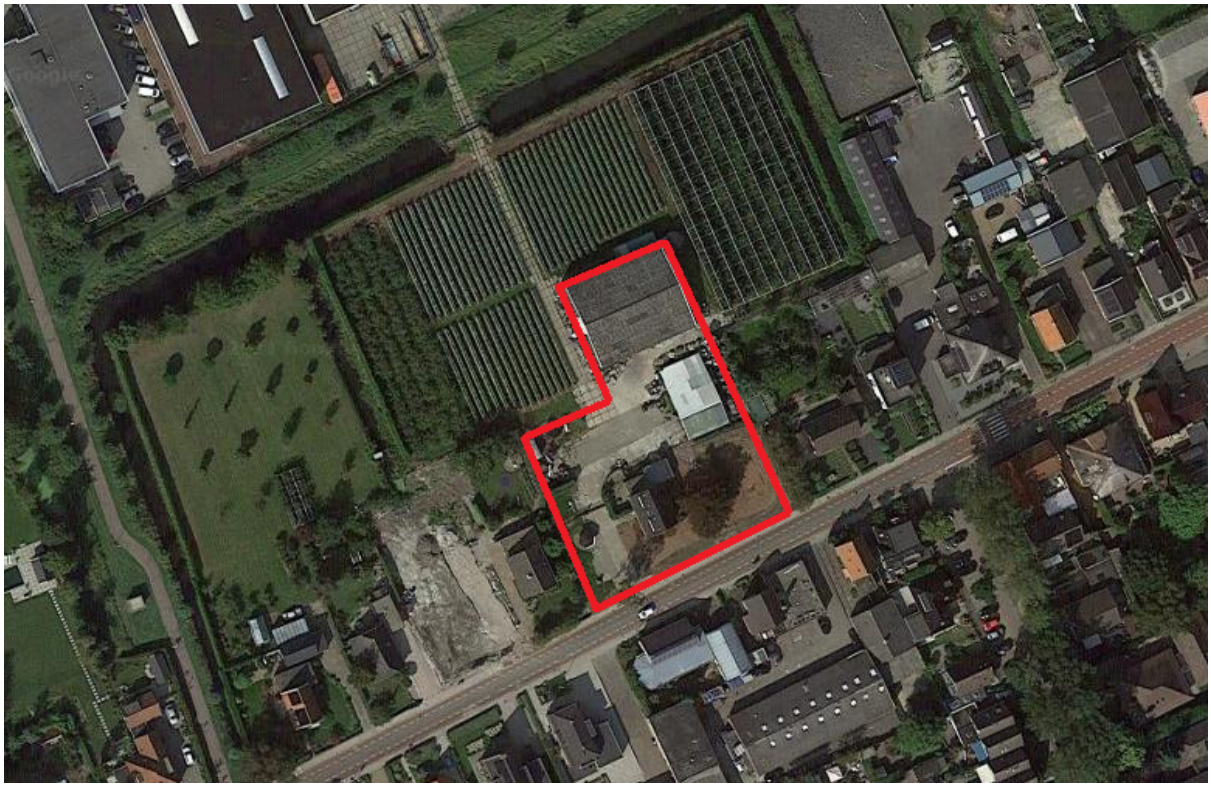
De Dorpsstraat van Zwaag is van oudsher een ontginningslint vanwaar zowel in noordelijke als zuidelijke richting ontginningen hebben plaatsgevonden. Het lint was de hoofdstraat van het vroeger zelfstandige dorp Zwaag.

Tegenwoordig is Zwaag voor een groot deel omgeven door grote uitbreidingswijken en bedrijventerreinen. In de kern Zwaag is sprake van een verstedelijkt lint. Het profiel is ingericht voor verkeer met een geasfalteerde rijbaan, een trottoir en de vrijliggende woon- en bedrijfspanden in een verspringende rooilijn, maar vrij dicht tegen het trottoir. Er is weinig erfbeplanting. Door de terugspringende gevel van een supermarkt is ter hoogte van het centrum een pleinvormig beeld aanwezig in dit verder langgerekte lint.

Verder oostwaarts wordt de bebouwingsdichtheid van de Dorpsstraat weer lager. Een historisch pad het Unjerpad verbindt het lint van de Dorpsstraat met het lint van Koewijzend-Bangert. De woningen variëren hier in kapvorm en -richting. Naast zadeldaken en daken van stolpen komen mansardekappen en schildkappen geregeld voor.

2.2 Huidige situatie

Oorspronkelijk is het perceel een voormalige agrarische kavel. Het perceel heeft dan ook een agrarische bestemming. Aan de Dorpsstraat 155 bevindt zich een agrarisch fruitteeltbedrijf. Op een deel van de gronden (meest noordelijk) wordt fruit geteelt en staat een grote bedrijfsloods. Op de gronden gelegen aan de wegzijde staat een bedrijfswoning en kleine schuur. De aanwezige bedrijfswoning is niet meer ten behoeve van het bedrijf in gebruik. Navolgend is een luchtfoto van het plangebied opgenomen.



Figuur 2.1: Luchtfoto plangebied; plangebied globaal begrensd (bron: Google Maps)

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Ontwikkeling

Met het planvoornemen wordt de bouw en het gebruik van een extra woning tussen Dorpsstraat 155 en 155A in Zwaag mogelijk gemaakt. Aan dit perceel wordt een woonbestemming toegekend. De oude loods die op het perceel aanwezig is, wordt gesloopt. Het agrarisch bouwvlak behorend bij het achterliggende fruitteelt bedrijf wordt verkleind tot de nog aanwezige agrarische bebouwing. Het achterliggende fruitbedrijf heeft elders aan de Dorpsstraat een eigen ontsluiting.

2.3.2 Stedenbouwkundige inpassing

De gemeente Hoorn heeft enkele stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld waaraan de bestemmingsplanwijziging moet voldoen. In het navolgende wordt op deze uitgangspunten ingegaan.

Analyse

Het plangebied valt op grond van de gemeentelijke Welstandsnota onder bijzonder welstandsgebied 2a: 'Dorpsstraat' (zie ook paragraaf 3.4.4). Welstandstoezicht is gericht op de cultuurhistorische waarden van het Lint van Blokker behouden en waar mogelijk versterken.

Ter plaatse van het bebouwingslint Dorpsstraat is de geschiedenis van Hoorn (Zwaag) zichtbaar, van eeuwen terug tot zeer recent. Het lint van de Dorpsstraat, evenals dat van de Westerblokker, Bangert en Koewijzend, is een bepalend onderdeel geweest bij de stedelijke ontwikkeling van het huidige Hoorn. De ontginning van het natte West-Friesland achter de zeedijk heeft ooit vanuit deze bebouwingslinten plaatsgevonden.

De historische dorpslinten hebben zich in de twintigste eeuw van de landelijke linten met voornamelijk agrarische bebouwing ontwikkeld tot meer gesloten dorpslinten. Deze linten liggen in de voormalige zelfstandige dorpen Zwaag en Blokker en langs de historische toevoerswegen naar Hoorn.

De snelle ontwikkeling van de stad na de jaren zestig maakte dat de meeste linten inmiddels met de stad zijn verweven. Met deze ontwikkeling van Bangert en Oosterpolder dreigde het lint van de Dorpsstraat haar landelijke karakter verder te verliezen. Het streven naar behoud van het karakter van het lint is daarom een belangrijk uitgangspunt.

In de kern van Zwaag bestaat de bebouwing uit vrijstaande woningen welke aan beide zijden van de weg in de rooilijn verspringen. Tussen de kern van Zwaag en de Noorderdracht wordt de bebouwingsdichtheid weer lager. In dit deel van het lint variëren de woningen in kapvorm en -richting. Naast zadeldaken en stolpen komen mansardekappen en schildkappen geregeld voor. De waarde van de linten ligt in de cultuurhistorische en landschappelijke betekenis en de kwetsbare kleinschaligheid en diversiteit.

De analysekaart van de Dorpsstraat 155 te Hoorn laat, op een grote schaal en inzoomend op de plek, het bijzondere van het gebied zien. Gegroeid in de jaren, nu nog steeds herkenbaar als het historische dorpslint; de Dorpsstraat is een belangrijke structuurdrager.



Figuur 2.2: Stedenbouwkundige analyse (bron: gemeente Hoorn)

Zorgvuldige inpassing van de tweede woning is wenselijk met behoud en versterken van de karakteristiek en kwaliteit van de locatie en het huidige landschap.

Voorwaarden

Aan de hand van de voorgaande stedenbouwkundige analyse is gekomen tot een aantal voorwaarden. Figuur 2.3 geeft deze voorwaarden weer.



Figuur 2.3: Stedenbouwkundige analyse - randvoorwaarden (bron: gemeente Hoorn)

Deze randvoorwaarden zijn voor beide woonpercelen gegeven. Omdat het hier gaat om een bestaande en nieuw te realiseren situatie zijn nog enkele aanvullende voorwaarden voor de nieuwe woning gegeven. het gaat hier om het hanteren van:

- dezelfde voorgevelrooilijn als de woning op nummer 155;
- een afstand van 3 meter uit erfgrens vanaf perceel 155A
- een inrit aan rechterzijde perceel, grenzend aan perceel 155A (dit ter behoud van bestaande boom op perceel)

Regeling bestemmingsplan

De zorgvuldige inpassing van de tweede woning is in voorliggend bestemmingsplan geborgd door het opnemen van een bouwvlak waarbij de gevel van het hoofdgebouw in de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd moet worden. Daarnaast geldt een maximum bouw- en goothoogte en is een frontbreedte opgenomen. Tenslotte geldt een voorgeschreven minimum- en maximumdakkeling en is de te hanteren kap vastgelegd in de regels.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

In zijn totaliteit kent de NOVI in totaal 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de afwegingsprincipes benut worden.

Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Het initiatief is niet strijdig met de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie artikel 1.1.1 van het Bro) mogelijk maakt. De Ladder wordt doorlopen in paragraaf 4.13 van deze onderbouwing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

In november 2018 is de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. De omgevingsvisie is vastgesteld om de provincie richting te geven en om onderwerpen aan te geven waar de samenleving iets mee zou moeten. Deze onderwerpen zijn bijvoorbeeld klimaatverandering, energietransitie, veranderende economieën, grote woningbehoeftes, bodemdaling en verminderde biodiversiteit.

Op deze onderwerpen hebben de Provinciale Staten ambities geformuleerd. De hoofdambitie is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat.

In de visie wordt geen eindbeeld gepresenteerd voor 2050, maar de visie laat zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast worden vijf samenhangende bewegingen geschetst. Bewegingen die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op onze samenleving afkomen en die we willen faciliteren. Dat wordt gedaan door een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee te geven om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's. Dit gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie. Benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving. Hierin staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd

De metropool ontwikkelt zich snel. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd wil de provincie de landschappen in de metropool sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer. Verdichting vraagt steeds meer inventiviteit en bestuurskracht. De bebouwde omgeving wordt steeds intensiever gebruikt, de plancapaciteit binnenstedelijk blijkt door een andere kijk op stad en stedelijkheid een stuk groter te zijn dan lang is gedacht. En zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw moet worden ingezet op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Dit alles moet samen gaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij onderkent de provincie dat verdichting in de kernen leidt tot toenemende druk op het landschap.

Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij houdt de provincie oog voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. De provincie houdt ook een vinger aan de pols voor wat betreft de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de vraag. Regionale afspraken over stedelijke ontwikkelingen moeten bij de vraag blijven aansluiten.

De woningbouwbehoefte wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Daarbij wordt in het ontwerp rekening gehouden met voldoende afvoermogelijkheden van (regen)water, voldoende groen in en om de stad, en optimale verkeersontsluiting met multimodale knooppunten.

Uitgangspunt is – en daarop zal het verkeers- en vervoersnetwerk worden geoptimaliseerd – dat men zich effectief, veilig en efficiënt kan verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat,

gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Daarbij heeft men zo veel mogelijk keuzevrijheid in het bepalen van zijn of haar vervoerswijze.

Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en voegen zich naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers

Uitgangspunt bij dit principe is dat ontwikkelingen zo veel mogelijk binnenstedelijk en –dorps plaatsvinden. Dit geldt voor alle kernen. De omvang waarin dit gebeurt wordt ingegeven door de vraag die er op dat moment is (meest actuele bevolkingsprognoses). Deze wordt afgelezen aan de hand van demografische ontwikkelingen (afspraken over uitleglocaties worden aan de actuele prognosesaangepast), periodieke monitors over woonwensen en woonbehoefte-onderzoeken. Deze ontwikkelingen en daaruit voortvloeiende afspraken worden regionaal ingevuld met ruimte voor maatwerk en herijking. De omvang en verschijningsvorm is passend bij de kernen waarbij grofweg drie typen kernen vallen te onderscheiden. Ook hier kan in regionale afstemming meer onderscheid in worden gemaakt.

Centrumsteden fungeren als kloppend hart voor de omliggende regio's

Regionale centrumsteden- en dorpen kunnen binnenstedelijk verder groeien, rond een goed functionerend OV-knooppunt en een aantrekkelijke (historische) kern. Ze worden stedelijker, robuuster en diverser met gevarieerde woonmilieus en een gemengde economie. Transformatie en revitalisering voegen verder meer stedelijk weefsel toe, goed voor de dynamiek van de stad.

Analyse

De woning wordt gebouwd binnen de bestaande kern, aansluitend op bestaande bebouwing. Daarnaast behoort het plangebied tot de regionale centrumstad Hoorn. Er zijn voldoende mogelijkheden tot openbaar vervoer en voorzieningen in de omgeving gelegen. Het initiatief, dat uitgaat van het toevoegen van één woning, is in lijn met de Omgevingsvisie en sluit ook goed aan bij de bewegingen sterke kernen, sterke regio en metropool in ontwikkeling.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsverordening NH2020 is op 16 november vastgesteld. In de omgevingsverordening zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Hierin wordt een evenwichtige balans gezocht tussen economische groei en leefbaarheid.

Voor dit initiatief is met name artikel 6.3 van de Omgevingsverordening relevant.

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

1. *Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.*
2. *Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.*

De nadere regels voor woningbouw zijn vastgelegd in de uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017 (februari 2017).

Het intitiaitief betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling gelet op het gering aantal woningen (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) maar is te beschouwen als een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Het plangebied is niet gelegen in de landelijke gebieden waarvoor bij kleinschalige woningbouwontwikkelingen nadere regels gelden. Hoewel in het plangebied sprake is van een voormalig agrarisch perceel (geen stedelijke functie) kan de omgeving wel beschouwd worden als bestaand stedelijk gebied. Hierbinnen is ruimte voor kleinschalige stedelijke ontwikkelingen. De woningbouw en woningbehoefte is in overeenstemming met het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland

Voor de regio West-Friesland is een Woonakkoord 2020-2025 opgesteld. Deze zijn door alle gemeenteraden in de regio vastgesteld.

Het Woonakkoord draagt samen met het Afwegingskader wonen West-Friesland 2019 bij aan de binnen het Pact van West-Friesland uitgesproken ambitie om tot de top 10 woonregio's van Nederland te behoren. Samen met het Woonakkoord wordt uitvoering gegeven aan realistische doelen die in de regio opgepakt worden om de woningmarkt (meer) toekomstbestendig te maken en te behouden.

In het Woonakkoord voor West-Friesland werken de Westfriese gemeenten Hoorn, Medemblik, Koggenland, Opmeer, Enkhuizen, Drechterland en Stede Broec samen met de provincie aan een evenwichtig en afgestemd woningbouwprogramma in de regio. Naast deze gemeenten, hebben ook betrokken marktpartijen zoals woningcorporaties, zorgpartijen, bouwers, ontwikkelaars en huurdersvereniging input geleverd voor dit Woonakkoord.

De speerpunten uit het woonbeleid zijn:

- versnelling: de woningbouwopgave versnellen met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor iedere doelgroep;
- bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen;
- vitale kernen: leefbaar West-Friesland tot in de kern;
- nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten;
- scheiden van wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen;
- flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

De toenemende populariteit van West-Friesland, de inhaalvraag van de afgelopen jaren en het groeiende positieve saldo in de migratie maken het aannemelijk dat de behoefteprognoses in de nabije toekomst naar boven dienen te worden bijgesteld. De provinciale bevolkingsprognose stelt als indicatieve woningbehoefte 7.150 woningen voor de periode 2019-2030. Bij het zoeken naar nieuwe woningbouwlocaties is binnenstedelijk en rond ov-locaties bouwen het uitgangspunt. Hoewel het plangebied zelf niet direct als stedelijk gebied is te beschouwen is de directe omgeving wel een binnenstedelijk gebied. Op het plangebied zijn dan ook de voorwaarden voor het binnenstedelijk bouwen van toepassing.

Het initiatief bestaat uit de toevoeging van één woning en het herbestemmen van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning. Met toevoeging van deze woningen wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave. Het planvoornemen is dan ook in overeenstemming met het Woonakkoord 2020-2025.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hoorn

Op 14 februari 2022 is de Omgevingsvisie Hoorn gewijzigd vastgesteld. De Omgevingsvisie beschrijft de gewenste toekomst van de fysieke leefomgeving in Hoorn. De Omgevingsvisie is de zogenoemde 'stip op de horizon' bij het uitwerken van plannen en ideeën in Hoorn. Het centrale doel van de Omgevingsvisie is een stad die op langere termijn vitaal en leefbaar is, welk doel bereikt wordt door de volgende opgaven in samenhang te realiseren:

a. het aantrekkelijk maken van bestaande en nieuwe wijken, met een ambitie om 10.000 tot 12.000 nieuwe woningen te realiseren binnen de bestaande stad;
b. het voortbouwen op economische en toeristische kansen, met een ambitie om 3.200 nieuwe banen te creëren;
c. het verbeteren van bereikbaarheid via weg, spoor en water;
d. het werken aan een socialere, gezondere en veiligere omgeving; d. het verder verduurzamen en vergroenen.

De Omgevingsvisie is een verplicht instrument onder de Omgevingswet, die waarschijnlijk op 1 januari 2023 ingaat. Deze wet bundelt 26 bestaande wetten voor onder meer bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. Het doel is dat hierdoor meer snelheid, flexibiliteit en samenhang komt in de ruimtelijke ontwikkeling. De Omgevingsvisie is een belangrijke stap bij de invoering van de wet in de gemeente Hoorn. De Omgevingsvisie Hoorn vervangt de Structuurvisie Hoorn uit 2013.

Voor de komende jaren ligt er een flinke opdracht om nieuwe woningen te bouwen in Hoorn. Daarvoor is binnen de stadsgrenzen nog maar weinig ruimte. Door de bouw van 1 nieuwe woning in het lint, waarbij ook een schuur wordt gesloopt, ontstaat er geen nieuw ruimtebeslag. Hoorn heeft de ambitie om 'woonmogelijkheden voor iedereen' te realiseren. Het beoogde plan past binnen de ambitie van deze visie.

