

Oude Beurs, Middenmeer

Bestemmingsplan

gemeente	Hollands Kroon
IMRO-code	NL.IMRO.1911.bpmiddenmeer03-on01
versie	Ontwerp
datum	23 februari 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige en voormalige situatie.....	7
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleid	10
3.1	Inleiding.....	10
3.2	Rijksbeleid.....	10
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	10
3.2.3	Nationaal waterbeleid	11
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	12
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	12
3.3.1	Woonagenda 2020 - 2025	13
3.3.2	Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KwK).....	13
3.3.3	Regionaal Woonakkoord Kop van Noord-Holland 2021-2026.....	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.4.1	Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon.....	14
3.4.2	Woonvisie Hollands Kroon.....	14
3.4.3	Deltaplan Biodiversiteit	14
3.5	Conclusie beleidskader	15
4	Milieu- en omgevingsaspecten	16
4.1	Archeologie en cultuurhistorie.....	16
4.2	Bodem.....	16
4.3	Natuur	17
4.4	Water.....	18
4.5	Verkeer en parkeren	19
4.6	Geluid wegverkeer	20
4.7	Luchtkwaliteit.....	21
4.8	Externe veiligheid.....	21
4.9	Bedrijven en milieuzonering.....	23
4.10	Duurzaamheid.....	23
4.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	24
4.12	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	24
5	Juridische planbeschrijving	25
5.1	Algemeen.....	25
5.2	Planopzet en systematiek	25
5.3	Planregels	25
5.4	Handhaafbaarheid	26
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	27

7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7.1	Participatie en vooroverleg	28
7.2	Procedure.....	28
REGELS		29
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		30
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels		35
Artikel 3 Wonen - Woongebouw		35
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....		37
Artikel 4 Anti-dubbelregel		37
Artikel 5 Algemene bouwregels		38
Artikel 6 Algemene gebruiksregels		39
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels		40
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels		41
Artikel 8 Overgangsrecht		41
Artikel 9 Slotregel		42

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om op de locatie Brugstraat 1-5 woningbouw te realiseren in de vorm van 34 appartementen in 4 bouwvolumes. De voormalige bedrijfsbebouwing op de locatie is reeds gesloopt.

De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied heeft betrekking op de locatie Brugstraat 1 tot en met 5, gelegen aan de westzijde van Middenmeer. Het betreft de locatie waar voorheen partycentrum De Oude Beurs, kapsalon Immink en bordeel Club4Pleasure gevestigd waren. De bedrijven zijn beëindigd en de panden zijn inmiddels gesloopt. In afbeelding 1.1 is de te ontwikkelen locatie op een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 1.1: Luchtfoto met ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan Middenmeer 2009, door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Wieringermeer vastgesteld op 24 september 2009. Een klein deel aan de zuidzijde valt onder het bestemmingsplan 'Herstructurering Middenmeer', vastgesteld op 23 december 2010.

De gronden van het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemmingen Horeca, Centrum, en Wonen – Uit te werken – 1.

Binnen de bestemming Horeca zijn geen woningen toegestaan. Bouwen is alleen toegestaan binnen het bouwvlak met een maximum bouwhoogte van 4 meter aan de zijde van de Brugstraat en 12 meter aan de achterzijde. De bestemming Centrum staat diverse functies toe. Ter plaatse zijn woningen alleen toegestaan in de (inmiddels gesloopte) hoofdgebouwen aan de Brugstraat. De maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen is vastgelegd op de hoogte van de reeds gesloopte hoofdgebouwen. De bestemming Wonen – Uit te werken 1 staat wonen toe in de vorm van rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Bouwen binnen deze bestemming is uitsluitend toegestaan in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan.



Afbeelding 1.2: Geldende bestemmingsplannen (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De voorgenoemde ontwikkeling is niet passend binnen de ter plaatse geldende bestemmingsplannen Middenmeer 2009 en Herstructurering Middenmeer.

Naast de hiervoor genoemde bestemmingsplannen geldt ter plaatse van het plangebied ook het paraplubestemmingsplan 'Parkeren en wonen'. In dit bestemmingsplan is een nieuwe definitie van wonen opgenomen (bewonen van een woning door één afzonderlijke huishouding) en is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheden.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied 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, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige en voormalige situatie

De Zuiderzeeweg – Brugstraat is de belangrijkste verkeersader in Middenmeer. Ter plaatse van het plangebied neemt de Brugstraat het karakter van een brink aan. Karakteristiek is het ruime profiel met brede groenstroken en boombeplanting daarlangs en eenzijdige centrumbebouwing.

