

Gemeente **Hollands Kroon**

R u i m t e l i j k e o n d e r b o u w i n g

ex. art. 2.12 Wabo

t.b.v. een omgevingsvergunning voor een afwijking van het
bestemmingsplan

Project:

“Woning Heerenweg 59, Barsingerhorn”

i.o.v.

J. F. Schenk

Heerenweg 59, 1768 BH Barsingerhorn

8 december 2014

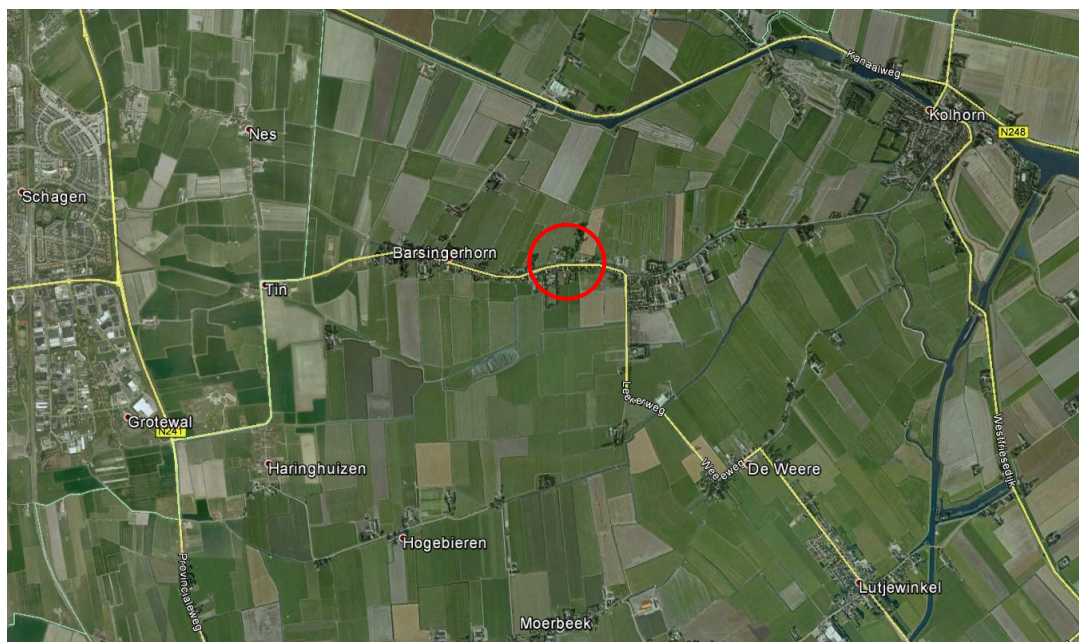
Inhoud

1.	Inleiding	1.
2.	Gewenste ontwikkeling	2.
3.	Ruimtelijk beleidskader	7.
3.1	Rijksbeleid –Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7.
3.2	Provinciaal beleid	8.
3.2.1	Relatie met de Wro	8.
3.2.2	Structuurvisie NH 2040	8.
3.2.3	Provinciale Ruimtelijke Verordening	9.
3.3	Gemeentelijk beleid	11.
3.3.1	Structuurvisies	11.
3.3.2	Woonvisie	11.
3.3.4	Planologische regeling	11.
4.	Beeldkwaliteit	12
4.1	Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid	12.
4.2	De gemeentelijke welstandsnota	12.
5.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	13.
5.1	Milieu	13.
5.1.1	Bodem en grondwater	13.
5.1.2	Watertoets	14.
5.1.3	Bedrijven en milieuzonering	14.
5.1.4	Wegverkeerslawaaï	15.
5.2	Verkeersaspecten	15
5.3	Luchtkwaliteit	15.
5.4	Externe veiligheid	15.
5.5	Leidingen	16.
5.6	Cultuurhistorie / Archeologie	16.
5.7	Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna	18.
5.8	Duurzaamheidsaspecten	18.
6.	Uitvoerbaarheid	18.
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18.
6.2	Economische/financiële uitvoerbaarheid	19.
Bijlage 1	Gemeentelijk selectiemodel nieuwe woningbouw	
Bijlage 2	Tekst uit Welstandsnota Hollands Kroon / welstandscriteria	
Bijlage 3	Conclusies en aanbevelingen uit het verkennend bodemonderzoek	

1. Inleiding

De heer J.F. Schenk, Heerenweg 59, 1768 BH Barsingerhorn, gemeente Hollands Kroon, is voornemens de bestaande schuur Heerenweg 59 te slopen en te vervangen door een nieuw te bouwen woonhuis.

De locatie is kadastraal bekend als Barsingerhorn, sectie A nr. 767, gemeente Hollands Kroon.



afb. 1 ligging planlocatie Heerenweg 59 te Barsingerhorn

Strijdigheid met vigerende planologische regeling

Het vigerende planologische regeling is de “Beheersverordening Kolhorn, Barsingerhorn en aringhuizen (kernen)”, vastgesteld 28 mei 2013.

Op de gronden ligt het besluitvlak “Woongebied” (art.3), met als besluit-subvlak “Bedrijf”, alsmede het besluitvlak “Beschermd Dorpsgezicht Barsingerhorn”.

De beheersverordening regelt in artikel 3 lid 1 het bestaande gebruik; 3.1 sub a stelt: *‘de binnen het besluitvlak ‘Woongebied’ gelegen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaand gebruik’*.

Aangezien het bestaande gebruik van de loods ter plaatse bedrijfsmatig is, moet vastgesteld worden dat een nieuw te bouwen woonhuis, zowel qua vorm als qua gebruik strijdig is met de beheersverordening.

De gemeente heeft aangegeven ‘in principe’ bereid te zijn medewerking te verlenen aan een aanvraag voor een omgevingsvergunning middels een ‘uitgebreide procedure’.

Planologische regeling

Voor een passende planologische regeling wordt een procedure ex art. 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (**Bor**) gevolgd.

Als onderdeel van de procedure dient een “goede ruimtelijke onderbouwing” (ex. artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (**Wabo**)) te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk- stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisering van het plan dienen te zijn verwoord.

Het voorliggende document voorziet in deze vereiste.

2. Gewenste ontwikkeling

Nieuwe situering

Op de locatie Heerenweg 59 zijn de bedrijfsmatige activiteiten in de bestaande schuur gestaakt en wordt gezocht naar een voor de gronden nieuw en meest doelmatig gebruik. Verondersteld wordt, dat een woongebouw op de betreffende locatie, met name gezien de overwegende bestemming van de gronden in de omgeving (de lintbebouwing) en de status van de gronden als onderdeel van het beschermde dorpsgezicht Barsingerhorn, geacht het meest geëigend te zijn.

De bestaande schuur is sterk verouderd en voldoet als zodanig niet aan de wenselijke beeldkwaliteit. Voor de schuur is een sloopvergunning aangevraagd.



afb. 2 De loods in de bestaande situatie aan de Heerenweg 59



afb. 3 Het aanzicht van de sterk verouderde schuur.