3.4.2 Visie Hoornse Hoogte

Op 8 februari 2022 is de visie 'Hoornse hoogte, visie op stedelijke groei en hoogbouw vastgesteld. Met deze visie wil de gemeente Hoorn richting geven aan de groei van de stad. In eerdere besluiten (Meer Stad Worden, Woonvisie) heeft de gemeenteraad al besloten om meer woningen en arbeidsplaatsen binnen de bestaande stad te willen stimuleren. Deze visie geeft aan wat dat concreet betekent voor de bouwopgave: Waar (op welke plekken in de stad), wat (met welke bebouwing en openbare ruimte) en hoe zijn we erover in gesprek (besluitvormingsproces). De visie heeft een directe relatie met de omgevingsvisie, waarin de gemeente integraal toekomstige ontwikkelingen in beeld brengt. Ook waar het bijvoorbeeld gaat over mobiliteit, klimaatadaptatie en toerisme. In de visie is de inbreng van zoveel mogelijk inwoners en ondernemers meegewogen. Deze inbreng is opgehaald tijdens gespreksavonden, via enquêtes en op scholen. Ook is er de mogelijkheid geboden om te reageren op een concept visie.

De rode lijn is: er is veel behoefte aan woningen, maar bouwen in de stad moet wel passen bij de omgeving. Hoorn is een unieke stad en dat wil iedereen graag zo houden. Hoornse hoogte maakt onderscheid tussen vier verschillende gebieden: Binnenstad en langs de oude dorpslinten, het gemengd stedelijk gebied van de Provincialeweg en stations, klein stedelijke wijken rond binnenstad en stationsgebied, en de Groene woonbuurt. De groei van de stad vangt Hoorn zoveel mogelijk op in intensiveringsgebieden. Plekken in de stad waar, bijvoorbeeld door het vertrek van bedrijven, of in combinatie met bedrijven, ruimte ontstaat in de stad voor wonen, werken en voorzieningen.

De planlocatie Dorpsstraat 155 ligt in het gebied 'historisch lint'. In de oude linten is "bescherming en eventueel verbeteren van de bestaande kwaliteiten belangrijker dan het toevoegen van aantallen. Intensivering van het gebruik zal gebaseerd zijn op transformatie van leegstaande garages of binnenterreinen naar functies als wonen, werken of voorzieningen, die bijdragen aan de levendigheid en kwaliteit van het (beschermde) stadsgezicht". Met beoogde ontwikkeling wordt de leegstaand agrarische bedrijfsgebouw gesloopt en komt er elders op het perceel een woning voor terug. De nieuw te bouwen woning past binnen de bestaande lintbebouwing.

3.4.3 Woonvisie Hoorn 2020-2025

De Woonvisie Hoorn 2020-2025 "Een nieuwe koers" is in mei 2020 vastgesteld. De woningmarkt van Hoorn vraagt om een nieuwe koers. Er is een tekort aan woningen. Tegelijkertijd wil de gemeente meer stad worden. Deze opgave is urgent en noodzakelijk, om in de toekomst ook een aantrekkelijke woonstad te blijven. De woonvisie geeft richting aan de opgave van de gemeente. De gemeente Hoorn wil zich blijven ontwikkelen. De huidige vergrijzing en ontgroening (jongeren die de stad verlaten) heeft een negatief effect op de leefbaarheid en vitaliteit van de stad en daarmee een negatief economisch effect. Een divers aanbod van woningen, werkgelegenheid, zorg-, onderwijs- en recreatievoorzieningen is van groot belang voor een dynamische stad. Daarnaast zet de gemeente in op een samenleving waarin iedereen meedoet, met duurzame, toekomstbestendige en betaalbare woningen.

Er staan drie ambities centraal:

1. Stedelijk centrum in West-Friesland: Hoorn is en blijft een vitale stad. Een aantrekkelijke stad met stedelijke voorzieningen waar je goed kunt wonen, werken en recreëren. Er is voldoende draagkracht voor sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen. Dit zijn ook de uitgangspunten van de ambitie 'Meer stad worden'. De gemeente maakt daarnaast de sprong van een beheer- naar ontwikkelgemeente. Deze ambitiesprong geldt voor alle opgaven van de stad. Van een economisch sterke stad tot een veilige stad en van een sociale stad tot een levendige en gastvrije stad. Zo kan zij inspelen op maatschappelijke, economische en demografische ontwikkelingen. De gemeente is en blijft centrumstad van de regio. Daarom heeft de gemeente meer woningen nodig.
2. Inclusieve samenleving: In Hoorn moet iedereen kunnen meekomen, rondkomen en vooruitkomen. Eigen kracht van inwoners is het uitgangspunt. Inwoners moeten naar vermogen kunnen meedoen. De gemeente zorgt ervoor dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen in de samenleving.
3. Duurzaam, toekomstbestendig en betaalbaar: De gemeente werkt aan een duurzame woongemeente. In Hoorn moet je in alle fases van je leven goed, gezond en veilig kunnen wonen.

Uit deze drie ambities zijn vier woonopgaven voortgekomen, te weten:

1. versnelling en ontwikkeling;
2. wonen, zorg en welzijn;
3. duurzaam wonen; en sociale huurmarkt, woonwagenbewoners en buitenlandse werknemers.

Wat betreft 'versnelling en ontwikkeling' wil de gemeente bestaande woningbouwplannen versneld uitvoeren. Ze promoot Hoorn als woonstad en gemeente met ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zet de gemeente in op het uitvoeren van de ambitie Noord-Holland Noord.

Hoorn gaat meer groeien als stad. Dit wordt 'Meer stad worden' genoemd. Zo wil de gemeente meer nieuwe inwoners van buiten de regio aantrekken en jongeren uit Hoorn en omgeving behouden voor de regio. Hoorn heeft meer inwoners van buiten nodig om leefbaar en vitaal te blijven. Momenteel is sprake van woningschaarste. Bovendien laten prognoses zien dat het aantal huishoudens in Hoorn nog zeker twintig jaar groeit.

Het initiatief, dat bestaat uit het toevoegen van slechts één woning, sluit derhalve aan bij de Woonvisie.

3.4.4 Welstandsnota 2020

Op 4 februari 2020 heeft de gemeente Hoorn de Welstandsnota 2020 vastgesteld. De nieuwe welstandsnota is een actualisering van de nota, die in 2017 van kracht werd. Met de actualisering is nog meer gestreefd naar duidelijkheid en toegankelijkheid van welstandsbeoordeling. Door verfijning van de welstandscriteria en door verduidelijking in de gebiedstypering en -ambities, heeft de herziening van de nota geleid tot een verbeterd beleidsinstrument. Het is afgestemd op de laatste ontwikkelingen, zonder afbreuk te doen aan het reeds vastgelegde beleid. De betekenis van de welstandsnota als sturingsinstrument voor ruimtelijke kwaliteit staat daarbij centraal en is waar nodig aangescherpt. Daar waar het mogelijk was, zijn de regels verruimd of geschrapt.

Het plangebied is onderdeel van het welstandsgebied van het lint van de Dorpsstraat, dat een bijzonder welstandsniveau heeft. De cultuurhistorische waarden van de linten van Zwaag wil de gemeente behouden en waar mogelijk versterken. Daarom wordt hier een bijzonder welstandsregime toegepast.

Hoorn kent een aantal historische dorpslinten die zich in de 20e eeuw van landelijke linten met voornamelijk agrarische bebouwing hebben ontwikkeld tot meer gesloten dorpslinten. Deze linten liggen in de voormalige zelfstandige dorpen Zwaag en Blokker en langs de historische toevoerswegen naar Hoorn.

De ontsluiting van de kavels aan de Dorpsstraat, tussen het Keern en de Zwaagmergouw vindt plaats door betonnen of houten bruggetjes in uiteenlopende vormen en maten over de aanwezige wegsloten. De bebouwing in dit deel wordt gedomineerd door gevarieerde vrijstaande woningen op ruime kavels. Het betreft hier voornamelijk stolpboerderijen (zowel traditioneel als modern) en woningen met één of twee lagen met zadeldak, waarbij de kaprichting varieert. De gevels van de woningen zijn overwegend opgetrokken uit baksteen. De kozijnen zijn van hout. In de kern van Zwaag bestaat de bebouwing uit

vrijstaande woningen die aan beide zijden van de weg in de rooilijn verspringen. Tussen de kern van Zwaag en de Noorderdracht wordt de bebouwingsdichtheid weer lager. In dit deel van het lint variëren de woningen in kapvorm- en richting. Naast zadeldaken en stolpen komen mansardekappen en schildkappen geregeld voor.

Het beleid voor de linten als bijzonder welstandsgebied is terughoudend, waarbij behoud van variatie zonder verrommeling het uitgangspunt is. De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het gegroeide in beginsel kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

Paragraaf 2.3.2 bespreekt de toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota, waarbij de stedenbouwkundige kaders zijn onderzocht. Het plan moet voldoen aan de stedenbouwkundige kaders, stedenbouwkundige randvoorwaarden en overige welstandscriteria. Waar mogelijk worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden doorvertaald in de planregels en op de verbeelding.

Hoofdstuk 4 Omgevingstoets

4.1 Bodem

Toetsingskader

Het Besluit Bodemkwaliteit streeft naar duurzaam bodembeheer waarbij een balans gezocht wordt tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu enerzijds en het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen anderzijds. Het Besluit bevat regels voor kwaliteitsborging (Kwalibo), bouwstoffen, grond en baggerspecie. Bij het mogelijk maken van ruimtelijke initiatieven moet de vraag worden gesteld of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Onderzoek

Woningen zijn gebouwen waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen (langer dan twee uur per dag) verblijven. De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet dan ook geschikt zijn voor de gewenste functie. Voor het initaitief is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

In aanvulling op het verkennend onderzoek (d.d. 21-07-2021, versie 1) is, naar aanleiding van een beoordeling van Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (kenmerk OD351203, d.d. 26-08-2021), aanvullend onderzoek verricht ter plaatse van een slootdemping, welke op basis van het historisch kaartmateriaal per abuis over het hoofd was gezien. Voorts is door de Omgevingsdienst aanvullende informatie aangeleverd omtrent een in het verleden uitgevoerde milieucontrole waarbij een dieseltank met tankplaats was aangetroffen. Op basis hiervan is aanvullend onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie van de voormalige bovengrondse dieseltank. De bevindingen van het aanvullend onderzoek zijn opgenomen in onderhavige versie 2, waarmee voorgaande rapportage versie 1 komt te vervallen. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 1.

