

[redacted], [redacted]

Ruimtelijke onderbouwing

gemeente Koggenland
projectnummer 1410
datum 25 oktober 2024

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Het project.....	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	5
3	Beleid	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Rijksbeleid.....	8
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening	8
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	9
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022	9
3.3.2	Woonagenda 2020-2050	9
3.3.3	Regionale Woonvisie West-Friesland 2017	10
3.3.4	Woonakkoord 2020-2025 en Afwegingskader wonen West-Friesland 2021	10
3.4	Gemeentelijk beleid	11
3.4.1	Structuurvisie 2009 - 2020	11
3.4.2	Nota Parkeernormen gemeente Koggenland 2018	11
3.5	Conclusie beleidskader	12
4	Milieu- en omgevingsaspecten	13
4.1	Water.....	13
4.2	Bodemkwaliteit	14
4.3	Archeologie	15
4.4	Cultuurhistorie	15
4.5	Natuur	16
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	16
4.7	Verkeer en parkeren	17
4.8	Geluid	18
4.9	Luchtkwaliteit.....	18
4.10	Externe veiligheid	19
4.11	Trillingen.....	19
4.12	Duurzaamheid	20
4.13	Bezonning	20
4.14	M.e.r.-beoordeling.....	20
4.15	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	20
5	Financiële uitvoerbaarheid.....	22
6	Procedure omgevingsvergunning	23
6.1	Algemeen	23
6.2	Vorbereiding.....	23
6.3	Besluitvorming	23
6.4	Beroep en hoger beroep	23

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat op het perceel [REDACTED] te [REDACTED] een woongebouw met 15 seniorenwoningen te realiseren. De aanwezige bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen zijn in een vervallen staat en zullen worden gesloopt. De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorziet in de mogelijkheid tot afwijken van het bestemmingsplan, door middel van een omgevingsvergunning. Voorwaarde is dat een goede ruimtelijke onderbouwing aan de omgevingsvergunningaanvraag ten grondslag ligt. Voorliggend rapport vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging plangebied

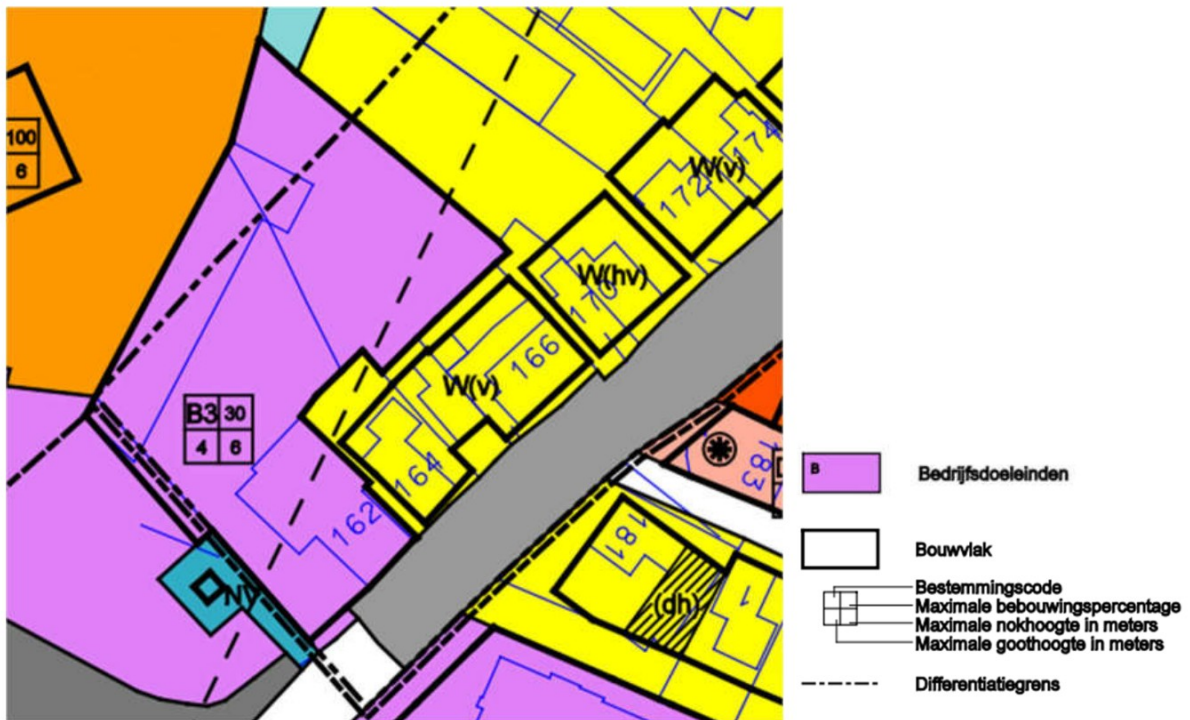
De locatie ligt de kern van Obdam, ten noorden van de spoorlijn. Het betreft het kadastraal perceel E2343. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 1.1: Luchtfoto met ligging plangebied en kadastrale grenzen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt de beheersverordening Obdam / Hensbroek zoals vastgesteld op 17 juni 2019. In deze beheersverordening zijn voor de locatie de regels uit het bestemmingsplan Obdam-Hensbroek 2006 van toepassing verklaard.