De woning wordt zodanig gesitueerd dat de voorgevel 'in lijn' komt met de voorgevel van de bestaande woning en ruimte ontstaat voor een aangebouwde garage en nog een extra garage aan het bestaande woonhuis kan worden aangebouwd.



afb. 4 De oude en nieuwe situatie

Het nieuwe woonhuis

Gekozen is voor een klassiek type woonhuis dat enerzijds qua hoofdvorm globaal overeenkomt met de in de directe omgeving aanwezige woningen (**zie afb. 5 t/m 10**), maar anderzijds een eigen karakter krijgt, dat refereert aan de vormgeving in de Amsterdamse school.

Qua omvang en bouwmassa is sprake van een grote affiniteit met de landelijke situatie en de uitwerking van gevels en de materialisatie zijn passend in de landelijke/ambachtelijke traditie van de regio.

De goothoogte is 3,00 m' en 6,00 m'; de bouwhoogte ca. 10,00 m'; de gevels worden opgetrokken in baksteen metselwerk en het dak (zadeldak) wordt gedekt met keramische pannen (**zie afb. 14**).



Afb. 5 Bestaande bedrijfswoning op nr. 59 (links) en de buurhuis



Afb. 6 Herenhuis ten westen van het voormalige bedrijf



Afb. 7 Nogmaals herenhuis ten westen van het voormalige bedrijf



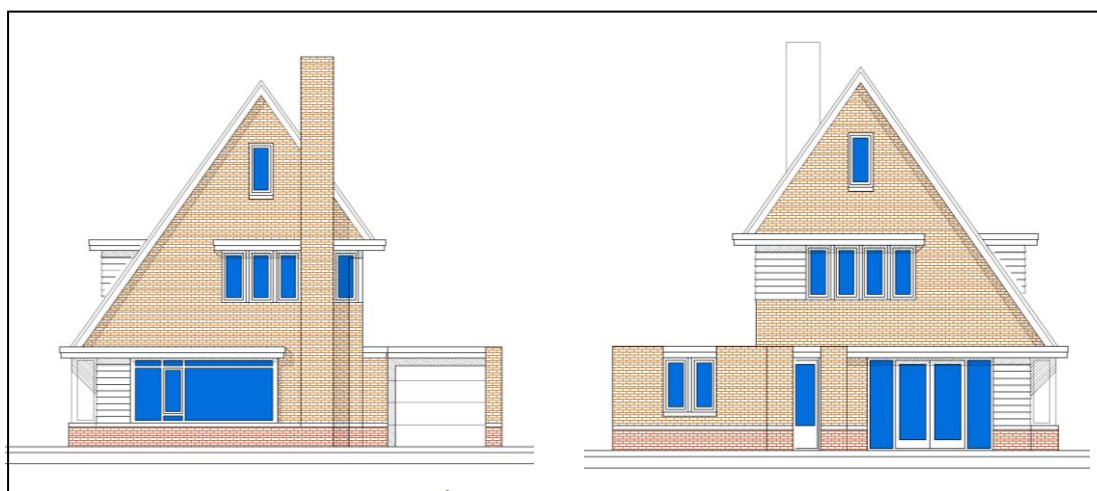
Afb. 8 Woonhuis bij boerderij recht tegenover de planlocatie



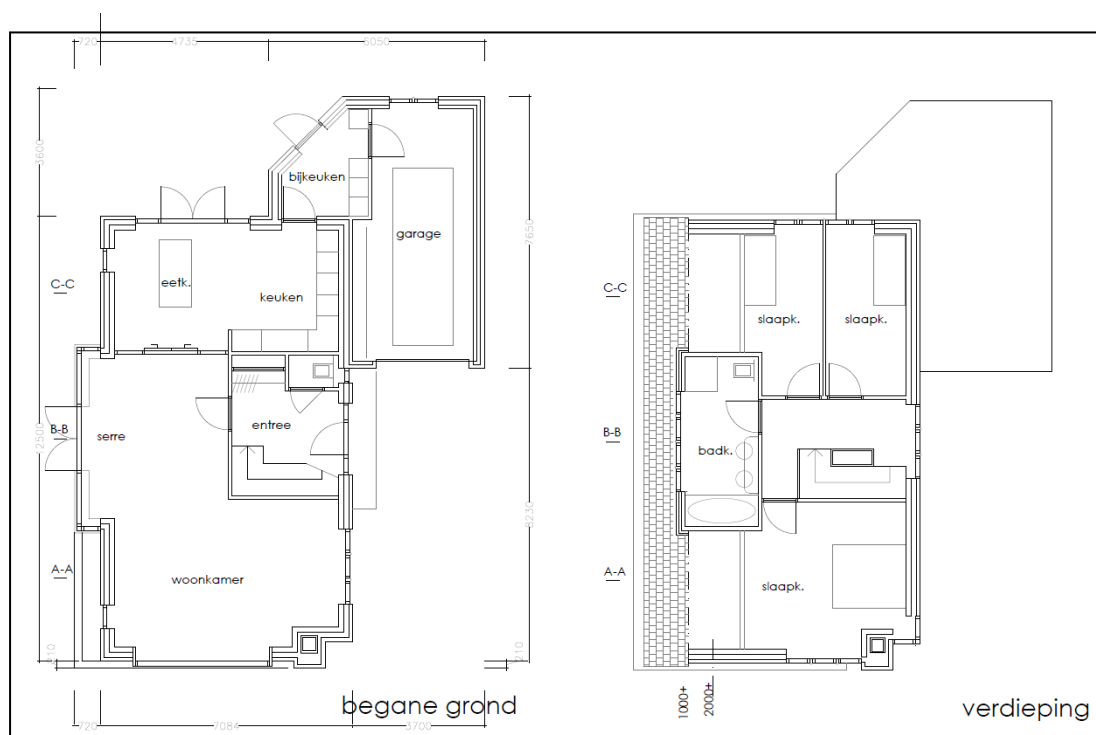
Afb. 9 Woonhuizen Heerenweg zuidzijde schuin tegenover de planlocatie



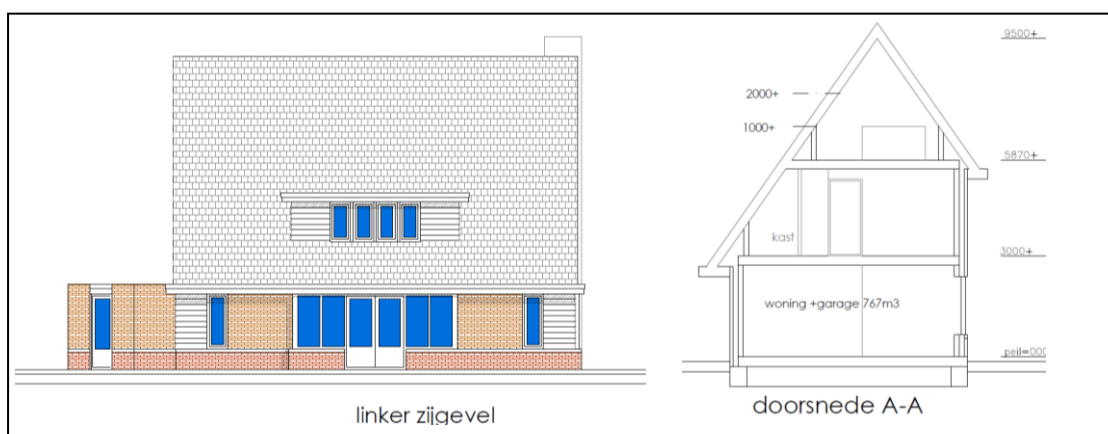
Afb. 10 Woonhuizen zuidzijde Heerenweg ten westen van de planlocatie