Het plangebied ligt in het oudste deel van het dorp. Op de hoek van de Brugstraat en Havenstraat was voorheen Hotel Smit gevestigd in een karakteristiek gebouw. Nadien is hier partycentrum De Oude Beurs gevestigd geweest (Brugstraat 1). Aan de Brugstraat 3 was Kapsalon Immink gevestigd en aan de Brugstraat 5 bordeel Club4Pleasure. In het partycentrum en de kapsalon zijn de bedrijfsactiviteiten in 2020 beëindigd. Het bordeel heeft sinds 2017 leeggestaan. In 2020 zijn de panden gesloopt. In de huidige situatie is het plangebied braakliggend.



Afbeelding 2.1: Voormalige situatie (boven: Hotel Smit, beneden: Club4Pleasure, Kapsalon Immink (links) en De Oude Beurs (rechts))

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om op de locatie 34 appartementen te realiseren in 4 bouwvolumes. Op de hoek van de Brugstraat en Havenstraat wordt een appartementengebouw met 12 appartementen gerealiseerd (blok A). Deze hoek leent zich voor een meer uitgesproken vormgeving. De uitstraling van het gebouw zal hier refereren aan het voormalige Hotel Smit. Daarnaast komt aan de zijde van de Brugstraat een gebouw met 4 appartementen (blok B) met daarachter een gebouw met 10 appartementen (blok C). Blok D bestaat tot slot uit 8 appartementen.

Het betreft 20 kleine appartementen (< 80 m²), 9 middelgrote appartementen (80-130 m²) en 5 grote appartementen (> 130 m²). Hiermee wordt aangesloten op de woningbehoefte van diverse doelgroepen.

De gebouwen zullen qua volume, oriëntatie en uitstraling aansluiten op de bestaande, naastgelegen bebouwing. Blok A en B worden georiënteerd op de Brugstraat en bestaan uit 2 bouwlagen met kap. De achterliggende gebouwen, blok C en D, worden uitgevoerd in 2 bouwlagen met flauwe kap. De bergingen worden per gebouw zoveel mogelijk geclusterd.

Blok C en D worden via een nieuwe aansluiting op de Brugstraat bereikbaar gemaakt. Tevens komt er een langzaamverkeersverbinding op de Havenstraat. Het parkeren vindt plaats aan de Brugstraat, Havenstraat en in het plangebied. De situatietekening van het ontwerp is op afbeelding 2 weergegeven.



Afbeelding 2.2: Ontwerptekening

Met de herontwikkeling wordt een nieuwe toekomstbestendige functie aan de locatie gegeven waar veel behoefte aan bestaat. Het creëren van woonruimte voor o.a. starters en senioren uit Middenmeer en omgeving draagt bij aan de vitaliteit van het dorp.



Afbeelding 2.3: Visualisatie toekomstige situatie (indicatief)

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op 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)*

Vanaf 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. 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 bestemmingsplan 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. De woningen zullen voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

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. 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

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 34 woningen mogelijk gemaakt. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De locatie 'Oude Beurs, Middenmeer' is opgenomen als 'plan/besluit in voorbereiding' in het convenant 'Kwalitatief woningbouwprogramma van de Kop (KwK)'. Het onderhavige plangebied betreft een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand

stedelijk gebied. Het plan is passend binnen de kwantitatieve regionale woningbehoefte. De locatie scoort ook binnen het bij het KWK opgenomen afwegingskader positief (zie paragraaf 3.3.2). De product-markt combinatie van de beoogde planontwikkeling sluit aan op de kwalitatieve behoefte in de regio zoals geschetst in het KWK. Er wordt voorzien in een onderscheidend aanbod van levensloopbestendige woningen gericht op diverse doelgroepen.

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Middenmeer. Er is sprake van een herstructureringslocatie. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling.

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

3.2.3 Nationaal waterbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraadbeheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw"

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Dit staat

in één programma waarmee de Rijksoverheid anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Het NWP geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast voor de periode 2022 – 2027. Uitgangspunt is schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

Betekenis voor het project

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.4 wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020

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 hoofddoelstelling 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 NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Betekenis voor het project

Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor het onderhavige bestemmingsplan relevant zijn.

Artikel 6.3: Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

In artikel 6.3 is bepaald dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan deze afspraken.

Door middel van een convenant 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030' zijn regionale afspraken gemaakt die nodig zijn om de woningmarkt toekomstbestendig te maken waarbij rekening wordt gehouden met demografische trends en ontwikkelingen. De regio Kop van Noord-Holland heeft afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering in het Kwalitatief Regionaal Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland. Het project 'Oude Beurs Middenmeer' is hier met 34 woningen in opgenomen. Het woningbouwplan is regionaal afgestemd met een positieve kwalitatieve score.