De bovenste 30 cm van het oorspronkelijk maaiveld is niet tot licht (noordzijde perceel) verontreinigd met OCB. Uit de analyseresultaten blijkt dat de toplaag van de bodem ter plaatse van het perceel licht verontreinigd is met koper, kwik, lood en zink. De onderlaag is licht verontreinigd met kwik en lood. De vastgestelde verontreinigingen zijn mogelijk te relateren aan het van oudsher gebruik van het perceel. Specifiek wordt opgemerkt dat ter plaatse van de slootdemping geen bijzonderheden zijn aangetroffen en dat de sloot derhalve vermoedelijk is gedempt met gebiedseigen materiaal. Voorts is de grond en het grondwater ter plaatse van de voormalige locatie van de dieseltank niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met molybdeen. Een licht verhoogd gehalte aan molybdeen wordt vaker in het grondwater vastgesteld en wordt doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping. Daarnaast is het grondwater als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som dichlooretheen.

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige bestemmingswijziging en nieuwbouw. De beslissing of op deze locatie gebouwd mag worden ligt uiteindelijk bij de gemeente (bouwverordening).

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft het aspect bodem.

4.2 Ecologie

4.2.1 Toetsingskader

Wet natuurbescherming

Onderdeel van de Wet natuurbescherming (Wnb) is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (artikel 3.1-3.4 Wnb);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5-3.9 Wnb);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (artikel 3.10-3.11 Wnb).

Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (artikel 3.11 Wnb). Voor de soorten op deze lijst geldt een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb.

Ook de bescherming van specifieke natuurgebieden is in de Wnb geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

4.2.2 Onderzoek

Om de uitvoerbaarheid van dit plan te toetsen voor het aspect ecologie, is een ecologische beoordeling uitgevoerd (een zogenaamde quick scan). Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wnb of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. De inventarisatie is uitgevoerd in juli 2021. Het rapport van de inventarisatie is als Bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de resultaten kort benoemd.

Soortenbescherming

Als gevolg van de plannen gaan geen vleermuisverblijfplaatsen of jaarrond beschermde nesten van vogels verloren.

Het plangebied verandert van karakter maar zal naar verwachting niet volledig ongeschikt worden als foerageergebied voor de te verwachten vleermuissoorten die in het plangebied foerageren. Bovendien is in de directe omgeving van het plangebied in ruime mate alternatief en deels hoogwaardiger foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten op vleermuizen door verlies van foerageergebied treden niet op.

Het plangebied verandert van karakter maar zal naar verwachting niet volledig ongeschikt worden als foerageergebied voor vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals huismus. Het plangebied vormt echter hooguit een klein onderdeel van het foerageergebied van deze soort en bovendien is in de directe omgeving in ruime mate alternatief foerageergebied voor deze soorten aanwezig. Negatieve effecten op vogels met jaarrond beschermde nesten door verlies van foerageergebied treden niet op.

Voor de overige vogelsoorten geldt dat, indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, in gebruik zijnde nesten van vogels kunnen worden verstoord of vernietigd. Dit is bij wet

verboden. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen enkele verblijfplaatsen van algemene amfibieën- en zoogdiersoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De te verwachten algemene soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen van de provincie Noord-Holland. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wnb.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op relatief ruime afstand van het Natura 2000-gebied 'Markermeer & IJmeer'. Hierdoor zijn in potentie alleen effecten mogelijk als gevolg van externe werking. Het plangebied is gescheiden van het Natura 2000-gebied door bebouwing, wegen en agrarisch gebied. Gezien de grote afstand tot het Natura 2000-gebied, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van het plan, kan een toename van verstoring door geluid, verlichting of optische verstoring worden uitgesloten.

Gezien de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen (>14 kilometer), de sloop van een enkele schuur en de bouw van één woning, is als gevolg van de plannen geen toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen van Natura 2000-gebieden te verwachten.

Het NNN in Noord-Holland kent geen externe werking. Door de uitvoering van de plannen gaat geen NNN of BPL verloren en worden deze gebieden niet aangetast, waardoor negatieve effecten op deze gebieden kunnen worden uitgesloten.

Beschermde houtopstanden

De Wnb beschermt bos van minimaal 1.000 m^2 en bomenrijen van minimaal 21 bomen gelegen buiten de bebouwde kom. In het plangebied is geen opgaande beplanting aanwezig die onderdeel uitmaakt van een beschermde houtopstand.

4.2.3 Conclusie

Voor dit plan is op 28 juni 2021 een veldbezoek gedaan en zijn verspreidingsgegevens van beschermde soorten in en om het plangebied uit de NDFF geraadpleegd. Op basis hiervan is een voldoende beeld van de natuurwaarden in het gebied verkregen om de toetsing aan de Wnb op te baseren. Hieruit komt naar voren dat het plan niet zal leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten, mits bij de aanlegwerkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels.

Een nadere analyse van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid is niet nodig. De ontwikkeling is op het punt van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de Omgevingsverordening Noord - Holland. Gezien de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen en de aard en omvang van het initaitief, is als gevolg van de plannen geen toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen van Natura 2000-gebieden te verwachten.

Het planvoornemen is wat betreft het aspect ecologie uitvoerbaar.

4.3 Erfgoed

Toetsingskader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend hierop zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast moet ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden mee gewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De overige cultuurhistorische waarden moeten, naast de archeologische waarden, worden betrokken in het onderzoek.

Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, moet op grond van het voorgaande dan ook worden aangegeven op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden rekening wordt gehouden.

In 2012 heeft Archeologie Erfgoed VVH een nieuwe Beleidskaart Archeologie van de gemeente Hoorn vervaardigd. Deze is vastgesteld op 12 maart 2013, samen met de Erfgoedverordening 2013 van de gemeente Hoorn (Corsaregistratienummer: 12.49690). Op basis van aanvullend bureauonderzoek, getoetste verwachtingen in het veld en kaartanalyse is een nieuwe kaart vervaardigd met andere vrijstellingsgrenzen dan de oude Beleidskaart Archeologie uit 2007.

De herziene Monumentenwet verplicht gemeenten om ‘rekening te houden met aanwezige of te verwachten archeologische waarden’. Het bestemmingsplan staat hierbij centraal. Hierin worden bouw- en aanlegvoorschriften opgenomen. Indien belangrijke archeologische waarden als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen niet in de bodem behouden kunnen blijven, dient de informatie te worden veiliggesteld d.m.v. een opgraving. De Monumentenwet gaat hierbij uit van een algemene vrijstelling voor ingrepen tot 100 m^2, maar biedt de gemeente ook de nodige beleidsruimte om haar eigen afweging te maken. De gemeente Hoorn wil van deze mogelijkheid gebruik maken.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd. De bescherming van archeologische waarden wordt geregeld via een dubbelbestemming.

Onderzoek

Het plangebied valt binnen het historische lint van Zwaag, dat een hoge archeologische waarde heeft. Op de beleidskaart ligt het plangebied grotendeels in een zone waar bij plannen met een omvang groter dan 100 m^2 rekening dient te worden gehouden met archeologie (zie navolgende figuur). In het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' is dit vertaald naar de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De geplande nieuwbouw overschrijdt de oppervlaktegrens.

De bebouwing achter de bedrijfswoning aan Dorpsstraat 155 wordt ook deels meegenomen op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. Voor dit gebied geldt de bestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Hier geldt een vrijstellingsgrens van 10.000 m^2. Ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' wordt de grond echter niet geroerd in het kader van het initiatief.



Figuur 4.1: De ligging van Dorpsstraat 155 (zwarte stippellijn) op de Beleidskaart Archeologie (bron: gemeente Hoorn)

Archeologie

Archeologie West-Friesland heeft twee adviezen voor het planvoornemen uitgebracht. Zie Hieruit blijkt het volgende. In 2020 is een archeologische quickscan uitgevoerd in een deel van het plangebied.

De historische ontwikkeling van Zwaag is in de Quickscan beknopt uiteengezet. Voor een volledig beeld van de historische en archeologische gegevens wordt verwezen naar de overzichtsartikelen in het boek 'De Hervormde Kerk van Zwaag' uit 2010. Op basis van de diverse opgravingen, waarnemingen en vondsten kan vooralsnog worden geconcludeerd dat het gebied van Zwaag in de late 12de eeuw is ontgonnen. De huidige Dorpsstraat kwam toen als bewoningslint tot stand. Verspreid langs dit lint lagen diverse lage huisterpen waarop boerderijen stonden die aan alle zijden waren voorzien van sloten voor de afwatering. Op een boerenerf stond niet alleen een boerderij, maar waren vaak ook één of meer waterputten, een hooiberg en een schuur aanwezig. Op het erf werden soms dode dieren begraven en in of langs de sloten werd afval gedumpt.

De oudste huisterpjes lagen in sommige gevallen mogelijk niet direct aan het lint, maar iets daarvan verwijderd. Dat houdt in dat sporen van bebouwing in een brede zone langs het lint kunnen worden aangetroffen. De oudste boerderijen hadden een houtskelet en wanden van vlechtwerk en leem. De latere boerderijen waren voorzien van houten wanden. Vanaf de 17de eeuw werd de toepassing van baksteen algemener.

Zwaag was van oudsher een boerendorp van bescheiden omvang. Uit een opgave van het aantal mannen in 1339 kan worden afgeleid dat het dorp toen uit circa 53 huizen bestond. Dit aantal bleef lang ongeveer gelijk. Op de kaart van Johannes Dou uit 1651-1654 staan in Zwaag 76 huisplaatsen getekend.