afb. 11 gevelaanzicht wegzijde en tuinzijde



afb. 12 De plattegrond van begane grond en de verdieping



afb. 13 aanzicht zijgevel en doorsnede

pannen	keramisch	zwart gesatineerd
boeilijst	plaatmat.	creme
gootbodern	schroten	creme
metseiw.	vornbak	rood
voegwerk	verdiept	grijs
rollaag/waterslag	vornbak	donker rood
plint	vornbak	donker rood
voegwerk	verdiept	zwart
mw op de hoeken	strengpers	antraciet
voegwerk	verdiept	zwart
kozijnen	hout	creme
dr. delen	hout	groen
gevel timmerwerk	zweeds rabbat	creme

afb. 14 lijst met materialen en kleuren

3. Ruimtelijk beleidskader

Het onderhavige project betreft de vervangende nieuwbouw van een woonhuis op een locatie waar nu nog een loods staat naast de bestaande (bedrijfs-)woning.

3.1 *Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De "Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling" is met ingang van 14 maart 2012 vervangen door de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte - opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu - is qua sturingsfilosofie een logisch vervolg op c.q. een nadere uitwerking van de Nota Ruimte en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk neemt verantwoordelijkheid voor kernopgaven en kerngebieden waar investeringen met rijksmiddelen op nationale schaal in beginsel het meest renderen.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rondom de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt. Hierdoor ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Hiermee wordt duidelijk aangegeven dat het beoordelings- en afwegingsproces inzake initiatieven / projecten van de onderhavige aard en omvang volledig behoort tot het beleidsniveau van de provincie en/of de gemeente.

3.2 *Provinciaal beleid*

3.2.1 *Relatie met de Wro*

Sinds de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn de bevoegdheden voor Rijk, provincies en gemeenten fundamenteel gewijzigd, voor zowel beleidsvorming als voor de uitvoering. Voor de provincies komt de stelselwijziging er kortweg op neer dat het streekplan de status heeft gekregen van structuurvisie en daarmee een zelfbindend beleidsdocument is geworden (dus niet meer bindend voor gemeenten). De goedkeuringsvereiste door gedeputeerde staten voor gemeentelijke bestemmingsplannen is komen te vervallen: gemeenten zijn ervoor verantwoordelijk dat het bestemmingsplan voldoet aan het provinciale beleid.

De wetgever geeft de provincie de ruimte om, daar waar nodig en noodzakelijk, regels te stellen teneinde de provinciale belangen zoals omschreven in de Structuurvisie Noord-Holland 2040, juridisch te borgen. Hiertoe heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld.

De Ruimtelijke Verordening richt zich op bestemmingsplannen, beheersverordening, wijzigings- en uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3 of lid 2 Wabo). Hierbij gaat het om algemene regels omtrent de inhoud.

3.2.2 *Structuurvisie NH 2040*

De “Structuurvisie Noord-Holland 2040” - *‘Kwaliteit door veelzijdigheid’*, is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld.

In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het “Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord” (Het voormalige Streekplan), overgenomen. Uitgangspunt voor 2040 is *“kwaliteit door veelzijdigheid”*.

Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.

Gelet op deze doelstelling heeft de provincie drie provinciale hoofdbelangen aangewezen, die gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de Provincie, te weten: *Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid*.

3.2.3 *Provinciale Ruimtelijke Verordening*

Van toepassing is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), vastgesteld 3 februari 2014. Deze vervangt de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie van 2010.

Hierin is een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

In de verordening zijn regels voor zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied, regels voor *uitsluitend* het bestaand bebouwd gebied en regels voor *uitsluitend* het landelijk gebied.

Gemeenten zijn verplicht om voor het bestaand bebouwd gebied bestemmingsplannen vast te stellen, maar hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid.

In de PRV zijn themakaarten opgenomen, waarin de belangrijkste aspecten zijn verbeeld.

In de eerste plaats is het van belang vast te stellen of de planlocatie binnen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) is gelegen.

Op de gronden is van toepassing de “Beheersverordening Kolhorn, Barsingerhorn en Haringhuizen (kernen)”, vastgesteld 28 mei 2013.

Artikel 9 van de BVR behandelt: “Aanwijzing bestaand bebouwd gebied”:

“Als bestaand bebouwd gebied wordt aangewezen de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen”.

De “Beheersverordening Kolhorn, Barsingerhorn en Haringhuizen (kernen) geeft een besluitvlak (**art.3**) aan met de hoofdbestemming “Woongebied” en als besluit-subvlak de bestemming “Bedrijf”. Het toegestane gebruik van gronden en bestaande bouwwerken is het **bestaande** gebruik (zie ook paragraaf 3.3.3).

In atikel 3, lid. 3.2.2. wordt gesteld dat nieuwe hoofdgebouwen niet zijn toegestaan, maar dat bestaande hoofdgebouwen *binnen het besluitvlak* op dezelfde locatie mogen worden vervangen met maximaal dezelfde afmetingen.

In art. 1 wordt ‘hoofdgebouw’ als volgt gedefinieerd:

“gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is”.

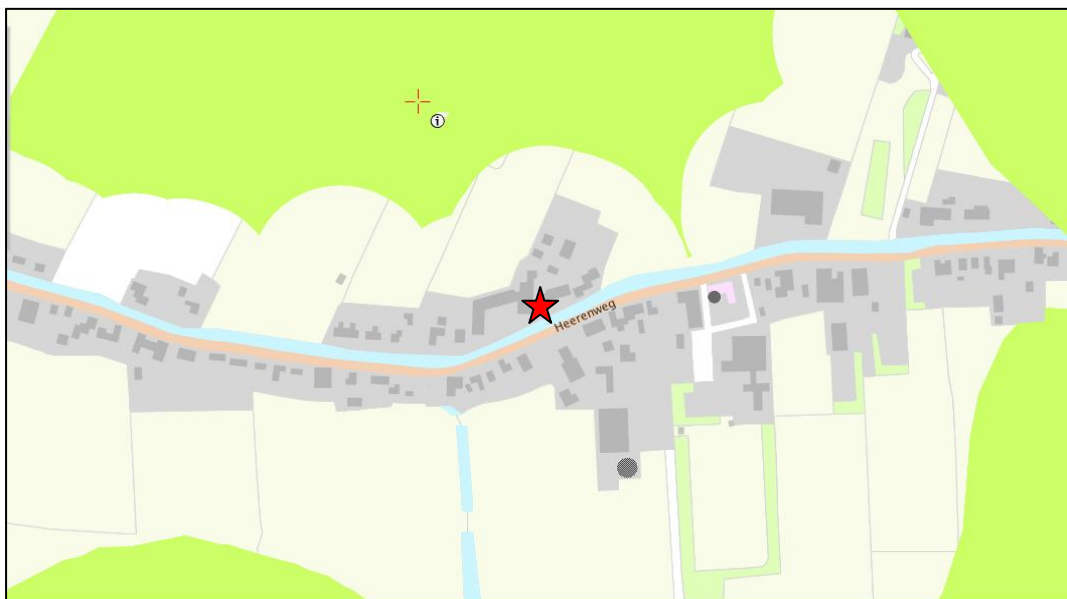
Aangezien binnen het besluit-subvlak “Bedrijf” de bedrijfsloods kan worden aangemerkt als het hoofdgebouw, kan een eventueel nieuw bedrijfsgebouw op dezelfde locatie binnen het besluit-subvlak worden gerealiseerd. “Dezelfde locatie” binnen het besluit-subvlak kan derhalve worden aangemerkt als Bestaand Bebouwd Gebied.