Afbeelding 1.2: uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden zijn primair bestemd voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten in maximaal milieucategorie 3, zelfstandige kantoren, prodienstverlening, detailhandel en productiegebonden detailhandel. Er geldt een bebouwingspercentage van maximaal 30% en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 meter en 6 meter.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie op de planlocatie gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 de financiële uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 de wettelijke procedure beschreven.

2 Het project

2.1 Huidige situatie

De locatie ligt aan het bebouwingslint van de Dorpsstraat in Obdam en grenst aan het P+R-terrein naast het station. Het betreft een voormalige bedrijfslocatie. De bedrijfsactiviteiten zijn jaren geleden al gestaakt. Op de locatie is aan de voorzijde een boerderij met voorhuis aanwezig. Op het achtererf bevinden zich voormalige bedrijfsopstallen. De gebouwen zijn in een verouderde staat. De woning staat leeg.



Afbeelding 2.1: Foto huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de sloop van alle bestaande bebouwing en de realisatie van een nieuw woongebouw met 15 seniorenappartementen. De ontwikkeling op de locatie vormt een schakelpunt tussen historisch lint en het stationsgebied. Het nieuwe gebouw bestaat uit 3 bouwlagen. Het gebouw oriënteert zich zowel naar de Dorpsstraat als het stationsgebied. In het ontwerp is een verwijzing gemaakt naar het agrarisch verleden in de vorm van tuinderswoningen met een mansardekap. Omdat sprake is van een bijzonder volume is de ligging op afstand van de straat passend. Het materiaalgebruik en kleurstelling is subtiel.

Elke woning krijgt een eigen berging. Deels zijn deze inpandig op de begane grond voorzien en deels ten noorden van het gebouw

De locatie wordt ontsloten vanaf de Dorpsstraat. Parkeren vindt plaats aan de straatzijde van de kavel. Er komen 15 parkeerplaatsen, die worden afgeschermd met hagen en bomen.



Afbeelding 2.2: Toekomstige situatie



Afbeelding 2.3: Visualisatie toekomstige situatie (zicht vanaf de Dorpsstraat)



Afbeelding 2.4: Visualisatie toekomstige situatie (vogelvlucht vanaf P+R-terrein)

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

Betekenis voor het project

Voorliggend plan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied. De woningen zullen voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening

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

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

De ladder hoeft enkel doorlopen te worden als sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Er worden 15 nieuwe woningen op de locatie mogelijk gemaakt. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de aanwezige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. In paragraaf 3.3.3 is dit toegelicht.

De ladder voor duurzame verstedelijking schrijft voor dat bekeken moet worden of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied maakt gelet op de ligging, de bestemming en de aanwezige bebouwing onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied.

Het woningbouwplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarmee gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 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. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2022 (in werking vanaf 11 januari 2024). Ook vanuit de provincie gelden instructieregels waar een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan moeten voldoen.

Betekenis voor het project

In de Omgevingsverordening is bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De gemeenten in de regio Westfriesland hebben een regionale woningprogrammering opgesteld. Deze wordt enkele malen per jaar geactualiseerd. Het onderhavige project is opgenomen in deze programmering.