Artikel 6.62: Klimaatadaptatie

Op grond van artikel 6.62 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in

wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. In de duurzaamheidsparaagraaf (paragraaf 4.12) zijn de uitgangspunten op het gebied van klimaatadaptatie beschreven. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK). Daarnaast wordt het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie Noord-Holland.

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

3.3.1 *Woonagenda 2020 - 2025*

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 Woonakkoorden.

Betekenis voor het project

Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de vraag naar betaalbare en toekomstbestendige woningen. In paragraaf 3.4.1 is nader ingegaan op het KwK (welke nog wordt opgevolgd door het regionaal Woonakkoord).

3.3.2 *Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KwK)*

De gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel en provincie Noord-Holland hebben eind 2020 overeenstemming bereikt over het actuele Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KwK). Hierin staat het overzicht van woningbouwplannen voor de periode tot 2030.

Uitgangspunt van het nieuwe Kwalitatief woningbouwprogramma van de Kop (KwK) is adaptief programmeren. Dit wil zeggen dat er aan de hand van monitoring continu wordt gewerkt aan de juiste balans tussen vraag en aanbod van nieuwbouwwoningen en ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties. Daarnaast vindt er afstemming plaats over de bestaande woningvoorraad. Met deze werkwijze kunnen de regiogemeenten flexibel inspelen op actuele ontwikkelingen, waardoor er steeds wordt gewerkt aan de juiste hoeveelheid woningbouwplannen in de Kop. Tegelijkertijd worden de langetermijnambities in het oog gehouden. De Kop heeft als ambitie om tot 2030 minimaal 5.000 extra woningen te realiseren.

In het KwK 2020-2030 is opgenomen dat voor een goed functionerende regionale woningmarkt het belangrijk is dat regionale afstemming over de nieuwbouwprogrammering in aantallen plaatsvindt. En dat er daarnaast gekeken wordt naar de kwaliteit van toekomstig te ontwikkelen woningen voor wat betreft locatie en woningtypen en samenhang met de bestaande voorraad aan woningen.

Betekenis voor het project

Het project op de locatie van de Oude Beurs in Middenmeer is in het KwK opgenomen. Dit betekent dat binnen de regio overeenstemming bestaat dat zowel op kwantitatief als kwalitatief niveau er behoefte is aan de toevoeging van de woningen. Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de regionale woningbouwambitie. Het plan scoort positief binnen het kwalitatieve afwegingskader op de aspecten locatie, programma en gebouw. Er wordt voorzien in onderscheidende woningen geschikt voor jongeren, starters en ouderen op een herstructureringslocatie binnen het bestaand stedelijk gebied van Middenmeer.

3.3.3 *Regionaal Woonakkoord Kop van Noord-Holland 2021-2026*

Het Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland (hierna: Woonakkoord) is het vervolg op het Regionaal Actieprogramma Wonen 2017-2020. Het Woonakkoord gaat over onderwerpen waar de regio en de provincie elkaar nodig hebben en om niet effectieve (bestuurlijke) regeldruk te voorkomen. Daarnaast probeert het Woonakkoord woningen in het landelijk gebied mogelijk

te maken. Zonder Woonakkoord is dat niet mogelijk. Ook biedt het een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken. Het Woonakkoord wordt naar verwachting begin 2022 ondertekend door de colleges van de Kop gemeenten en de Gedeputeerde Staten van de provincie.

Betekenis voor het project

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op woningbouw op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied en is passend binnen het regionaal Woonakkoord.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon

In de Omgevingsvisie, vastgesteld op 29 november 2016, is een integrale visie voor het beleid van Hollands Kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030 opgenomen. Het betreft naast ruimtelijke ordening ook onderwerpen als veiligheid, economische en technologische ontwikkelingen, natuur, milieu en bereikbaarheid. Dit moet meer samenhang brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving om flexibeler in te kunnen spelen op de veranderingen in de maatschappij.

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de gemeente zich houdt aan de regionale kaders om de kwantiteit en kwaliteit van woningbouw te waarborgen. De regionale kaders zijn opgenomen in het convenant Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland (KWK) 2020-2030,

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Dat betekent dat er voldoende rekening moet worden gehouden met de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. Identiteit en Kwaliteit vormen het vertrekpunt van ruimtelijke plannen. Dit zet ontwikkelingen niet op slot. De gemeente vindt het van belang dat een initiatief een bijdrage levert aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek.

Betekenis voor het project

De woningbouw binnen het onderhavige plangebied in Middenmeer is opgenomen in de woningbouwprogrammering zoals afgesproken in het KWK. De locatie is gelegen binnen de kern van Middenmeer en zal leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit waarbij wordt aangesloten bij de bestaande bebouwingskarakteristiek. Het plan is passend binnen de Omgevingsvisie.