In principe zal voor de vervangende nieuwbouw, die niet geheel ‘op dezelfde locatie’ wordt gerealiseerd aan de orde zijn, dat ‘nut en noodzaak’ moet worden aangetoond, maar hierbij kan de kanttekening worden geplaatst, dat sprake is van ‘vervangende nieuwbouw’, waarbij bebouwd gebied *binnen* ‘verstedelijkt gebied’ wordt verplaatst, respectievelijk wordt ingeruild voor een nieuw ‘open’ (= onbebouwd) gebied.

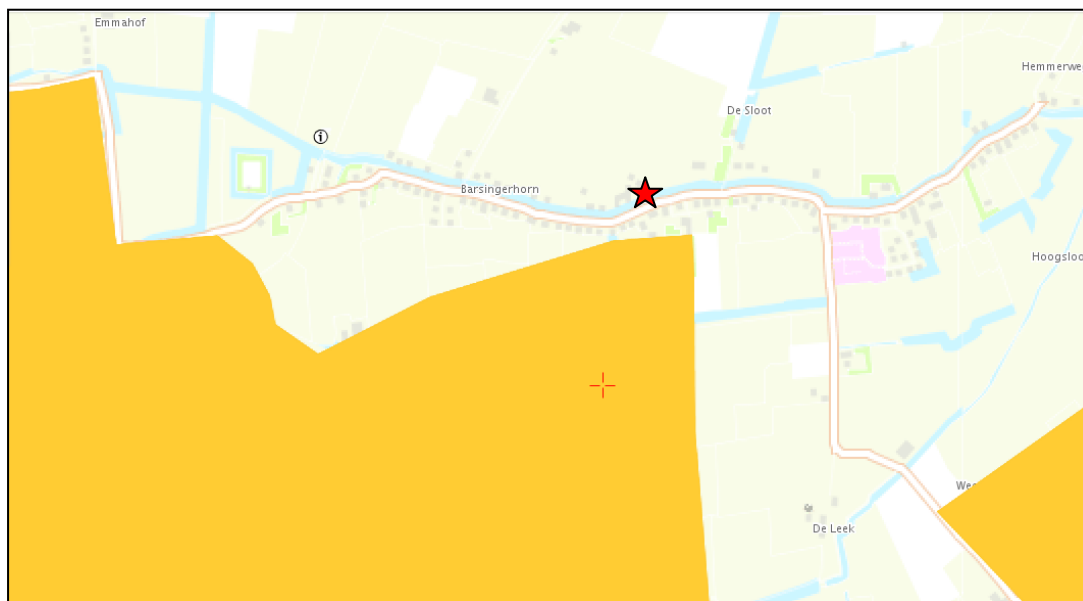
In ieder geval kan gesteld worden dat met de *vervangende* nieuwbouw **geen verdere verstedelijking** van het open landelijke gebied plaatsvindt en dat dan ook geen strijdigheid bestaat met de provinciale doelstellingen ten aanzien van dit aspect.

De planlocatie ligt daarnaast binnen het gebied dat op de betreffende themakaarten is aangegeven als ‘Landelijk gebied’, ‘Landbouwgebied’ en als zoekgebied voor ‘grootschalige windenergie’-opwekking.

Wat de overige kaarten betreft is vast te stellen dat er op en in de directe omgeving van de planlocatie geen sprake van belangrijke ‘Ecologische aspecten’ (**afb. 15**), noch van een belang als ‘Nationaal of metropolitaan landschap’, noch van ‘Landbouwclusters’ en ‘Aardkundige waarden’ (**afb. 16**).



afb.15 Uitsnede themakaart ‘Ecologie’ met weidevogelleefgebieden



afb. 16 Uitsnede themakaart 'Aardkundige waarden'

Op de themakaart '*Blauwe ruimte*' is ten slotte te zien dat de Heerenweg een belangrijke regionale waterkering betreft (**afb. 17**).

Relevant is in dit verband de positie van het nieuwe woonhuis ten opzichte van de waterlijn. Op 26 maart 2014 heeft bij de gemeente overleg plaats gevonden over deze kwestie met een vertegenwoordiger van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Afgesproken is dat tussen de nieuw te bouwen woning en de waterkant Heerenweg 59 een afstand zal worden aangehouden van **6,30 m**'.



afb. 17 Uitsnede themakaart 'Blauwe ruimte' - regionale waterkering

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie

Van toepassing is nog steeds de 'Structuurvisie Niedorp 2015', vastgesteld 29 juli 2004.

Relevant voor de onderhavige ontwikkeling is hetgeen is gesteld in hoofdstuk 5 "Visie op de ontwikkeling van de kernen". Op blz. 116 wordt een en ander over de kern Barsingerhorn vermeld.

Aangegeven wordt dat de nieuwbouw van woningen mogelijk is in de uitleg van de J.J. Wernerstraat e.o. en op een aantal (voormalige) bedrijfsvestigingen in het historische lint. De locatie Heerenweg 59 valt onder de laatste genoemde mogelijkheid, maar wordt niet met name genoemd.

Kanttekeningen daarbij zijn, dat verdichting en gesloten bebouwing aan de noordzijde ongewenst is en dat bij de herinrichting aandacht besteed dient te worden aan een zorgvuldige inpassing in het lint.

Met het onderhavige initiatief wordt een in slechte staat verkerende loods (zowel bouwtechnisch als qua verschijningsvorm) vervangen door een woonhuis, waarvan inmiddels bekend is dat deze passend wordt geacht als nieuwe bouwsteen in het lint (zie paragraaf 4). Er is in dit geval ook geen sprake van 'verdichting' van de bebouwing.