Het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de regels zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020.

3.3.2 *Woonagenda 2020-2050*

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. Deze speerpunten zijn vertaald in de Regionale Actieprogramma's.

Betekenis voor het project

Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de vraag naar woningen op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied van Obdam.

3.3.3 Regionale Woonvisie West-Friesland 2017

De 7 gemeenten in de regio West-Friesland werken nauw samen op het gebied van woningbouw en volkshuisvesting. Het woningbouwbeleid is vastgelegd in de regionale Woonvisie Westfriesland 2017. Hierin is de ambitie uitgesproken om tot de top 10 woonregio's van Nederland te gaan behoren en de Woonvisie bijdraagt aan het realiseren van die ambitie. De Woonvisie zet in op de volgende speerpunten:

- Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen;
- Vitale kernen: richten op kansrijke producten en locaties;
- Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten;
- Scheiden wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen;
- Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

Het speerpunt voor nieuwbouw, inzetten op onderscheidende en complementaire producten, heeft de volgende uitgangspunten:

- De vraag staat centraal: naar woning en woonomgeving;
- Landschappelijk onderscheidend vermogen van Westfriesland benadrukken: 'groen, rust, ruimte, water';
- Betreft gemengde woonmilieus met meer aandacht voor bijvoorbeeld duurzaamheid en zelfvoorzienendheid, mengvormen met landelijk wonen en stadslandbouw;
- Toepassen van nieuwe woonvormen met geïncorporeerde vormen van domotica en 'the internet of things' en een nieuwe bouwopzet van nieuwbouw: seniorenwoningen, collectieve bouw, tiny houses, grote landschapskavels et cetera;
- Bewoners-initiatieven over vormgeving van zorg voor hun ouders en/of kinderen (familiedomeinen, woongroepen en wonen met gelijkgestemden);
- Nieuwe vormen van opdrachtgeverschap, zoals (collectief-)particulier opdrachtgeverschap, mede-opdrachtgeverschap en doe-het-zelf planologie.

Betekenis voor het project

De onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de kwaliteit van de woningvoorraad waarbij invulling wordt gegeven aan de aanwezige woningbehoefte.

3.3.4 Woonakkoord 2020-2025 en Afwegingskader wonen West-Friesland 2021

De uitvoering van de regionale woonvisie vindt plaats via het Woonakkoord 2020-2025. In het Woonakkoord staat per speerpunt welk beleid en welke instrumenten hiervoor worden ingezet. Onderdeel van het Woonakkoord is een regionale woningbouwprogrammering met een regionaal afwegingskader wonen. Het afwegingskader vormt de basis voor nieuwe woningbouwplannen en licht deze toe. In het afwegingskader zijn de minimumvereisten vastgelegd waaraan elk plan moet voldoen (Westfriese basis). Aan de hand van de stappen in deze basis kan worden beoordeeld of een nieuwbouwplan wel of niet kan worden gerealiseerd. Hierin is onder meer van belang dat een plan moet passen in de vastgelegde woningbouwbehoefte. Daarnaast zijn er een aantal vereisten waar minstens voor de helft aan voldaan moet worden (Westfries vooruitdenken).

De minimumvereisten van de Westfriese basis waaraan elk plan moet voldoen zijn:

- Het plan past binnen de ambitie van 16.000 woningen aan zachte plancapaciteit;
- Het plan voldoet aan de voorwaarde dat 70% van de woningbouwplannen in de regio West-Friesland worden gerealiseerd in de krachtige kernen;
- Is getoetst en onderbouwd of realisatie binnenstedelijk mogelijk is?
- Als realisatie past binnen de regionale opgave, maar realisatie binnenstedelijk niet mogelijk is, is getoetst aan provinciale voorwaarden inzake beschermingsregimes, energieneutraal, klimaatadaptief, circulair bouwen, landschappelijke inpassing en mobiliteit.

De ambities voor het Westfries vooruitdenken bestaan uit:

- Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen;
- Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens;
- Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen;
- Het plan is circulair en energieneutraal;
- Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap;

- Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt;
- Het plan draagt bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland;
- Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving.