3.4.2 Woonvisie Hollands Kroon

De gemeenteraad heeft op 17 december 2020 een nieuwe woonvisie aangenomen. Belangrijkste doel in de Woonvisie is dat de gemeente een aantrekkelijk woongebied voor de inwoners moet blijven. Hiervoor staan uitgangspunten en kaders in de woonvisie. Uitgangspunt is een gezonde woningvoorraad en groei. Een woningvoorraad die past bij de behoefte en klimaatbestendig is, met een groene inrichting die bijdraagt aan de gezondheid en het welzijn van de inwoners. De gemeente richt zich actief op jongeren, starters en ouderen ten behoeve van een betere balans van verschillende woningtypen op de woningmarkt.

Betekenis voor het project

De woningbouw aan op de locatie van de Oude Beurs In Middenmeer geeft invulling aan de woonvisie door middel van een gedifferentieerd woningaanbod waarbij met name wordt gericht op jongeren, starters en ouderen. Voor deze doelgroepen zijn betaalbare appartementen in het plan opgenomen. Voor doorstromers of ouderen biedt het plan ook ruimere appartementen. Het plan geeft hiermee invulling aan de toenemende behoefte aan levensloopbestendige woningen.

3.4.3 Deltaplan Biodiversiteit

In 2021 is het Deltaplan Biodiversiteit vastgesteld. In het Deltaplan Biodiversiteit is de ambitie opgenomen om bouw- en ontwikkelprojecten natuurinclusief te laten zijn. Ontwikkelingen

moeten meer biodiversiteit op leveren dan in de bestaande situatie. Deze ambitie is voor Hollands Kroon verder uitgewerkt in strategieën en uitgangspunten waarbij verbinden, betrokkenheid, integraliteit en gebiedsgericht uitgangspunten in onze aanpak zijn.

Betekenis voor het project

In de uitwerking van het plan zal nader invulling worden gegeven aan de uitgangspunten uit het Deltaplan Biodiversiteit.

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 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze nieuwe wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Als gevolg van het verdrag van Valletta (Malta) is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat gemeenten rekening moeten houden met cultuurhistorie bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Betekenis voor het project

In de gemeentelijke Omgevingsvisie zijn de archeologisch waardevolle gebieden binnen de gemeente opgenomen. De gronden in het plangebied hebben een lage archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is om die reden niet noodzakelijk. Mochten er tijdens de toekomstige werkzaamheden archeologische sporen worden aangetroffen dan is men, conform de Erfgoedwet, verplicht deze aan het bevoegd gezag te melden.

Er zijn geen cultuurhistorische waarden binnen het plangebied aanwezig die beschermd moeten worden.

4.2 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Voor het plangebied wordt een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Behalve de chemische kwaliteit is tevens de aanwezigheid van asbest in de bodem onderzocht.

Chemische kwaliteit

De gestelde hypothese dat de bodem met slakken bijmenging verdacht zijn op het voorkomen van verhogingen aan vanadium, is niet bevestigd. In de aangetroffen bodemlaag met zwakke

¹ Verkennend bodemonderzoek Brugstraat te Middenmeer, Grondslag BV, 23 juli 2021

slakkenbijmenging is analytisch geen verhoging boven de achtergrondwaarde aangetoond. De hypothese dat, naast plaatselijk een matige verhoging aan zink, geen verontreiniging wordt verwacht boven de lokale achtergrondwaarden als opgenomen in de bodemkwaliteitskaart is bevestigd. In één mengmonster van de bovengrond zijn lichte verhogingen gemeten aan lood en zink. In het andere mengmonster van de bovengrond en het mengmonster van de ondergrond zijn geen verhogingen aangetoond boven de achtergrondwaarden. In het grondwater is enkel een lichte verhoging gemeten aan molybdeen.

Asbestonderzoek

De gestelde hypothese dat de bovengrond verdacht is op het voorkomen van asbest, is bevestigd. In de bovengrond is asbesthoudend materiaal aangetroffen dat de toetswaarde voor nader onderzoek overschrijdt, alsmede de interventiewaarde voor asbest in grond. Formeel is een nader onderzoek noodzakelijk om het definitieve asbestgehalte te bepalen en de verontreiniging verder af te perken.