3.3.2. Woonvisie

De gemeente heeft voor de aanvaardbaarheid van het realiseren van nieuwe woningbouw een selectiemodel opgezet (**Bijlage 1**)

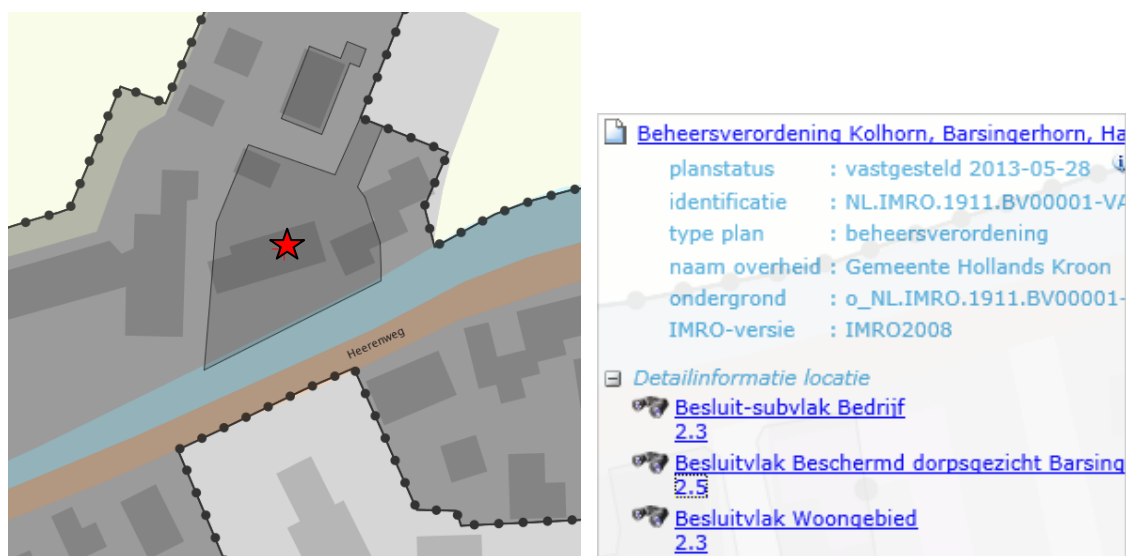
De realisering van een woning ter vervanging van een verouderde bedrijfsloods is in overeenstemming met het selectiemodel.

3.3.3 Planologische regeling

De vigerende stedenbouwkundige regeling die van toepassing is, betreft de "Beheersverordening Kolhorn, Barsingerhorn en Haringhuizen (kernen)", vastgesteld 28 mei 2013.

Op de gronden ligt het besluitvlak "Woongebied" (art.3), met als besluit-subvlak "Bedrijf", alsmede het besluitvlak "Beschermd Dorpsgezicht Barsingerhorn".

De beheersverordening regelt in artikel 3 lid 1 het bestaande gebruik; 3.1 sub a stelt: *'de binnen het besluitvlak 'Woongebied' gelegen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaand gebruik'*.



afb. 18 De locatie op de plankaart van de beheersverordening op 'ruimtelijkeplannen.nl'

Aangezien het bestaande gebruik van de loods ter plaatse bedrijfsmatig is, moet geconcludeerd worden dat een nieuw te bouwen woonhuis, zowel qua vorm als qua gebruik strijdig is met de beheersverordening.

De bedrijfsmatige activiteiten in en om de loods zijn gestaakt en er moet gezocht worden naar een nieuw gebruik.

Vastgesteld kan worden dat de dominerende bestemming voor de gronden op en nabij de planlocatie in de eerste plaats de *woonbestemming* is ('besluitvlak Woongebied') en in de tweede plaats het *beschermde dorpsgezicht* ('besluitvlak Beschermd Dorpsgezicht Barsingerhorn').

Het meest doelmatige (en wenselijke) gebruik voor de locatie van de loods is een woonbestemming en het ruimtelijke beleid van de gemeente geeft geen belemmeringen om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Dat de bedrijfsfunctie verval, betekent een voordeel voor de kwaliteit van de woonomgeving; dat de loods wordt vervangen door een passende woning is een belangrijke verbetering van de beeldkwaliteit ter plaatse.

4. Beeldkwaliteit

4.1. *Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid*

In de Structuurvisie 2040 wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit. De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo "*behoud door ontwikkeling*", waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op '*regionale identiteit*' en '*ruimtelijke kwaliteit*'.

Voor een indruk van de aard, omvang en bouwstijl van de bestaande woningen in de directe omgeving van de planlocatie zie **afb. 5 t/m 10**.

Met betrekking tot de onderhavige ontwikkeling, waarbij *binnen* een bestaande lintbebouwing een verouderde / vervallen schuur wordt vervangen door een nieuwe woning, mag worden vastgesteld dat dit geheel 'in lijn' is met de provinciale doelstellingen.

4.2 *De gemeentelijke welstandsnota*

De gemeente Hollands Kroon heeft 19 december 2013 een nieuwe welstandsnota uitgebracht ter vervanging van de verschillende welstandsnota's van de voormalige gemeenten. Naast 'harmonisering' van beleid is tevens gestreefd naar een meer 'gedereguleerd' welstandsbeleid. Onderdeel van de welstandsnota is een kaart; deze maakt inzichtelijk waar welke welstandsregels van toepassing zijn. Er zijn drie typen gebieden te onderscheiden:

1. welstandsvrij;
2. welstandsluw;
3. welstandsintensief.

De planlocatie valt onder 'welstandsintensief'.

Voor een omgevingsvergunningplichtig bouw- of verbouwplan is een speciaal preventief welstandstoezicht aan de orde: de omgevingsvergunning voor het bouw- of verbouwplan moet voldoen aan bepaalde regels.

De welstandscriteria (**bijlage 1**) zijn leidend geweest voor het ontwerp van de notariswoning: Qua plaatsing en vormgeving wordt geheel voldaan aan de criteria van de welstandsnota.

Vastgesteld kan worden dat vormgeving en materialisatie in overeenstemming zijn met de gestelde criteria.

Een en ander is in maart 2014 aan de gemeentelijke welstandscommissie voorgelegd en op hoofdlijnen positief beoordeeld. Een en ander is aanleiding geweest het plan op een onderdeel (oostgevel) aan te passen.

Inmiddels is het volledige akkoord van de welstandscommissie verkregen.



afb. 19 De planlocatie in 'welstandsintensief' gebied.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem en grondwater

Door 'Grondslag' Bodemkwaliteitsbureau te Heerhugowaard is een verkennend bodemonderzoek verricht. De bevindingen zijn neergelegd in een rapport d.d. 18 juli 2014, projectnummer 22318.

Hieronder is de 'samenvatting' uit het rapport weergegeven.