Betekenis voor het project

Aan alle minimumvereisten van de Westfriesse basis wordt voldaan. Daarnaast wordt met betrekking tot het Westfries vooruitdenken voldaan aan in ieder geval de volgende ambities:

- Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen;
Het plan voorziet in kleinschalige, betaalbare appartementen.
- Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen;
De appartementen zijn gelijkvloers en gericht op senioren.
- Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap;
Het verhard oppervlak neemt af en er wordt zoveel mogelijk groen toegevoegd.
- Het plan draagt bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland;
Het plan geeft invulling aan de grote woningbehoefte.
- Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt;
Het project wordt gerealiseerd naast het treinstation van Obdam.
- Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving.
De locatie naast het station op korter afstand van de voorzieningen in Obdam biedt voor senioren een aantrekkelijke, onderscheidende woonomgeving.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2009 - 2020

De Structuurvisie 2009 - 2020 is op 12 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Koggenland. De structuurvisie is er op gericht een ontwikkelingsrichting te formuleren voor de kernen en de polders binnen de gemeente. Koggenland is primair een groene gemeente, waar de ruimtelijke opgaven samenhangen met de doorontwikkeling van de eigen kernen en het bouwen voor een kwantitatieve en kwalitatieve vraag van de eigen bevolking. Er wordt inhoud gegeven aan de vraag naar woningen, voorzieningen en bedrijvigheid op gemeentelijk niveau.

In de structuurvisie is aangegeven dat naast de uitbreidingslocaties ook binnen de bestaande kernen sprake is van een structurele, incidentele bouwopgave op plekken waar ruimte vrij komt in de bestaande bebouwingsstructuur. Die plekken komen onder meer voor woningbouw in aanmerking. Daarbij zullen steeds criteria ten aanzien van ruimtelijke inpassing, beeldkwaliteit en parkeren worden gesteld.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling in het plangebied past binnen de doelstellingen van de structuurvisie. Met het plan wordt invulling gegeven aan de grote behoefte aan seniorenwoningen op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied van Obdam.

3.4.2 Nota Parkeernormen gemeente Koggenland 2018

Het parkeerbeleid van de gemeente Koggenland is opgenomen in de Nota Parkeernormen, vastgesteld op 8 mei 2018. De nota vormt het beoordelingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of wijzigen van de functie. De parkeeropgave wordt in deze gevallen op basis van deze nota bepaald.

Betekenis voor het project

De parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van de Nota Parkeernormen. In paragraaf 4.7 wordt ingegaan op het aspect parkeren in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van wet- en regelgeving en het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal milieu- en omgevingsaspecten. Hieronder is per aspect de betekenis voor het plan aangegeven.

4.1 Water

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

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

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de [REDACTED] de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Provinciaal beleid

De Watervisie 2021 bevat het waterbeleid van de provincie Noord-Holland. In de Watervisie 2021 worden kaders gesteld voor wateropgaven in Noord-Holland. Dit is gedaan op basis van de thema's veilig en schoon & voldoende. In het waterveiligheidsbeleid wordt landelijk een overstap naar een risicobenadering, waarbij ook het effect van een overstroming op het achterland wordt meegewogen. Met de waterpartners zorgt de provincie voor veilige dijken en keringen en met het waterrobuust inrichten van de omgeving en goede evacuatiemogelijkheden wordt het effect van een eventuele overstroming beperkt. Schoon en voldoende water is onmisbaar voor een gezonde, productieve en aangename leefomgeving en een soortenrijke natuur. De provin-

die zorgt ervoor dat het grond- en oppervlaktewater duurzaam kan worden gebruikt en dat voorraden zorgvuldig worden beheerd, zonder uitputting of verontreiniging. Diepe, watervoerende lagen kunnen worden gebruikt voor energieopslag.

Hoogheemraadschap Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie). De Deltavisie is vertaald in een Waterplan (WBP6) voor de middellange termijn. Hierin presenteert het hoogheemraadschap haar koers voor de periode 2022-2027 en de opgaven waar het hoogheemraadschap zelf en met anderen aan werken. Het hoogheemraadschap bouwt voort op de regionale Deltavisie (2012), het Waterprogramma 2016-2021 (WBP5) en het Collegeprogramma 2019-2023.

Betekenis voor het plan

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl¹. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Watercompensatie.