Algemeen

Op basis van de resultaten van het verkennend asbestonderzoek is een nader asbestonderzoek benodigd om het definitieve asbest gehalte in de bodem te bepalen en hiermee te onderzoeken of er sprake is van een ernstige verontreiniging van asbest. Daarmee dient het nader asbestonderzoek ook ter bepaling van de omvang van de asbestverontreiniging in de bodem. Ten aanzien van de chemische bodemkwaliteit (geen asbest) zijn er geen belemmeringen voor de beoogde woonbestemming en is geen nader onderzoek benodigd.

In de grondexploitatie van het plan is rekening gehouden met de kosten voor een eventuele asbestsanering, waardoor de financiële uitvoerbaarheid niet in het geding is

4.3 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen.

Betekenis voor het project

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan natuur² uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder beschreven.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt op meer dan 6 kilometer van het Natura 2000-gebied IJsselmeer. Gezien de grote afstand, afscherming en de aard van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Bij de realisatie en het gebruik van de woningen is sprake van stikstofemissie. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering voorziet per 1 juli 2021 in een partiële vrijstelling van de vergunningplicht voor stikstofemissies afkomstig van bouw- en sloopwerkzaamheden. De aanlegfase kan vanaf die datum buiten beschouwen gelaten worden voor de beoordeling van de vergunningplicht. Om die reden is er enkel een stikstofberekening voor de gebruiksfase uitgevoerd³. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage in de gebruiksfase 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

² Quickscan natuur Brugstraat 1-7 Middenmeer, Van der Goes en Groot BV, 5 augustus 2021

³ Stikstofberekening Brugstraat 1-5 Middenmeer, DNS Planvorming BV, 30 september 2021

er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), inclusief de zogenaamde verbindingszones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden en ook niet in of in de nabijheid van Bijzonder Provinciaal Landschap.

Soortenbescherming

Het plangebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

Ter plaatse van het pand en schuur aan de Brugstraat 7 kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen en jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels. Deze gebouwen maken echter geen onderdeel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan en blijven gehandhaafd.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door overige vogels met jaarrond beschermde nesten (Sperwer en Ransuil), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.

Voor incidenteel aanwezige kleine marterachtigen wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor kleine marterachtigen.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

De Wet natuurbescherming staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.4 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. 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.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK 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.

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het HHNK in het kader van de watertoets via www.de-watertoets.nl⁴. 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.

Als gevolg van het bouwplan vindt geen toename aan verhard oppervlak plaats. De locatie was in de situatie voor de sloop vrijwel volledig verhard. In de nieuwe situatie blijft circa 800 m² onverhard. Daarnaast wordt geen water gedempt. Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde. In het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het afstromende hemelwater kan als schoon worden beschouwd. Er wordt niet gebouwd in een beschermingszone van een waterkering.

HHNK adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen en met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen. Hier wordt aan voldaan.

In het plan is rekening gehouden met klimaatadaptatie. Met het toevoegen van groen wordt een bijdrage geleverd aan het voorkomen van hittestress en wateroverlast. Hemelwater kan infiltreren in de groenvoorzieningen en wordt daarna vertraagd afgevoerd.

4.5 Verkeer en parkeren

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

Betekenis voor het project

Verkeer

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie als gevolg van het plan is de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' gehanteerd. De locatie valt in de categorie 'niet stedelijk – rest bebouwde kom'.

Verkeersgeneratie	Verkeersgeneratie	Aantal	Totaal
Appartement – koop duur	7,4	5	37
Appartement – koop middel	6,0	9	54
Appartement – koop goedkoop	5,6	20	112
Totaal			203

Uit bovenstaande tabel volgt een verkeersgeneratie van circa 203 motorvoertuigen per dag. De woningen worden via de Brugstraat ontsloten naar de N248 en N242. De Havenstraat en Brugstraat hebben voldoende capaciteit om het verkeer op een goede wijze af te wikkelen.

⁴ Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 23 februari 2022

Parkeren

In maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018' vastgesteld. De parkeerregels gaan uit van de gemiddelde parkeerkencijfers van het kenniscentrum CROW. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van deze regeling en de normen die daarin zijn opgenomen. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte weergegeven.

Parkeerbehoefte	Parkeernorm	Aantal	Totaal
Appartement – koop duur	2,1	5	10,5
Appartement – koop middel	1,9	9	17,1
Appartement – koop goedkoop	1,4	20	28,0
Totaal			55,6

De totale parkeerbehoefte bedraagt 55,6 parkeerplaatsen. Aan de Brugstraat zijn 24 parkeerplaatsen aanwezig die benut kunnen worden door bewoners van dit plan. Deze parkeerplaatsen waren in gebruik bij de voormalige functie. De 6 garageboxen tellen mee als 2,4 parkeerplaatsen. In totaal zijn er $55,6 - 26,4$ parkeerplaatsen = afgerond 29,2 nieuwe parkeerplaatsen nodig. In het plan is ruimte om aan hieraan te kunnen voldoen. Binnen het plangebied worden 27 parkeerplaatsen gerealiseerd. Binnen het openbaar gebied in de omgeving worden 3 extra parkeerplaatsen aangelegd. Met deze 30 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernorm.