SAMENVATTING

Soort:	Verkennd bodemonderzoek	
Aanleiding:	Bouwaanvraag/transactie	
Doel:	Het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, en daarmee of er mogelijk beperkingen zijn voor afgifte van een omgevingsvergunning (bouw) en bestemmingswijziging.	
Opzet:	Conform NEN 5740 (VED-HE)	
Locatie:	Heerenweg 59 te Barsingerhorn	
Kadastraal:	Gemeente Barsingerhorn, sectie F, nummer 79 (gedeeltelijk)	
Oppervlakte:	750 m ²	
Terreingebruik:	Bedrijfsmatig	
Terreingebruik in omgeving:	Wonen	
Hypothese:	In verband met de bedrijfsactiviteiten in het verleden en de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken kunnen verhogingen aan zware metalen, PAK en minerale olie worden verwacht. De locatie wordt aangemerkt als verdacht voor het voorkomen van deze parameters.	
Aantal boringen en peilbuizen:	Boringen	Bestaande peilbuizen:
	6	1
Bodemopbouw:	0,0-1,1 m-mv: klei	
Grondwaterstand:	0,6 m-mv	
Zintuiglijke waarnemingen	In de bovengrond is ter plaatse van alle boringen bijmenging aan baksteen en/of beton aangetroffen. Ter plaatse van boring 203 zijn tevens aardewerk- en kolensporen aangetroffen.	
Resultaten grond:	Sterke verhogingen lood in de bovengrond aan de achterzijde van het terrein. Voor het overige alleen lichte verhogingen.	
Resultaten grondwater:	Alleen lichte verhogingen.	
Conclusies:	Hypothese is bevestigd.	
	De aangetoonde sterke verhogingen aan lood vormen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.	
	De resultaten vormen ons inziens een belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning (bouw) en de beoogde bestemmingswijziging. Om het terrein hiervoor geschikt te maken dient een sanering uitgevoerd te worden.	

De ‘**Conclusies en aanbevelingen**’ (par, 5 van het rapport) zijn weergegeven in bijlage 2.

5.1.2 Watertoets

Er is geen sprake van een toename van het verhard en/of bebouwde oppervlak, zodat er geen noodzaak bestaat voor het zoeken naar compenserend wateroppervlak.

Bij de nieuwbouw zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

De afvoer van hemelwater vindt gescheiden plaats ten opzichte van het riool.

5.1.3 Bedrijven en milieuzonering

Er zijn in de directe omgeving van de nieuwe woning geen bedrijven (meer) aanwezig die hinder kunnen veroorzaken voor het wonen; omgekeerd zal de nieuwe woning geen beperkingen opleggen aan de exploitatieve mogelijkheden van een bedrijf.

5.1.4 *Wegverkeerslawaaï*

De Milieudienst Westfriesland heeft in een tussentijds overleg aangegeven dat voor dit aspect nader onderzoek gewenst is.

p.m.

5.2 *Verkeersaspecten*

De nieuwe woning vervangt een bedrijfsloods. Het aantal verkeersbewegingen, welke een woonhuis genereert wordt doorgaans in verkeerskundige berekeningen gesteld op 5.

Het aantal verkeersbewegingen dat een functionerend (aannemers-)bedrijf in het algemeen genereert ligt beduidend hoger. Ergo, de verkeerssituatie verbetert.

Het parkeren wordt opgelost op eigen terrein: er zal ruimte zijn voor 2 geparkeerde auto's.

5.3 *Luchtkwaliteit*

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

15 november 2007 is de "Wet Luchtkwaliteit" (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005".

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt 'in niet betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

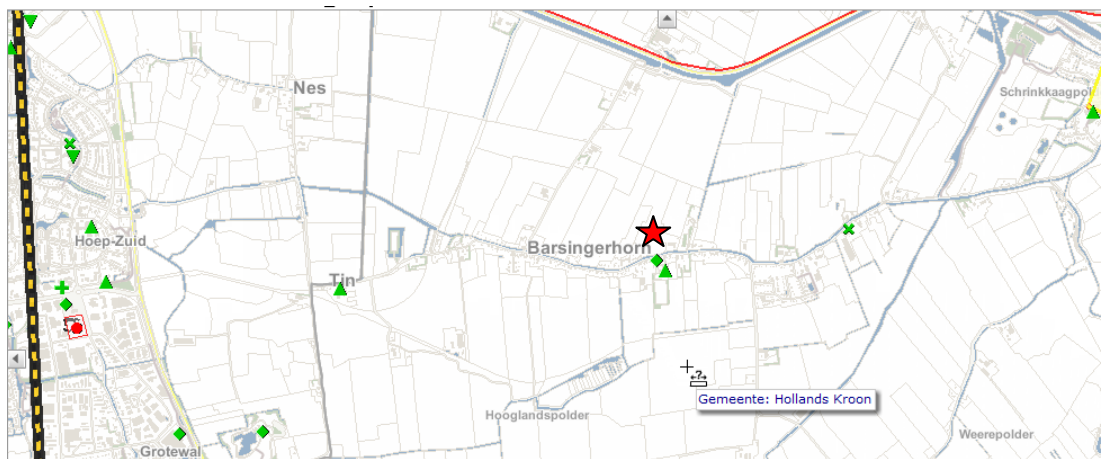
Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet Luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Met de vervangende nieuwbouw van een woning op een locatie direct naast de bestaande - te slopen - woning wijzigt de situatie ter plaatse – in het kader van de luchtkwaliteit - niet; een en ander heeft geen (negatieve) invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

5.4 *Externe veiligheid*

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor.



afb. 20 De planlocatie op een uitsnede van de risicokaart Noord-Holland

Op de risicokaart is te zien dat op de planlocatie en in de wijdere omgeving geen risicovolle bedrijvigheid of transport aanwezig. De afstanden tot de op de kaart aangegeven risicovolle bedrijven is meer dan 2,5 kilometer; de afstand tot de N248 in het noorden is meer dan 950 m'. Gezien deze afstanden zijn er geen belemmeringen voor de vervangende nieuwbouw van een woning

5.5 Leidingen

Op de precieze locatie voor de vervangende nieuwe woning zijn geen leidingen aanwezig.

5.6 Cultuurhistorie / Archeologie

Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Holland

In eerste instantie is gekeken naar de 'Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Holland'.

Ten aanzien van de **geografie** is het hele gebied rondom aangegeven als **WFR318G**: *'onregelmatige strokenverkaveling' van 'hoge waarde'*.

De lintbebouwing is aangegeven als **WFR384G**: *'lineaire nederzetting langs dijk' van 'zeer hoge waarde'*.

De nieuw te bouwen woning bevindt zich in de lintbebouwing en komt nagenoeg op dezelfde plek als de bestaande schuur, zodat de continuïteit van de lintbebouwing ter plaatse niet wordt verstoord. De hier bedoelde geografische waarden worden met de vervangende nieuwbouw niet bedreigd.