Er geldt op grond van de regels van de Keur een compensatieplicht vanaf een toename aan verharding van 800 m². Die toename aan verharding heeft te maken met het versneld afvoeren van regenwater richting het watersysteem. In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard. In de toekomstige situatie wordt groen toegevoegd. Daarnaast is het uitgangspunt om de parkeerplaatsen met waterdoorlatende verharding aan te leggen. De ontwikkeling leidt tot een afname aan verhard oppervlak. Er is geen watercompensatieplicht.

Waterkwaliteit en riolering

De vuilwaterafvoer wordt aangesloten op de bestaande inspectieput in de weg.

Het hemelwater van de daken en verharding zal worden afgevoerd naar de nabijgelegen sloot. Gelet op de ligging van het perceel, dat lager ligt dan de rijweg, zal een adequaat afvoersysteem voor het hemelwater worden aangelegd waarmee wateroverlast wordt voorkomen.

Het afstromende hemelwater kan als schoon worden beschouwd. HHNK raadt aan om terughoudend om te gaan met uitlopende materialen zoals koper, lood en zink.

Klimaatadaptatie

De verandering van het klimaat heeft gevolgen voor de veiligheid, de economie en de gezondheid van onze inwoners. Hevige buien veroorzaken schade en overlast. Langdurige droge periodes veroorzaken hittestress, met name in stedelijke gebieden. Een slim ingerichte ruimtelijke inrichting helpt deze steeds vaker voorkomende weersextremen het hoofd te bieden. Het uitgangspunt hierbij is om water lokaal op te slaan tijdens (extreme) buien, zodat het vervolgens gebruikt kan worden in droge perioden. Voorbeelden van maatregelen die hierbij helpen zijn wadi's, waterdoorlatende verharding op bijvoorbeeld parkeervakken, waterbergende wegen en opslag in infiltratiekratten. In het onderhavige project is het uitgangspunt om waterdoorlatende verharding toe te passen voor de parkeerplaatsen.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.2 Bodemkwaliteit

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient in een ruimtelijk plan aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de haalbaarheid van het plan. Daarbij kan onderzoek van de bodem nodig zijn om te weten welke kosten mogelijk met een sanering zijn gemoeid.

¹ Wateradvies HHNK 22 december 2023

Betekenis voor het project

Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Verspreid over het perceel zijn er (na uitsplitsing van een mengmonster) enkele matige verhogingen aan lood en nikkel gemeten in de grond. Vermoedelijk zijn deze te relateren aan de bijmenging van puin in de bodem. Voor het overige zijn er hooguit lichte verhogingen aangetoond in de grond. In het grondwater is geen verontreiniging gemeten. Achter de stomp is bij boring 01 de grond van circa 0,5 tot 1,3 m-mv licht verontreinigd met minerale olie. Dit is ook visueel waarneembaar door geur en olievleking. Het grondwater ter plaatse is niet verontreinigd. Dit duidt erop dat er vermoedelijk sprake is van een kleinschalige olieverontreiniging, die op deze plaats is ontstaan.

Middels indicatief asbestonderzoek is in een mengmonster van de grond een asbestgehalte van 13 mg/kg ds gemeten. Hieruit wordt geconcludeerd dat de grond niet onverdacht is op het voorkomen van asbest.

Zolang de bodem afgedekt is met beton en/of tegels, zijn er geen risico's als gevolg van een mogelijke asbestverontreiniging. Het verkennend of nader asbestonderzoek wordt daarom geadviseerd voor het moment dat de verhardingen worden verwijderd en/of voor het moment dat er (plaatselijk) in de bodem gegraven gaat worden. Wanneer er gegraven gaat worden in de olieverontreiniging, wordt geadviseerd om de vrijkomende grond met oliegeur af te voeren naar een vergunde verwerker (grondreiniger).

De overige onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de herontwikkeling van het perceel met appartementen. Voor het saneren/afvoeren van verontreinigde grond is een post opgenomen in de grondexploitatie. Dit staat de uitvoerbaarheid niet in de weg.