In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

4.6 Geluid wegverkeer

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit geval is wegverkeerslawaaï van belang.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke openbare weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Een uitzondering geldt voor wegen met een maximale snelheid van 30 km/h. Daarbij onderscheidt de Wet geluidhinder geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds.

Betekenis voor het project

De nieuwe woningen komen in de onderzoekszone van de Brugstraat/Zuiderzeeweg (Vanaf hier: Brugstraat), Havenkade, Nijverheidsweg en de Industrieweg (allen 50 km/u). De Wet geluidhinder verplicht om de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen te toetsen aan de grenswaarden. Door middel van een akoestisch onderzoek⁵ is de geluidbelasting op de nieuwe woningen bepaald en getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. In de directe omgeving is verder de Havenstraat binnen de 30 km/uur zone gelegen. Deze weg is alleen meegenomen in het kader van de cumulatieve geluidbelasting.

Uit het onderzoek volgt dat een hogere waarde nodig is voor appartementen in de blokken A en B door het wegverkeersgeluid afkomstig van de Brugstraat. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 57 dB. Maatregelen worden niet doelmatig geacht. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 62 dB.

⁵ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Brugstraat 1-7 Middenmeer, De Roever Omgevingsadvies, 10 september 2021

Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de appartementen kan als acceptabel worden aangemerkt. De cumulatieve geluidbelasting staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg.

4.7 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 Nationaal Samenwerkingsprogramma 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;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling van het plangebied bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide in 2017, 2020 en 2025 langs wegen in de nabijheid van het plangebied onder de 35 µg/m³ liggen. Ter plaatse van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt. Met betrekking tot luchtkwaliteit is in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt;
- transportroutes (wegen, waterwegen, spoorwegen) waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor LPG-tankstations geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tevens de circulaire effectafstanden externe veiligheid lpg-tankstations.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen waterwegen is het wettelijk kader vastgelegd het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De normen voor ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Betekenis voor het project

Het plan is gelegen op circa 200 m afstand van het LPG tankstation aan de Zuiderzeeweg en op circa 330 m afstand van de N248. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van het LPG-station. Over de N248 worden gevaarlijke stoffen (voornamelijk brandstoffen) vervoerd. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de N248. Omdat het plangebied buiten 200 meter van de weg is gelegen, heeft deze geen invloed meer op de hoogte van het groepsrisico. Daarom kan worden volstaan met een zogenaamde beperkte verantwoording van het groepsrisico. In onderstaande tekst is hier invulling aan gegeven. Het advies van de Veiligheidsregio is hierin verwerkt.

Bestrijdbaarheid

Door een externe beschadiging van een tankwagen met GF3-stoffen (zoals propaan of LPG) kan de tank openscheuren waardoor de gehele inhoud aan brandbaar gas direct vrijkomt. Als dit direct ontsteekt ontstaat er een vuurbal en een drukgolf (zogenaamde koude BLEVE). Als dit gas later ontsteekt ontstaat er een gaswolkexplosie of wolkbrand. Als een tankwagen met GF3 - stoffen betrokken raakt bij een brand kan na enige tijd de tank bezwijken waardoor de gehele inhoud aan brandbaar gas direct vrijkomt en ontsteekt (zogenaamde warme BLEVE).

Het optreden van een koude BLEVE is een snel scenario dat direct plaatsvindt. Voor dit scenario zijn er vanuit bestrijdbaarheidsperspectief geen mogelijkheden om dit scenario te voorkomen. Bij de dreiging van een warme BLEVE door brand rondom/nabij een tankwagen met brandbare gassen bestaat er voor de brandweer gedurende enige tijd de mogelijkheid om de tankwagen te koelen met water om een warme BLEVE te voorkomen. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn.

Na het optreden van een koude of warme BLEVE kunnen in het plangebied branden ontstaan die door de brandweer kunnen worden geblust. Hierbij is het van belang dat het plangebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten via de doorgaande route Zuiderzeeweg-Brugstraat. Het plangebied is tevens via de Havenstraat te bereiken. Het plangebied is hiermee voldoende bereikbaar.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. De planvorming betreft de realisatie van een appartementen. Uitgangspunt is dat de personen in de woningen zelfredzaam zullen zijn.