Ten aanzien van de archeologie moet vastgesteld worden dat de planlocatie precies valt binnen een 'uitstulping' van het gebied dat is aangeduid als **WFR046A**:

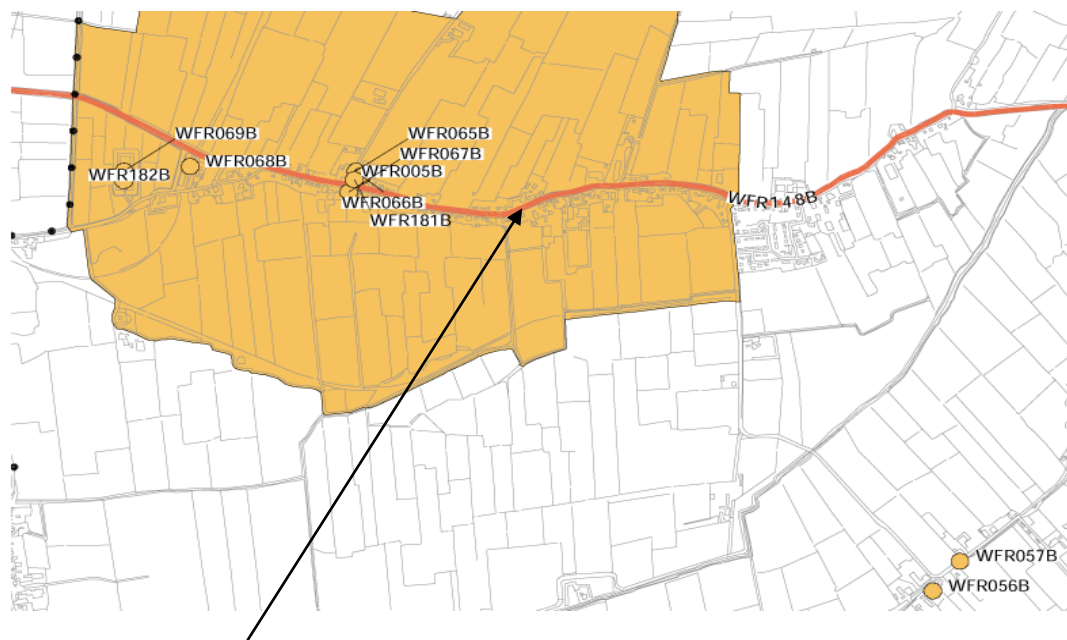
"historische dorpskern uit de late middeleeuwen van hoge waarde"

"Het betreft hier de langgerekte dorpsterp, bestaande uit afzonderlijke woonterpen, die waarschijnlijk bewoond zijn geweest vanaf de Late Middeleeuwen. De begrenzing is bepaald op grond van de historische kaart uit 1849-1859, schaal 25.000. De archeologische waarde van historische kernen bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachte aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid van historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern."



afb. 21 De planlocatie op de Cultuurhistorische waardenkaart N-Holland, aspect archeologie.

Ten aanzien van het aspect **Bouwkunde** is de aanduiding **WFR005B** van belang: "Provinciaal beschermd Dorpsgezicht" uit de 9^e eeuw van 'hoge waarde'.



afb. 22 De locatie op de Cultuurhistorische waardenkaart N-Holland, aspect Bouwkunde

De nieuwbouw van een woonhuis op de locatie van een sterk verouderde en vervallen loods is niet in strijd met de beoogde bescherming van de hier bedoelde waarde.

Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie

Deze (provinciale) nota vervangt en integreert de beleidsstukken 'Cultuurhistorische regioprofielen Noord-Holland' en 'Landschapskatern Noord-Holland', en geeft daarmee invulling aan de bij de vaststelling van het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord gedane toezegging op dat punt. Zij dient een aantal doelen:

- Op de eerste plaats wil de nota enthousiasmeren en laten zien hoe wezenlijk de cultuurhistorie is voor de eigen identiteit van het landschap.
- De nota biedt voor gemeenten handvatten voor het opstellen van beeldkwaliteitsplannen.
- De nota geeft informatie ten behoeve van het opstellen van bestemmingsplannen en projectbesluiten.
- De nota levert input aan de integrale beleids- en planvorming bij de Provincie.

- De nota vormt met het streekplan het toetsingskader voor bestemmingsplannen en projectbesluiten met een Beeldkwaliteitsplan als om onze medewerking wordt gevraagd.
- Zij is vanaf het begin voor de Provincie referentiekader bij het met gemeenten of andere belanghebbenden vooraf te voeren planologische overleg over concept-plannen of bij ondersteuning van gemeenten ingeval van concrete initiatieven (voorlichtingsacties, conferenties e.d.).

De onderhavige planlocatie ligt in het 'Provinciaal beschermd dorpsgezicht Barsingerhorn'. De nieuwbouw van een woonhuis op de locatie van een sterk verouderde en vervallen loods versterkt de samenhang en beeldkwaliteit in dit deel van het beschermde gezicht.

5.7 *Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn / Flora en Fauna*

De planlocatie bevindt zich niet in een gebied waar de habitat- of vogelrichtlijn van toepassing is.

Ten aanzien van het aspect '*flora & fauna*' kan worden gesteld dat de nieuw te bouwen woning grotendeels op dezelfde plek komt als de te slopen loods. Er is geen sprake van bijzondere vegetatie of opgaande beplanting die aanleiding zou kunnen zijn voor de aanwezigheid van al dan niet beschermde diersoorten. Er zullen geen werkzaamheden worden verricht aan de aanwezige kavelsloten.

De te slopen loods is niet geschikt als verblijfplaats van vleermuizen (o.a. geen spouwmuren).

Gezien de aard van de ingreep en de op de planlocatie en directe omgeving gegeven omstandigheden, is een nader onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde planten en diersoorten niet noodzakelijk.

5.8 *Duurzaamheidsaspecten*

De onderhavige ingreep zal voldoen aan de eisen, welke in het kader van 'duurzaamheid' aan dit type gebouwen worden gesteld, waarbij uiteraard ook rekening wordt gehouden met de richtlijnen van het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen'.

6. **Uitvoerbaarheid**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Het voorliggende project betreft de vervangende nieuwbouw van een woonhuis direct naast de bestaande – en te slopen – woonhuis.

6.1. *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Vooroverleg ex artikel 6.12 Bor

In het kader van bestuurlijk vooroverleg ex. artikel 6.12 Bor heeft de gemeente

Tervisielegging ontwerp

De ontwerp omgevingsvergunning, voor wat betreft de activiteit grote planologische afwijking, zal na publicatie voor 6 weken ter inzage worden gelegd. De zienswijzen worden door burgemeester en wethouders in de besluitvorming meegenomen.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, kan slechts worden verleend *nadat* de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