Voor het bepalen van de aanwezigheid van bewoningsresten uit de Nieuwe Tijd kan gebruik worden gemaakt van historisch kaartmateriaal. Op de kaart van Johannes Dou uit 1651-1654 is te zien dat binnen het plangebied bebouwing is getekend. Op de kadastrale minuutkaart uit 1823 is eveneens bebouwing zichtbaar. Het betreft een stolpboerderij van het Westfriese type, aangezien de darsdeuren zich in de voorgevel bevinden. Aan de achterzijde van de Westfriese stolp bevond zich de koeienstal. De stolp is in

1970 afgebroken.

Advies

Vanuit het gemeentelijk beleid wordt geadviseerd om archeologie-vriendelijk te bouwen, dat wil zeggen de bodem niet te verstoren. Een archeologie-vriendelijk bouwplan kan worden voorgelegd aan de gemeente. Het archeologie-vriendelijke bouwplan dient te worden gekeurd door Archeologie West-Friesland.

Indien de geplande ingrepen benodigd voor de nieuwbouw een oppervlakte groter dan 100 m2 bestrijken en niet archeologie-vriendelijk worden uitgevoerd, is op basis van de geplande nieuwbouw en de hoge archeologische verwachting een archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus vereist. Dit archeologisch onderzoek dient te bestaan uit een vlakdekkende archeologische opgraving voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. Als leidraad voor de opgraving dient een Programma van Eisen te worden opgesteld dat vervolgens aan het bevoegd gezag ter goedkeuring wordt voorgelegd.

Conclusie

De huidige archeologische dubbelbestemming wordt op de verbeelding en in de planregels overgenomen. Hierdoor blijven de archeologische waarden beschermd. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen vindt een nadere toetsing plaats. Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft het aspect erfgoed.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. De wet- en regelgeving rond het thema externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

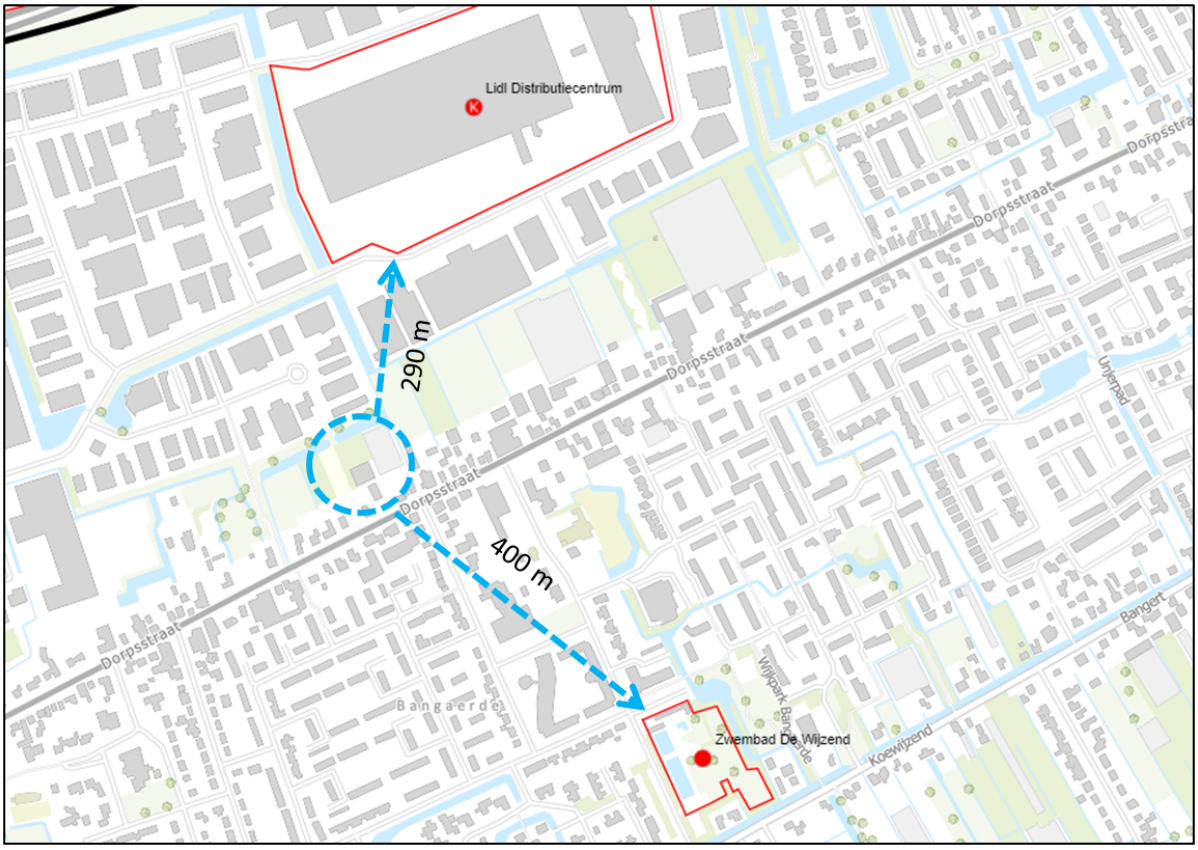
Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak veiligheidsafstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Onderzoek

Volgens de risicokaart (risicokaart.nl) ligt het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, spoor-, water- en wegtransportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen.

Op circa 400 meter afstand ligt ten zuiden van het plangebied zwembad De Wijzend (opslagtank natriumhypochloriet). Ten noorden ligt op circa 290 meter ligt een distributiecentrum van Lidl (ammoniakkoelinstallatie).

Alle deze risicovolle functies, transportroutes en leidingen zijn op voldoende afstand gelegen. Ook maakt het plan geen nieuwe risicobronnen en transport van gevaarlijke stoffen mogelijk. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. Het plangebied is globaal blauw omcirkeld.



Figuur 4.5: Uitsnede risicokaart, het plangebied bevindt zich globaal in het blauwe kader (bron: risicokaart.nl)

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft het aspect externe veiligheid.

4.5 Geluidhinder

Toetsingskader

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wgh is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid. Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde.

De Wgh is alleen van toepassing binnen de van rechtswege aanwezige zone van een weg. Volgens de Wet geluidhinder heeft elke weg een zone. Conform artikel 74 lid 2 Wgh zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt hiervan uitgezonderd, evenals wegen die deel uitmaken van een woonerf.

Onderzoek

Het initiatief voorziet in het oprichten van geluidgevoelige bebouwing in de zin van de Wgh, namelijk woningen. Ten behoeve van het initiatief voor de nieuwe woning is een akoestisch onderzoek (juli 2021) uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 4 opgenomen. Navolgend worden de uitkomsten van het onderzoek besproken.

Uit de rekenresultaten volgt dat de geluidbelasting op de gevel ten gevolge van het wegverkeer op de gezoneerde Dorpsstraat hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 56 dB op de voorgevel van het gebouw. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig en financieel oogpunt niet wenselijk, waardoor er voor de nieuwe

woning een hogere waarde van 56 dB dient te worden aangevraagd bij de gemeente Hoorn.

Het akoestisch onderzoek is alleen voor de nieuwe woning uitgevoerd. Voor de bestaande bedrijfswoning is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk omdat het hier gaat om een bestaande situatie en geen bouw- en/of verbouwplannen aanwezig zijn. Met het bestemmingsplan ontstaan geen mogelijkheden voor de bestaande woning om dichter op de weg te kunnen bouwen. Mocht op een later moment wel sprake zijn van sloop- en/of nieuwbouw van de bestaande woning dan is op dat moment een toets aan het Bouwbesluit aan de orde (beoordeling binnenwaarde). Het uitgevoerde akoestisch onderzoek geeft wel een indicatie voor de dan te verwachten gevelbelasting.

Het gaat hier om een bestaande woning en een nieuw te realiseren woning. Voor de nieuwe woning mag verwacht worden dat met de huidige bouwmethoden en juiste maatregelen het maximale binnenniveau wordt behaald. De bestaande woning is altijd in gebruik geweest als bedrijfswoning en wordt daarmee al bewoond. Naastgelegen woningen aan de Dorpsstraat zijn op dezelfde afstand tot de weg gelegen als voorliggende woning. Verwacht mag worden dat mede gezien de historie de aanwezige geluidsbelasting niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Wanneer en hogere waarde voor de woningen wordt verkregen is het initiatief uitvoerbaar wat betreft het aspect geluidhinder vanwege wegverkeer.

4.6 Hinder van bedrijven

Toetsingskader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds verstaan. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden.

In de genoemde VNG-publicatie worden twee omgevingstypen onderscheiden. Bij het omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt. Bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’ is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk.

Hiertoe mogen de aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (milieucategorie 1 wordt 0, 2 wordt 1, 3.1 wordt 2 et cetera).

Onderzoek

Het plan voorziet in de realisatie van een woning. Een woning leidt van zichzelf niet tot milieuhinder voor omliggende functies, maar zijn andersom als woonfunctie wel gevoelig voor milieuhinder van omliggende bedrijven. Nieuwe woningen kunnen wel een beperkende invloed hebben op de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven.

De geldende bestemmingsplannen in het plangebied en omgeving vormen het juridisch-planologisch kader van functies, bebouwing en werkzaamheden die zijn toegelaten. Op basis van deze plannen kan in planologisch-juridische zin ook worden nagegaan welke milieuhinderlijke bedrijvigheid is toegelaten.

Vanwege het woningbouwplan dient hinder van bedrijven en voorzieningen rondom het plangebied te worden bestudeerd. Hiervoor wordt uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de VNG-publicatie 'Bedrijven- en milieuzonering' gehanteerd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse functies aanwezig. Het plangebied zelf is bestemd als Agrarisch. Aan de west- oost en zuidzijde bevindt zich diverse woonbebouwing, maar is ook diverse bedrijvigheid aanwezig. Aan de noordzijde direct grenzend aan het plangebied bevindt zich agrarische tuinbouwgrond. Achter deze agrarische gronden grenst het Bedrijventerrein Westfrisia. Het plangebied en omgeving kan dan ook aangemerkt worden als gemengd gebied waar bedrijvigheid en wonen op korte afstand van elkaar kunnen worden toegestaan.