Het optreden van een koude BLEVE is een snel scenario waarbij er geen tijd beschikbaar is om te kunnen vluchten. Bij het optreden van een warme BLEVE is voorafgaand in beginsel voldoende tijd aanwezig om het betreffende gebouw te ontruimen. Indien bij een dreigende BLEVE door de hulpdiensten wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen, van de bron af kunnen vluchten. Het plan biedt voldoende mogelijkheden om in oostelijke richting van de bron af te vluchten..

Een ongeval met het vervoer van LPG (de stof met het ongeval scenario met substantiële effecten in combinatie met de grootste afstand) vereist naar verwachting de omvangrijkste inzet van

hulpdiensten. Op de afstand van ruim 300 m kan een giftige stof nog gevolgen hebben tot in het plangebied. De vigerende bouwregelgeving borgt dat woongebouwen op deze afstand voldoende bescherming bieden tegen een eventuele giftige wolk. Personen kunnen op deze afstand binnen veilig verblijven gedurende minimaal 4 uren. Het is gewenst dat in voorkomende situaties bewoners de aanwijzingen van de overheid via NLAlert/media opvolgen.

4.9 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 en recreëren anderzijds. 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:

- woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid zijn alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
- bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype.

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 diversiteit aan functies in de omgeving sprake van.

In de nabijheid van het plangebied zijn aan de Brugstraat naast woningen ook bedrijven aanwezig. Deze bedrijven zijn toegestaan binnen de bestemming Centrum. Het betreft bedrijven (detailhandel en dienstverlening) die zich goed verhouden tot woningen. Bestaande woningen zijn maatgevend voor de bedrijfsactiviteiten.

Aan de Havenstraat is een snackbar gevestigd. Voor dit bedrijf geldt geen richtafstand in gemengd gebied.

De aanwezige functies en planologische gebruiksmogelijkheden in de omgeving van het plangebied staan een goed woon- en leefklimaat niet in de weg. Tevens leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot beperkingen voor omliggende functies.

4.10 Duurzaamheid

In de uitvoering van het bestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid. Duurzaam bouwen betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) 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

Duurzaamheid krijgt op verschillende aspecten aandacht in het plan op stedenbouwkundig niveau en door de realisatie van energiezuinige woningen en duurzaam bouwen. Duurzame voorzieningen die worden gerealiseerd op stedenbouwkundig niveau bestaan onder andere uit het toevoegen van groen in het plangebied waarmee wordt bijgedragen aan de klimaatadaptatie. Twee bestaande beuken blijven behouden.

Aardgasvrij bouwen is inmiddels de wettelijke norm. Vanaf 1 januari 2021 moeten woningen voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Dat is een nieuwe methode om de energieprestatie van gebouwen te berekenen. Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). In dit kader is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld⁶.

4.12 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er met betrekking tot de relevante milieu- en omgevingsfactoren geen belemmeringen bestaan voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied.

⁶ Aanmeldnotitie m.e.r. Oude Beurs Middenmeer, DNS Planvorming BV, 22 februari 2022

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Planopzet en systematiek

Het voorliggende bestemmingsplan bevat een woonbestemming met vier bouwvlakken waarbinnen de appartementengebouw gerealiseerd moeten worden. Tevens is vastgelegd binnen welke locaties bijgebouwen mogen worden opgericht. Hiermee wordt voldoende rechtszekerheid geboden voor belanghebbenden in de omgeving en is een zorgvuldige inpassing geborgd.

5.3 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels en hier komen de onderstaande artikelen in voor.

- Artikel 1: Begrippen

Dit artikel geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

- Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 3: Wonen - Woongebouw

Voor het plangebied is de bestemming Wonen - Woongebouw opgenomen. Binnen deze bestemming zijn vier bouwvlakken opgenomen waarbinnen woongebouwen zijn toestaan. Het maximum aantal woningen is per bouwvlak vastgelegd evenals de maximale bouw- en goothoogte.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 4: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 5: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bouwgrenzen. Daarnaast is in de bouwregels geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

- Artikel 6: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn regels opgenomen voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven en verboden gebruik. Tevens is in deze regels geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid bij uitbreiding of wijziging van de functie.

- Artikel 7: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van het geringe overschrijdingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 8: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 9: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

5.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een 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 7 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 het onderhavige plan als bouwplan kan worden aangemerkt. 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 initiatiefnemer van het plan. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor wordt een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en vooroverleg

Omwonenden en andere belanghebbenden zijn op 13 oktober en 16 oktober tijdens een informatieavond geïnformeerd over het plan. Tijdens deze bijeenkomst is het plan gepresenteerd en is de gelegenheid geboden om vragen te stellen aan de initiatiefnemer en architect.