4.3 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten

Betekenis voor het project

Het plangebied kent op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Koggenland een archeologische verwachtingswaarde waarbij archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 35 cm. Omdat deze verstoringsnorm wordt overschreden zal [redacted] door de gemeente Koggenland om advies worden gevraagd. Zodra dit advies beschikbaar is, zal dit worden verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

4.4 Cultuurhistorie

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

Betekenis voor het project

De boerderij betreft een onvolledige stomp met voorhuis. De boerderij is door de gemeente niet aangemerkt als karakteristiek of behoudenswaardig. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

² Verkennend bodemonderzoek [redacted] te [redacted], Grondslag, 31 januari 2022

4.5 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. Door middel van een quickscan natuur³ zijn de effecten van het plan op beschermde natuurwaarden inzichtelijk gemaakt.

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de nabijheid (>5 km) van een Natura 2000-gebied. Gezien de aard van de werkzaamheden, en de afstand tussen het perceel en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, worden negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen voor habitattypen en habitatsoorten niet verwacht.

Er is een stikstofberekening met het programma Aeries uitgevoerd⁴. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage in de gebruiksfase en aanlegfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Het plangebied maakt geen deel uit van het [REDACTED] (NNN) en het [REDACTED] (BPL). Van de geplande werkzaamheden zijn geen negatieve effecten op het NNN en het BPL te verwachten.

Soortenbescherming

Uit de uitgevoerde quickscan volgt dat de woning en schuur geen potenties hebben voor beschermde soorten.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

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

De doelen van milieuzonering zijn:

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

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven en gevoelige functies met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. Daar is hier gelet op de ligging in het centrum van Obdam en de diversiteit aan functies in de omgeving sprake van.

³ Sloop en nieuwbouw [REDACTED] in [REDACTED] – Toetsing in het kader van de Omgevingswetbescherming, Groot Eco Advies, 1 augustus 2024

⁴ Stikstofberekening [REDACTED], [REDACTED], 30 november 2023

Restaurant, kinderopvang en bedrijven in categorie 2

Nabij het plangebied zijn een restaurant, kinderopvang en bedrijven in maximaal categorie 2 aanwezig. Voor deze functies geldt een richtafstand van maximaal 10 meter in gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voor al deze functies voldaan.

Openluchtzwembad

Aan de westzijde van het plangebied is een openluchtzwembad aanwezig. De VNG-brochure hanteert een maatgevende richtafstand van 100 meter tot woningen in gemengd gebied. De woningen worden gerealiseerd binnen de richtafstand van het zwembadterrein. In de directe omgeving staan verschillende bestaande woningen op korte afstand van het zwembadterrein. Het zwembad is alleen in het zomerseizoen open. Er wordt geen onaanvaardbare hinder van het zwembad verwacht.

Veldsportcomplex

In de nabijheid van de locatie is een sportcomplex aanwezig met voetbalvelden, tennisvelden, handbalvelden en atletiekvoorzieningen. Voor een veldsportcomplex geldt ten opzichte van een woningen in een gemengd gebied een richtafstand van 30 meter tot woningen in verband met het aspect geluid. De voorzieningen liggen op meer dan 80 meter afstand van de te realiseren woningen.

De lichtmasten van het trainingsveld staan op eveneens op meer dan 80 meter afstand van de te realiseren woningen. Bovendien zijn tussen het plangebied en de sportvelden hoge bomen-singel aanwezig, waarmee lichtuitstraling in het plangebied wordt voorkomen.

Voor een eventuele wijziging van tennisbanen naar padelbanen geldt dat bestaande woonpercelen in de omgeving op kortere afstand liggen dan het plangebied. De vereniging wordt niet beperkt door de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Uit akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd voor een mogelijke aanleg van padelbanen⁵ volgt dat er als gevolg van deze mogelijke ontwikkeling op omliggende woningen wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en er ook geen sprake is van overschrijdingen als gevolg van indirecte hinder. Uit de rekenresultaten volgt dat de hoogste geluidbelastingen optreden bij woningen aan de Noorderburg (maximaal 55 dB(A)). Ter plaatse van de bestaande woning op de locatie Dorpsstraat 162 ligt het geluidniveau volgens de berekeningen circa 20 dB(A) lager. Hieruit volgt dat voldoende aannemelijk is dat de mogelijke komst van padelbanen een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied niet in de weg staat.

De aanwezigheid van het sportcomplex staat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied niet in de weg. Tevens worden de sportverenigingen niet in de activiteiten beperkt als gevolg van het bouwplan.