WONEN

De nabijgelegen woningen zijn hindergevoelige functies en leiden niet tot eventuele milieuhinder voor de nieuwe woning in het plangebied. Andersom leiden de woningen in het plangebied ook niet tot milieuhinder voor de bestaande woningen in de omgeving. In de huidige situatie is agrarische bedrijvigheid in het plangebied mogelijk. Met de nieuwe invulling van het plangebied en waarmee de huidige mogelijkheden voor bedrijvigheid verkleind worden, levert dit juist een positief resultaat als het gaat om milieuhinder vanwege bedrijvigheid voor omliggende woningen. In de dit geval verbetert het woon- en leefklimaat van omliggende woningen.

AGRARISCHE BEDRIJVIGHEID

Aan de noordzijde direct grenzend aan het plangebied bevindt zich agrarische bedrijvigheid in de vorm van een fruitteeltbedrijf. Voor akkerbouw en fruitteeltbedrijven (SBI 2008, 011, 012, 013) wordt doorgaans een richtafstand van 30 m gehanteerd. Deze richtafstand is met name gericht op eventuele geluidsoverlast maar heeft ook te maken met de spuitzone van bestrijdingsmiddelen (drift). Bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bestaan wettelijk geen bepalingen inzake de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen woningen. In het kader van een bestemmingsplan dient een afweging van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen plaats te vinden. Hierbij dient de aan te houden afstand tussen het telen van fruit en nabijgelegen gevoelige objecten zodanig gekozen te worden, dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object kan worden gegarandeerd. Doorgaans wordt voor een richtafstand bij gewasbescherming een afstand van 50 m aangehouden (ECLI:NL:RVS:2015:1698). De gevels van de woningen in het plangebied tot de grens van deze bedrijvigheid bedraagt circa 18 m.

Het achterliggende agrarische bedrijf betreft een hobbymatig bedrijf dat geen gebruik maakt grote landbouwmachines met bestrijdingsmiddelen. De percelen (2.500 m^2) zijn hier niet op ingericht en bieden hier eveneens, vanwege het ingesloten karakter, ook geen ruimte voor. Eventuele betrijdingsmiddelen die worden ingezet, worden op fijnmazige wijze uitgevoerd waarbij slechts in minimale mate sprake is van eventuele drift. Daarnaast maakt het bedrijf, overeenkomstig het Activiteitenbesluit (hoewel inmiddels hobbymatig is het bedrijf wel geregistreerd als een inrichting), gebruik van drift reducerende technieken zoals venturidoppen. Tenslotte is het gehele perceel omgeven door een afschermende hoge haag (1,5

meter breed). De aanwezigheid en instandhouding van deze haag is in de regels van voorliggend bestemmingsplan geborgd. Eventuele hinder vanwege gewasbestrijdingsmiddelen wordt dan ook niet verwacht.

Wat betreft geluid dient rekening gehouden te worden met geluid vanwege machines/voertuigen of koelmotoren. Gebruikelijk is dat bij akker- en tuinbouwbedrijven schuren aanwezig zijn waar gebruik wordt gemaakt van koelingen om producten vers te houden. Bij de betreffende bedrijvigheid is maar beperkte opslagruimte aanwezig omdat sprake is van een hobbymatig gebruik. De producten die worden verbouwd worden via een automatiek aan de wegkant (Dorpsstraat) verkocht. Hierdoor is eveneens geen sprake van grote transportbewegingen van en naar het terrein. Het terrein van het bedrijf wordt tenslotte aan de noordzijde ontsloten. Verkeersbewegingen blijven hiermee beperkt tot het noordelijk deel van de bedrijvigheid.

Op de naastgelegen percelen aan de Dorpsstraat zijn daarnaast diverse woningen op korte afstand van de agrarische bedrijvigheid aanwezig. Het bedrijf wordt hiermee reeds in haar bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Verwacht mag worden dat vanwege de aanwezigheid van deze woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de betrokken percelen. Daarnaast is de afschermende haag als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Gemotiveerd kan een kortere afstand worden aangehouden en is een woonfunctie op deze locatie niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

BEDRIJF

Aan de overzijde van het plangebied op Dorpsstraat 182 ligt een bedrijfsbestemming waar bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 is toegestaan. Vanwege de aanduiding 'schildersbedrijf' kan zich ook een schildersbedrijf op dit perceel vestigen. Voor bedrijvigheid in categorie 1 en 2 geldt een grootste richtafstand van 30 m. In een gemengd gebied kan gemotiveerd een afstand van 10 m worden aangehouden. De afstand van de gevels van de woningen in het plangebied tot de grens van deze bedrijfsbestemming bedraagt circa 18 m. Direct naast deze bestemming zijn al woonbestemmingen aanwezig die beperkend werken voor de bestaande bedrijfsvoering en eventuele ontwikkelingsmogelijkheden. De bestemmingswijziging van voorliggend plan geeft geen aanvullende beperkingen. Gemotiveerd kan dan ook een kleinere afstand aan worden gehouden.

MAATSCHAPPELIJK

Aan de gronden van Dorpsstraat 186 is een maatschappelijke bestemming toegekend. Hier is in de huidige situatie een tandartspraktijk gevestigd. Voor dergelijke bedrijvigheid (SBI 2008, 8621) geldt een grootste richtafstand van 10 m. Voor maatschappelijke voorzieningen wordt doorgaans een afstand van 30 m gehanteerd. In gemengd gebied geldt voor beide respectievelijk 0 en 10 m. De afstand van de bestemmingsgrens tot de gevels van de woningen in het plangebied bedraagt ruim 25 m. Direct grenzend aan deze bestemming bevinden zich al woonbestemmingen die beperkend werken voor de bestaande bedrijfsvoering en eventuele ontwikkelingsmogelijkheden. Verwacht mag worden dat vanwege deze bestaande situatie, sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Gemotiveerd kan dan ook een kleinere afstand aan worden gehouden.

BEDRIJVENTERREIN WESTFRISIA

Op het noordelijk gelegen bedrijventerrein is bedrijvigheid tot en met categorie 3.1 toegestaan. Voor dergelijke bedrijvigheid geldt een grootste richtafstand van 50 m. In een gemengd gebied kan hiervoor een afstand van 10 m voor worden gehanteerd. De afstand tot de gevels van de woningen in het plangebied en de bestemmingsgrens van de bedrijfsbestemming op dit terrein bedraagt ruim 100 m. Aan de te hanteren richtafstand wordt dan ook ruimschoots voldaan.

Op de nabijgelegen percelen aan de Dorpsstraat bevinden zich woningen op dezelfde afstand tot de omliggende bedrijvigheid. Op basis hiervan kan verondersteld worden dat de bedrijvigheid niet leidt tot eventuele hinder bij de woningen in het plangebied. Andersom vindt, vanwege de aanwezigheid van nabijgelegen woningen, geen wijziging plaats in de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft het aspect milieuzonering. Vanwege de spuitzone is in de planregels een verplichting opgenomen om een wintergroene haag (een haag die het hele jaar door groen is) aan te leggen. Het in gebruik (laten) nemen van de nieuw te bouwen woning is verboden zonder de aanleg en instandhouding van de haag. De haag is minimaal 2 meter hoog en is minimaal 1 meter diep.

4.7 Verkeer en parkeren

Voor een ruimtelijk project geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een projectvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

Verkeer

CROW verstrekt vuistregels en kengetallen om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen. Er is gebruikgemaakt van CROW publicatie 381 - Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen, december 2018.

Met het planvoornemen wordt één nieuwe woning toegevoegd. Hoorn is te typeren als sterk stedelijk. Het plangebied is gelegen in de omgeving 'rest bebouwde kom'.

Op basis van deze gegevens is de verkeersgeneratie per woning minimaal 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen. De weg waarop het plangebied is ontsloten, de Dorpsstraat, heeft voldoende capaciteit om deze toename aan te kunnen.

Ook het achterliggende fruitbedrijf wordt niet belemmerd in het kader van verkeer en parkeren. Het achterliggende fruitbedrijf heeft elders aan de Dorpsstraat een eigen ontsluiting.

Parkeren

Voor het aspect parkeren is de Parkeernormennota Hoorn zoals opgenomen in het Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen, gehanteerd. Het plangebied is gelegen in de wijk Zwaag. Een gebied dat zich kenmerkt door een hoog autobezit en is gelegen in de rest bebouwde kom. Voor vrijstaande woningen kan dan ook een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning worden gehanteerd.

Conclusie

Het voornemen leidt niet tot een verslechtering van de verkeerssituatie en de parkeerbehoefte wordt opgelost op eigen erf. Wat betreft verkeerseffecten wordt het voornemen dan ook uitvoerbaar geacht.

4.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

De Wet luchtkwaliteit is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. Volgens de nieuwe regeling vormt luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een ruimtelijk project als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (nibm) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m^3 NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Toetsing

In het projectgebied wordt één woning mogelijk gemaakt. CROW heeft voor verschillende variabelen kencijfers. Er is gebruikgemaakt van CROW publicatie 381 - Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen, december 2018.

Dit gebied is geclassificeerd als sterk stedelijk en ligt in de rest bebouwde kom. Het gaat om de bouw van één vrijstaande koopwoning. Voor de verkeersgeneratie van de woning is een kengetal van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal opgenomen.

Onderzoek nibm-tool

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de nibm-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool kan de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} worden bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	8,2
	Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,01**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 4.1: nibm-tool (bron: InfoMil)

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 $\mu g/m^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege de toename van het verkeer is niet noodzakelijk.