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) heeft overleg plaatsgevonden met instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn. Er is advies gevraagd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier via de digitale watertoets (zie paragraaf 4.4). Daarnaast is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (zie paragraaf 4.8).

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Oude Beurs Middenmeer' met identificatienummer NL.IMRO.1911.bpmiddenmeer03-on01 van de gemeente Hollands Kroon.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

een in bijlage 1 genoemd dienstverlenend beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 bebouwingspercentage

de oppervlakte van de bebouwing binnen een bouwvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak.

1.10 bedrijf

een onderneming waarin doorgaans met economisch oogmerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, verwerkt, verhandeld en opgeslagen, danwel diensten worden verleend.

1.11 beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw. of ander bouwwerk, met een dak;

1.15 bijgebouw

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en door ligging, constructie en/of afmetingen daaraan ondergeschikt is;

1.16 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.17 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond.

1.18 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.19 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.21 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.23 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.24 druiplijn

de horizontale snijlijn van het oplopende dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerkse gevelvlak; dit betekent dat in voorkomende gevallen de druiplijn wordt bepaald overeenkomstig het hieronder staande:



1.25 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.26 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.27 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder een bed & breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij;

1.28 kampeermiddel

een mobiel en/of demontabel kampeermiddel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.29 ondergeschikte detailhandel

detailhandelsactiviteiten die aan te merken zijn als rechtstreeks voortvloeiend uit de bedrijfsactiviteiten van een niet-detailhandelsbedrijf en daaraan in bedrijfseconomisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn;

1.30 onderkomens

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken – voertuigen, vaartuigen, arken, toercaravans, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten;

1.31 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.

1.32 permanente bewoning

bewoning van een gebouw als hoofdverblijf.

1.33 peil

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:

de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

1.34 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.35 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen is een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.36 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.37 wonen

bewonen van een woning door één afzonderlijke huishouding;

1.38 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming, al dan niet noodzakelijk is;

1.39 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

De goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald door de hoogte van de goot aan de lage zijde van het dak.

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

De bouwhoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald door de hoogte van de hoge zijde van het dak.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.6 de horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.7 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.8 meten:

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de (digitale) verbeelding.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, kozijnen, ventilatiekanalen, liftschachten, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - Woongebouw

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woongebouwen, al dan niet in combinatie met:
 1. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, mits:
 - niet meer dan 1/3 van het totale oppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 75 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
 - alleen activiteiten worden uitgevoerd die niet meldingsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd zijn in bijlage 1 bij deze regels, dan wel naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen zijn;
 - geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
 - er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst, met een maximum aantal van 1, onder de voorwaarde dat deze niet verlicht mag zijn;
 - degene die het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitoefent, tevens de gebruiker van de woning is;
 - er geen activiteiten ten aanzien van een horecabedrijf of een seksinrichting worden uitgeoefend;
 - er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan onderschikte detailhandel;
 - er geen buitenopslag ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf plaatsvindt;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. ondergrondse vuilcontainers;
- i. water.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

- c. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden";
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen de volgende regels:

- a. bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag 1 uitbouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de diepte van de uitbouw mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
 - 2. de breedte van de uitbouw mag ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
 - 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen dan wel de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, voor zover het aan- en uitbouwen betreft, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen indien deze meer bedraagt;
- d. de goothoogte van vrijstaande of geclusterde bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- f. een dakoverstek mag ten hoogste 0,5 m bedragen;
- g. ondergronds bouwen is niet toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter;

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, in strijd met de woonfunctie, wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van een woning voor recreatieve bewoning;
- b. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, balkons, hellingbanen, dakoverstekken, funderingen, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en de oppervlakte niet meer dan 6 m²;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

5.2 Parkeren

5.2.1 Parkeervoorzieningen

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de Parkeerregels Hollands Kroon 2018. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de gewijzigde regels.

5.2.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 indien:

- a. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;

onder de voorwaarde dat dit mogelijk is indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en de verkeerssituatie ter plaatse.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Parkeren

6.1.1 Parkeervoorzieningen

Een omgevingsvergunning voor het uitbreiden of wijzigen van de functie van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de Parkeerregels Hollands Kroon 2018. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de gewijzigde regels.

6.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.1 indien:

- a. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;

onder de voorwaarde dat dit mogelijk is indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en de verkeerssituatie ter plaatse.

6.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij de parkeergelegenheid die is vereist en aangelegd op grond van artikel 6.1 niet in stand wordt gelaten.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie, waaronder de akoestische aspecten;
- de waterhuishouding;
- het woon- en leefklimaat in de omgeving,

bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirene-masten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Oude Beurs, Middenmeer'.