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een ruimtelijke onderbouwing inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

De nieuwe woningen worden via de Dorpsstraat ontsloten.

Op 8 mei 2018 is de Nota parkeernormen gemeente Koggenland 2018 vastgesteld. De parkeernorm bedraagt 1,2 parkeerplaats per nieuw appartement (< 80 m² BVO).

Van deze Nota Parkeernormen kan bij uitzondering afgeweken worden. Daarbij kunnen diverse overwegingen een rol spelen, zoals ruimtelijke en financiële haalbaarheid van een bouwplan of een andere (verkeer aantrekkende) ontwikkeling, de kwaliteit van de openbare ruimte of een aantoonbaar afwijkende parkeerbehoefte.

⁵ Akoestisch onderzoek padelbanen [REDACTED], M+P, 6 december

Gelet op de ligging naast het enige OV-knooppunt in de gemeente, de specifieke doelgroep senioren en de ruime hoeveelheid parkeerruimte in de directe omgeving is besloten om een parkeernorm van 1 per woning toe te passen. In het ontwerp zijn 15 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen. De parkeerplaatsen worden groen ingepast.

4.8 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen en spoorwegen op nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

De locatie ligt binnen de geluidzone van de spoorlijn Alkmaar - Hoorn en het gezoneerde deel van de Dorpsstraat. De Wet geluidhinder verplicht om de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen te toetsen aan de grenswaarden.

Door middel van een akoestisch onderzoek⁶ is de geluidbelasting op de nieuwe woningen bepaald en getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de geluidbelasting vanwege de spoorlijn en de geluidsbelasting vanwege wegverkeer.

Uit het onderzoek volgt dat een hogere waarde nodig is ter plaatse van de voorgevel voor het geluid van wegverkeer over de Dorpsstraat. De geluidbelasting bedraagt 55 dB en ligt onder de maximale ontheffingswaarde. Maatregelen worden niet doelmatig geacht.

Een hogere waarde is niet nodig voor de spoorlijn Alkmaar – Hoorn, het Hofland of de Noorderbrug.

De gecumuleerde geluidbelasting van weg- en railverkeer bedraagt ten hoogste 60 dB ter plaatse van de voorgevel (alle etages). De cumulatieve geluidbelasting staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg.

4.9 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het [REDACTED] Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;

⁶ Akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï en wegverkeerslawaaï [REDACTED], De Roever Omgevingsadvies, 24 oktober 2024

- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het project

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

4.10 Externe veiligheid


Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. De Normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Betekenis voor het project

Met behulp van de website www.atlasleefomgeving.nl is een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook zijn er geen hogedruk gasleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen in het plangebied en de directe omgeving aanwezig.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.11 Trillingen

Voor de beoordeling van trillingen is in Nederland geen wetgeving van toepassing. Wel heeft de SBR  richtlijnen uitgebracht op het gebied van trillingen (meet- en beoordelingsrichtlijnen). Dit zijn landelijk geaccepteerde richtlijnen voor het meten en beoordelen van trillingen in gebouwen. De SBR richtlijn – deel A "schade aan gebouwen" geeft een procedure voor het meten van trillingen en geeft grenswaarden met betrekking tot schade. De SBR richtlijn – deel B "Hinder voor personen in gebouwen" geeft een procedure voor het meten van trillingen en geeft streefwaarden met betrekking tot hinder. De SBR richtlijn – deel C "Storing aan apparatuur" geeft een procedure voor het meten van trillingen aan opgestelde apparatuur en geeft streefwaarden met betrekking tot het voorkomen van storingen aan deze apparatuur.

Betekenis voor het project

Ten behoeve van het project Hofland is in 2017 onderzoek verricht naar trillingen ten gevolge van railverkeer⁷. Deze locatie ligt nabij het onderhavige plangebied en op kortere afstand van het spoortraject. Deze woningen staan op minder dan 20m van de spoorlijn. Bovendien is de snelheid hier hoger dan ter plaatse van het plangebied dat ter hoogte van het station ligt.