Onderzoek achtergrondniveau

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden bezien of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden.

Daartoe is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland 2020, welke in maart 2020 zijn gepubliceerd. Het RIVM produceert deze kaarten jaarlijks. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilo-metervak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. De kaarten op deze website hebben een juridisch-formele status.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof

($PM_{2.5}$ en PM_{10}). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2.5}$ en PM_{10}) uit de wet zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Luchtconcentratie		**Norm**
NO_2	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3
$PM_{2.5}$	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m^3
PM_{10}	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3

Tabel 4.2: Grenswaarden luchtkwaliteitseisen

Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat de achtergrondniveaus ter plaatse ruim onder de wettelijke normen blijven.

Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een nibm-project. Daarnaast is de luchtkwaliteit in en rond het besluitgebied zodanig dat de normen voor een goed woonklimaat worden gewaarborgd. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.9 Water

Toetsingskader

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin moet worden ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding en hoe in de plannen wordt omgegaan met aspecten van water.

Het plangebied van het wijzigingsplan ligt binnen het beheersgebied van waterschap Hollands Noorderkwartier.

Onderzoek

Via de Digitale Watertoets is waterschap Hollands Noorderkwartie van onderhavig plan op de hoogte gebracht. De digitale watertoets is uitgevoerd op 13 april 2021 en opgenomen in Bijlage 5. Het doel van de watertoets is “het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten”.

Het plan heeft een beperkte invloed op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedureworden gevolgd voor de watertoets.

Wateradvies korte procedure

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) is aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan Nieuwbouw woning tussen Dorpsstraat 155 en 155a in het kader van de watertoets. In dit advies staan de maatregelen die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de door de aanvrager/initiatiefnemer ingevoerde gegevens heeft het hoogheemraadschap een aantal opmerkingen. Daarnaast is er een aantal aspecten die het waterschap graag in de uitwerking van het plan verwerkt wil zien.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema s waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het

veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die op onze website te vinden zijn (https://www.hhnk.nl/keur/).

Verharding en compenserende maatregelen

Uit uw gegevens blijkt dat er geen/slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater.

Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Dit betekent dat het waterschap voor de nieuwe ontwikkeling adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Het waterschap adviseert om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Tot slot

De initiatiefnemer van het plan is zelf verantwoordelijk voor de regeling, financiering en de realisatie van alle maatregelen die voortvloeien uit het plan. Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoekt het waterschap een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangt zij graag een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan.

Conclusie

Met inachtneming van bovenstaande is het initiatief uitvoerbaar wat betreft het aspect water.

4.10 Duurzaamheid

Landelijke wetgeving

Het Nationaal Plan voor het bevorderen van bijna-energieneutrale gebouwen in Nederland beschrijft het Nederlandse beleid om te komen tot bijna-energieneutrale woningen vanaf 2021. Hiervoor gelden per 1 januari de BENG-eisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Op 3 april 2018 is een aanpassing van de Gaswet in werking getreden waardoor de gasaansluitplicht is komen te vervallen. Dit betekent dat geen omgevingsvergunningen meer mogen worden afgegeven voor nieuwbouw die aangesloten wordt op een gasnet. Deze regeling geldt voor omgevingsvergunningen aangevraagd vanaf 1 juli 2018.

Gemeente Hoorn

De gemeente Hoorn heeft een duurzame, toekomstbestendige ontwikkeling hoog in het vaandel staan. Het gemeentebestuur heeft uitgesproken in 2040 klimaatneutraal te willen zijn. Ten aanzien van bestaand gebied worden geen regels opgenomen ten aanzien van duurzaamheid. Er wordt vooral gestreefd naar een vrijwillige en gezamenlijke inzet. De bestaande bouw is verantwoordelijk voor een groot deel van het totale

energiegebruik van Hoorn. De gemeente voert met allerlei belanghebbenden (huurders, particuliere bezitters van woningen en bedrijven, corporaties) gesprekken om te komen tot gezamenlijke oplossingen.

Te denken valt hierbij aan ondersteuning in de vorm van subsidies (ook het eenvoudiger aanvragen daarvan), waar mogelijk het soepeler verkrijgen van vergunningen en gezamenlijke aanschaf van duurzame artikelen; denk aan isolatiemateriaal en dergelijke. Door de alsmaar stijgende prijzen van energie zijn de investeringen in duurzame oplossingen steeds sneller terugverdiend.

Naast veel aandacht voor energiegebruik is er ook aandacht voor andere duurzame strategieën, zoals het optimaal benutten van de beschikbare ruimte. Daarnaast wordt voor zover mogelijk gestreefd naar gecombineerde ontwikkelingen.

Bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan zijn geen specifieke regels opgenomen ten aanzien van de duurzame energieaspecten. Ruimte wordt geboden aan de aspecten die het vergunningvrij bouwen mogelijk maakt. De beoogde woningbouw in het plangebied wordt conform het meest actuele Bouwbesluit uitgevoerd en zal in ieder geval gasloos worden ingegeven.

4.11 Kabels en leidingen

Het is van belang dat de ligging van kabels en leidingen planologisch wordt veiliggesteld. Ook dient het tracé van kabels en leidingen gevrijwaard te blijven van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen en activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de functionaliteit van deze kabels en leidingen.

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen die moeten worden meegenomen in onderhavig plan. In directe nabijheid bevindt zich wel een rioolpersleiding. De beschermingszone daarvan reikt echter niet tot in het plangebied. Een dubbelbestemming is dan ook niet van toepassing. De overige kabels en leidingen worden beschermd via de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION).

4.12 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is wettelijk geregeld voor welke projecten en besluiten een vorm van m.e.r.-verplichting geldt. Hierbij is onderscheid gemaakt in drie situaties. Ten eerste zijn activiteiten benoemd waarvoor het maken van een milieueffectrapportage verplicht is en waarvoor altijd een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (m.e.r.-plicht). In bijlage C van het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welk type activiteiten een m.e.r.-plicht geldt.

Ten tweede zijn activiteiten benoemd waarvoor het bevoegd gezag nader moet beoordelen of een m.e.r.-procedure wel of niet nodig is (m.e.r.-beoordelingsplicht). In bijlage D van het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welk type activiteiten een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Hierbij zijn per type activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Ten derde moet voor ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven zoals genoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r, wel beoordeeld worden of de geplande activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (vormvrije m.e.r.-beoordeling). Voor deze motivering/toets wordt een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling geschreven. Uit de aanmeldnotitie kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. Op basis van de aanmeldnotitie neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit.

Voor activiteiten die niet zijn opgenomen in de bijlagen C en D van het Besluit m.e.r geldt geen vorm van een m.e.r. verplichting.

Onderzoek

De activiteit die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, sluit het beste aan bij onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Onderdeel D 11.2 betreft: 'uitbreiding van een stedelijk

ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarden behorende bij deze categorie worden echter niet overschreden (oppervlakte van 200 ha of meer, 2.000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer). Van belang is echter of het voornemen daadwerkelijk als stedelijk ontwikkelingsproject kan worden aangemerkt. Het begrip stedelijk ontwikkelingsproject is niet gedefinieerd in het Besluit m.er. In de toelichting op het Besluit m.e.r zijn wel een aantal voorbeelden van bouwprojecten opgenomen die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. In dat kader wordt verwezen naar woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan.

In recente uitspraak (ECLI:NL:RVS:2019:1879) overweegt de afdeling dat hetgeen in het plan is voozien gelet op de aard en de omvang ervan, niet kan worden aangemerkt als stedelijke ontwikkelingsproject. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel. In deze uitspraak ging het om de realisatie van twee woningen.

Met voorliggend voornemen wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van Hoorn. De kenmerken van de omgeving, de huidige inrichting en gebruik maken dat de nieuwe bebouwing en het gebruik niet zijn aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan ook niet aan de orde. Vanwege de ligging in de bebouwde kom en de afstand tot natuurgebieden zijn negatieve effecten op het milieu niet te verwachten. Dit blijkt eveneens uit de verantwoording van de omgevingsaspecten in voorgaande paragrafen.

Conclusie

Het planvoornemen leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen en is wat betreft het Besluit m.e.r. uitvoerbaar.

4.13 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister ervoor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Onderzoek

Ad. 1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De eerste afweging in de toetsing aan de Ladder is het beantwoorden van de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor

kan worden gekeken naar jurisprudentie. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921). Het initiatief gaat uit van het toevoegen van slechts twee woningen, waardoor de Ladder niet van toepassing is.

Conclusie

Het initiatief ligt onder de grens van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Dit betekent dat de 'laddertoets' niet van toepassing is op het planvoornemen. Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zijn de overige vragen van de Ladder niet meer van toepassing.

Ondanks dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling wel worden aangetoond in het kader van de goede ruimtelijke ordening. In de paragrafen van het regionale en gemeentelijke beleid wordt hier nader op ingegaan (paragraaf 3.3 en 3.4).

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening
Op 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wro en het Bro.

Op grond van artikel 3.1.3 van het Bro moet een bestemmingsplan worden uitgewerkt in:
- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Ook moet op grond van artikel 3.1.6 van het Bro een bestemmingsplan samengaan met een toelichting waarin ten minste zijn opgenomen:
- een onderbouwing van de in het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
- de resultaten van de (noodzakelijke) voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken;
- de resultaten van het overleg en de inspraak op grond van artikel 3.1.1 van het Bro.