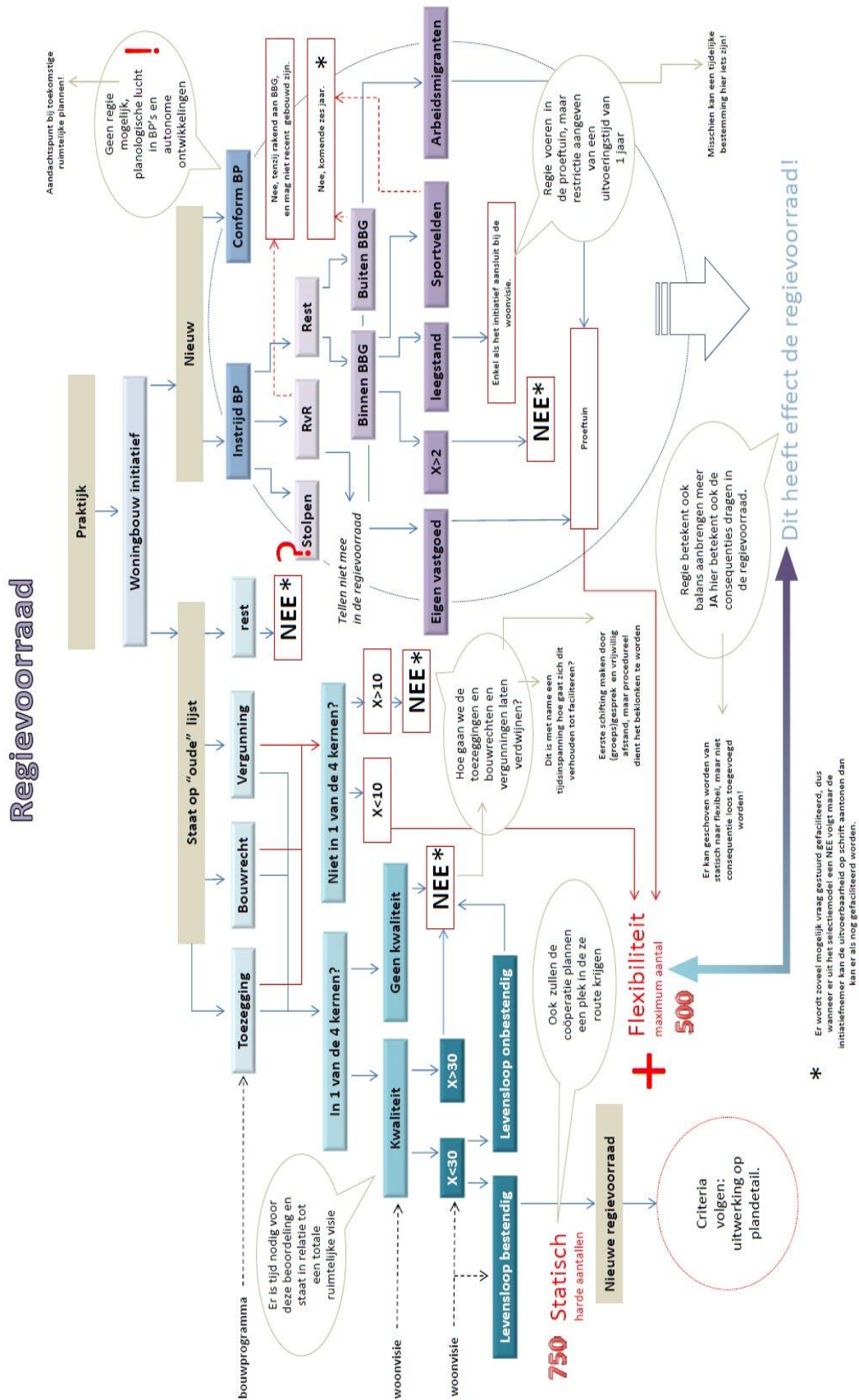
6.2. *Economische uitvoerbaarheid*

Het voorliggende plan is een initiatief van de heer J.F. Schenk, Heerenweg 59, 1768 BH Barsingerhorn, gemeente Hollands Kroon.

De kosten van de sloop van de loods, het bouwrijp maken, de bouw van de nieuwe woning en de herinrichting van het perceel zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Met betrekking tot het planschade-risico zal tussen gemeente en initiatiefnemer een (standaard-) overeenkomst worden gesloten.

Gemeentelijk selectiemodel nieuwe woningbouw



BIJLAGE 2

Welstandsnota Hollands Kroon, vastgesteld door de raad 19 december 2013

Welstandscriteria voor 'welstandsintensief gebied'

Voor een omgevingsvergunningplichtig bouw- of verbouwplan is een speciaal preventief welstandstoezicht aan de orde: de omgevingsvergunning voor het bouw- of verbouwplan moet voldoen aan bepaalde regels. Hier zijn verschillende regels voor, die enerzijds afhankelijk zijn van het openbaar zicht en anderzijds afhankelijk van het type bouw- en verbouwplan.

Het bouwplan betreft volledige sloop en nieuwbouw en is zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

Regels welstandsintensief / Specifieke welstandsregels

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

Welstandsregels in relatie met de omgeving

- bouwinitiatieven voegen zich in de bestaande structuur of verbeteren de afleesbaarheid daarvan;
- rooilijnen aanhouden/herstellen;
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn.

Welstandsregels voor het bouw- of verbouwplan zelf

- de nieuwe bebouwing heeft een individuele hoofdvorm die past binnen de kern / het lint als geheel;
- de bebouwing heeft een eenvoudige, heldere massa en een herkenbare kapvorm die kan afwijken van belendende panden maar bij voorkeur de nokrichting is haaks of evenwijdig aan de weg;
- de voorgevel is het meest uitgesproken vormgegeven en op de historische hoofdweg gericht. Op hoeklocaties heeft de bebouwing een dubbele oriëntatie;
- de opbouw van de gevel is consequent en goed van verhoudingen;
- bij verbouw aansluiting zoeken op gevelopbouw, geleding en ritmiek van het pand en schaalvergroting door zichtbare samenvoeging of grote aan- en uitbouwen en bijgebouwen is ongewenst;
- winkelpui en de gevel erboven vormen architectonisch één geheel, met basis (plint), middenstuk en bekroning (daklijst);
- als een pand deel uitmaakt van een serie of een complex respecteert een ingreep de bindende elementen daarvan: balkons, terrassen, dakranden, gevelopeningen;
- divers materiaal- en kleurgebruik en detaillering zijn mogelijk, mits aansluitend op het straatbeeld als geheel;
- bij verbouw of renovatie van een bestaand pand het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik en detaillering als uitgangspunt nemen;
- bij verbouw en renovatie wordt zorgvuldig omgegaan met karakteristieke details zoals dak- en gevellijsten, kozijnen, siermetselwerk, luiken en ornamenten;

BIJLAGE 3

Par. 5 uit het verkennend bodemonderzoek van 'Grondslag' Bodemkwaliteitsbureau
Rapport d.d. 18 juli 2014, project 22318

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie Heerenweg 59 te Barsingerhorn is vastgelegd.

De gestelde hypothese, dat verhogingen aan zware metalen, PAK en/of minerale olie kunnen worden verwacht in verband met de voormalige bedrijfsactiviteiten en op basis van voorgaande onderzoeken, is bevestigd. Er zijn sterke verhogingen aan lood aangetoond in de bovengrond aan de achterzijde van het terrein. Deze verhogingen zijn toe te schrijven aan de bijmenging van baksteen en kolen. Ze vormen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

De lichte verhogingen aan zware metalen en PAK in de bovengrond aan de voorzijde van het terrein en in de ondergrond zijn vermoedelijk het gevolg van de achtergrondwaarden op basis van de bodemkwaliteitskaart en vormen hierdoor geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten vormen ons inziens milieuhygiënisch gezien een belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning en de beoogde bestemmingswijziging. De afgifte van de omgevingsvergunning blijft echter een beleidsmatige afweging van de gemeente zelf. De verontreiniging dient gesaneerd te worden om het terrein geschikt te maken voor de beoogde bestemming wonen met tuin.

Aanbevolen wordt om de grond van de voorzijde van het terrein die tijdens de bouw vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbank of -depot. Indien de gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, is in sommige gevallen hergebruik mogelijk zonder aanvullend onderzoek.