De woningen binnen het plangebied komen op meer dan 50m van de spoorlijn te staan. Ter plaatse van het station is, in tegenstelling tot de locatie van project Hofland, sprake van een dubbelspoor. Dit is hier echter alleen aanwezig zodat de treinen elkaar hier kunnen passeren. Dit leidt hier niet tot extra treinritten en extra trillingen.

Uit het onderzoek blijkt dat aan de wettelijke normen voldaan wordt. De frequentie en aard van het spoorwegverkeer zijn in de tussentijd niet significant gewijzigd. Ook voor het onderhavige plan kan geconcludeerd worden dat van onaanvaardbare trillingshinder geen sprake zal zijn.

⁷ Onderzoek naar trillingen ten gevolge van railverkeer binnen nieuwbouwwoningen van plan Hofland te Obdam, Peutz, 31 oktober 2017

4.12 Duurzaamheid

In de uitvoering van het plan zal aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid. Duurzaam bouwen betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheeren van de te realiseren woningen. Duurzaamheidsaspecten waar bij de bouw van de woningen aan moet worden gedacht zijn: energiehuishouding, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid, comfort, toekomstbestendigheid, etc.

Betekenis voor het project

Nieuwe woningen mogen niet worden aangesloten op het gasnet. De woningen worden voorzien van een warmtepomp of WKO-installatie. Op de daken komen zonnepanelen. Vanaf 1 januari 2021 moet worden voldaan aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Er wordt drystack (cementloos) metselwerk toegepast. Dit is milieuvriendelijk en circulair.

4.13 Bezonnin

Naarmate de breedte of hoogte van een gebouw groter is, kan het negatieve effect op de bezonnin van de omgeving toenemen.

Betekenis voor het project

Ten behoeve van de ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd⁸. Hieruit volgt dat er extra schaduwwerking op de naastgelegen bebouwing en percelen optreedt ten opzichte van de bestaande toestand. Echter voldoet het nieuwe volume wel aan de uitgangspunten van zowel de lichte als de strenge TNO-normen.

4.14 M.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen.

In dit geval is sprake van de realisatie van 15 woningen op een voormalige bedrijfslocatie. Er wordt ver onder de drempelwaarde gebleven. Het is gelet op de hiervoor behandelde milieu- en omgevingsaspecten uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd. De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.15 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en

⁸ Bezonningsstudie [REDACTED], TPAHG architecten, 26 oktober 2023

omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwplan.

5 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht dient er in het kader van de omgevingsvergunning voor afwijking van een bestemmingsplan (Wabo, artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3) onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 6 toegelicht.

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

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemers. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De mogelijke kosten die samenhangen met eventuele tegemoetkoming in planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor deze kosten en eventuele andere kosten wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

6 Procedure omgevingsvergunning

6.1 Algemeen

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere procedure en de uitgebreide procedure. De regel bij het bepalen van de te volgen procedure is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. Artikel 3.10 Wabo bepaalt dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing is indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan en de vergunning slechts kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3° van de Wabo. Voor voorliggend project wordt dus de uitgebreide procedure gevolgd.

De bevoegdheid om de omgevingsvergunning, voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan, te verlenen ligt bij het College van Burgemeester en Wethouders. Gelet op het aantal woningen is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk.

6.2 Voorbereiding

Omwonenden zijn door de initiatiefnemer over de voorgenomen ontwikkeling geïnformeerd. De reacties zijn opgenomen in het participatieverslag dat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen.

6.3 Besluitvorming

De uitgebreide Wabo procedure kent een doorlooptijd van maximaal 26 weken en kan eenmaal verlengd worden met zes weken. Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Voordat een besluit wordt genomen, legt het bevoegd gezag het ontwerpbesluit met de overige relevante stukken (waaronder deze ruimtelijke onderbouwing) zes weken ter inzage.

Enieder heeft dan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Bij de besluitvorming op de omgevingsvergunning worden eventuele zienswijzen betrokken in de belangenafweging. Als de omgevingsvergunning wordt verleend, treedt deze in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan.

6.4 Beroep en hoger beroep

Na bekendmaking van het besluit is het voor iedere belanghebbende mogelijk om beroep in te stellen bij de rechtbank en eventueel voorlopige voorziening aan te vragen. Na uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden aangetekend bij de [redacted] van de [redacted] (en kan eveneens voorlopige voorziening worden aangevraagd).