Op grond van artikel 1.2.1 van het Bro (in werking getreden op 1 januari 2010) moet het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld worden. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden uitgewerkt in een zogenoemde GML. In de GML is er een koppeling tussen de kaart, regels en toelichting (het bestemmingsplan) gemaakt. Deze koppeling van de kaart, regels en toelichting is de zogenoemde verbeelding van het bestemmingsplan. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden:
- Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).
- Standaard toegankelijkheid ruimtelijke instrumenten (STRI2012).
- Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

Dit bestemmingsplan is zo opgesteld dat het digitaal beschikbaar gesteld kan worden. Dit betekent dat:
- alle verschillende onderdelen van de kaart een zogenoemde IMRO2012- code hebben;
- de digitale kaart is opgesteld volgens de standaardtechniek voor uitwisseling GML;
- de regels overeenkomstig de SVBP2012 zijn opgesteld;
- de toelichting en regels digitaal aan de kaart zijn gekoppeld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo is een deel van de Wro opgenomen in de Wabo. Op grond van de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning ingevoerd. In de omgevingsvergunning worden verschillende vergunningtrajecten (zoals bouwvergunning, milieuvergunning etc.) gebundeld. In artikel 2.1 van de Wabo is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Op grond hiervan is voor een gebruik dat op grond van een bestemmingsplan niet is toegestaan een omgevingsvergunning noodzakelijk. Door de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen op grond van de Wro vervallen. Deze begrippen worden ook in de SVBP2012 gebruikt. In september 2010 zijn door Geonovum, als beheerder van de RO-standaarden, werkafspraken voor de SVBP2012 uitgegeven. Op basis van deze afspraken is in bestemmingsplannen geen sprake meer van ontheffingen maar van afwijkingen.

De in het overgangsrecht opgenomen bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Ondergronds bouwen
Het onderhavige bestemmingsplan kent geen specifieke voorschriften voor ondergronds bouwen. Dit betekent niet dat er niet ondergronds gebouwd mag worden. Uit jurisprudentie (onder meer in de uitspraken van 28 februari 1996 in zaak nr. R03.93.2220; BR 1996, p. 562, van 18 september 2002 in zaak nr. 200105060/1 en van 7 mei 2008 in zaak nr. 200706138/1) blijkt dat de regeling voor het bovengrondse bouwen wordt toegepast, wanneer sprake is van ondergrondse bouw. Ook bij het onderhavige plan moeten de planregels, inzake onder meer de toelaatbaarheid van gebouwen en de aard, de situering en de omvang van toegelaten gebouwen, voor het bovengrondse bouwen op overeenkomstige wijze worden toegepast bij ondergrondse bouw.

5.2 Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Ontwerpfase
Na aankondiging in het Gemeenteblad en in het Hoorns Nieuwsblad, wordt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen over het ontwerp naar voren brengen.

Vaststellingsfase
Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast.

Beroepsfase
Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Gedurende de periode van 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.3 Toelichting op bestemmingsplanregels

5.3.1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (Artikel 1) en de wijze van meten (Artikel 2). Deze artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, in overeenstemming met normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Alle begrippen zijn in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

5.3.2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent een aantal bestemmingen, welke hierna worden toegelicht.

Agrarisch - Bebouwd
De voor 'Agrarisch - Bebouwd' (Artikel 3) aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Aan het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn voorwaarden gesteld. Intensieve veehouderijbedrijven en detailhandel is verboden. Een bedrijfswoning mag uitsluitend gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Per agrarisch bedrijf mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd.

Wonen - Lintbebouwing

De voor 'Wonen - Lintbebouwing' (Artikel 4) aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of een consumentverzorgende bedrijfsactiviteit. De gebouwen worden binnen een bouwvlak gebouwd. Aan het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn voorwaarden gesteld.

Het is verplicht een wintergroene haag (een haag die het hele jaar door groen is) aan te leggen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - haag'. Deze haag is verplicht vanwege de spuitzones; zie paragraaf 4.6. Het in gebruik (laten) nemen van de nieuw te bouwen woning is verboden zonder de aanleg en instandhouding van de haag. De haag is minimaal 2 meter hoog en is minimaal 1 meter diep.

Waarde - Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' (Artikel 5) aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² geldt een omgevingsvergunning- en onderzoeksplicht. Voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden geldt eveneens een omgevingsvergunning- en onderzoeksplicht. Hierbij kan worden gedacht aan het verwijderen van bomen en het ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur.

Waarde - Archeologie 5

De voor 'Waarde - Archeologie 5' (Artikel 6) aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 10.000 m² geldt een omgevingsvergunning- en onderzoeksplicht. Voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden geldt eveneens een omgevingsvergunning- en onderzoeksplicht. Hierbij kan worden gedacht aan ontgronden en het aanleggen van ondergrondse leidingen**.**

5.3.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels opgenomen. Deze worden hierna kort toegelicht.

Anti-dubbeltelregel

Het doel van de anti-dubbeltelregel (Artikel 7) is om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kort gezegd, komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels (Artikel 8) zijn bouwregels voor bestaande bebouwing opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels (Artikel 9) is aangegeven welke vormen van gebruik in elk geval wel én niet strijdig zijn met de bestemmingen.

Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels (Artikel 10) is een aantal bepalingen opgenomen die het mogelijk maken om het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Omdat dit zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels in beginsel op alle bestemmingen van toepassing.

Het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking mag geen automatisme zijn. Het verlenen van de vergunning wordt zorgvuldig afgewogen en gemotiveerd.

Overige regels

De overige regels (Artikel 11) bevatten de parkeernormen, om te waarborgen dat sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen in Artikel 12 en Artikel 13.

Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening. Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

In de slotregel wordt aangegeven onder welke titel het bestemmingsplan wordt vastgelegd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Tevens is een paragraaf over handhaving van het plan toegevoegd.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Participatie

Initiatiefnemer heeft persoonlijk gesproken met de inwoners van de buurt over het bouwplan. Geen van de buren hebben vooraf te kennen gegeven bezwaar te hebben tegen het voorgenomen bouwplan. Initiatiefnemer zal de buren op de hoogte houden over de voortgang. Zij zijn globaal geïnformeerd over de randvoorwaarden die zullen worden gehanteerd inzake de bouw, het parkeren, de inrit en de rooilijn. De boom naast nummer Dorpsstraat 155 blijft behouden.

6.1.2 Vooroverleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg (artikel 3.1.1 van het Bro) aan de provincie, het waterschap en andere vooroverleginstanties voorgelegd. De ingekomen reacties hebben geleid tot enkele ondergeschikte aanpassingen in het bestemmingsplan.

6.1.3 Zienswijzen

In het kader van de te voeren planologische procedure wordt het nieuwe bestemmingsplan gepubliceerd in het 'Hoorns Nieuwsblad'. Daarna wordt het ontwerp van het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd in het stadhuis van Hoorn. Het plan is dan ook raadpleegbaar op de website van de gemeente Hoorn (www.hoorn.nl) en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens genoemde periode kan iedereen een zienswijze indienen over het bestemmingsplan. De resultaten hiervan worden te zijner tijd verwerkt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor dit bestemmingsplan en de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen worden gedragen door de ontwikkelaar. Dat wordt contractueel in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar vastgelegd. De overeenkomst wordt vóór vaststelling van het bestemmingsplan in de raad door beide partijen getekend.

Grondexploitatie

Artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeenteraad in een aantal, in artikel 6.2.1 van het Bro aangewezen gevallen tot het vaststellen van een exploitatieplan, tenzij de uitzondering van artikel 6.12 lid 2 van de Wro zich voordoet.

Volgens die bepaling kan de gemeenteraad besluiten om van het vaststellen van een exploitatieplan af te zien als het verhaal van de exploitatiekosten anderszins is verzekerd, er geen noodzaak is de ontwikkeling te faseren en er geen noodzaak is om via een exploitatieplan eisen te stellen aan onder meer het bouwrijp maken van gronden of de inrichting van de openbare ruimte. Wat verhaalbare kosten zijn vloeit voort uit artikel 6.13 Wro.

De kosten voor het voorliggende bestemmingsplan zijn anderszins verzekerd, namelijk via een anterieure overeenkomst. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk.

6.3 Handhaving

Het beleid en de doelstellingen van het bestemmingsplan kunnen alleen worden gerealiseerd wanneer het bestemmingsplan ook daadwerkelijk gehandhaafd wordt. Dit houdt in ieder geval in dat het plangebied regelmatig wordt gecontroleerd op illegale bouwwerken en gebruiksvormen en er tijdens bouwwerkzaamheden gecontroleerd wordt dat er gebouwd wordt overeenkomstig de verleende vergunning(en). De gemeente zal hiervoor zorg dragen. Deze werkzaamheden passen binnen het handhavingsbeleid van de gemeente en kunnen binnen de bestaande structuren worden uitgevoerd.

De handhaving is gediend met een goed en duidelijk bestemmingsplan. Dit voorkomt immers misverstanden en interpretatiekwesties. Om deze reden is in dit plan gekozen voor gerichte bestemmingen én een duidelijke formulering van de regels. Bovendien bevat de toelichting een heldere beschrijving van het plan en van de regels. De regelingen in het bestemmingsplan zijn mede met het oog op een goede handhaving gemaakt. De regelingen sluiten aan op andere nieuwe bestemmingsplannen in de gemeente. Gemeente, bouwbedrijven en opdrachtgevers hebben in het kader van de handhaving ieder hun eigen verantwoordelijkheid.

Zo heeft de gemeente, naast de toezichthoudende taak, eveneens de taak om alle betrokken partijen van de juiste bestemmingsplaninformatie te voorzien en om een ieder aan te sporen het bestemmingsplan op een juiste manier uit te voeren. Particulieren en bouwbedrijven dienen de gemaakte afspraken en omgevingsvergunningen voor het bouwen na te komen en ook de opdrachtgevers dienen zich aan de spelregels te houden.

Wat betreft het toezicht en de controle op de regelingen en vergunningen in relatie tot waterstaatkundige zaken, zoals de schouw op sloten, geldt dat hier de verantwoordelijkheid primair bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier ligt.