Ruimtelijke Onderbouwing
Julianastraat nabij 21B Avenhorn

Gemeente Koggenland

28 december 2023

Inhoud:

1. Inleiding 4
   1.1 Aanleiding en doel planvoornemen 4
2. Geldende planologische situatie 5
   2.1 Omgevingsvergunning 5
3. Planbeschrijving 7
   3.1 Bestaande situatie 7
   3.2 Planomgeving 7
   3.3 Stedenbouwkundige- en landschappelijke uitgangspunten 8
   3.4 Verkeer en Parkeren 10
4. Beleid 11
   4.1 Rijksbeleid 11
      4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi) 11
      4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 11
   4.2 Provinciaal beleid 12
      4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050 12
      4.2.2 Omgevingsverordening NH2020 (OGV) 12
   4.3 Gemeentelijk beleid 13
      4.3.1 Kadervisie Koggenland 13
5. Cultuurhistorische en archeologische belangen 14
   5.1 Cultuurhistorie 14
   5.2 Archeologie 14
6. Watertoets 15
   6.1 Water 15
      6.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water 15
      6.1.2 Watervisie 2021 15
      6.1.3 Waterprogramma 15
      6.1.4 Water in het plan/Watertoets 15
7. Milieuaspecten 17
   7.1 Natuur 17
      7.1.1 Wet Natuurbescherming 17
      7.1.1.1 Gebiedsbescherming 17
      7.1.1.2 Soortenbescherming 17

7.2 Bodem 18
7.3 Geluid 18
7.4 Luchtkwaliteit 19
7.4.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM) 19
7.5 Externe veiligheid 19
7.6 Kabels en leidingen 20
7.7 Bedrijven en milieuzonering 20
7.8 Milieueffectrapportage (MER) 21
7.9 Spuitvrije zone 22
7.10 Bezonning 23
7.11 Duurzaamheid 23
8. Economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid 25
8.1 Algemeen 25
8.2 Grondexploitatie (economische uitvoerbaarheid) 25
8.3 Afweging (maatschappelijke uitvoerbaarheid) 25
8.3.1 Overleg belanghebbenden 25

Bijlage:

Bijlage 1: Landschappelijke erfinrichting
Bijlage 2: Watertoets
Bijlage 3: Stikstofdepositieanalyse
Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 5: Verslag participatie omwonenden

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel planvoornemen

Op het perceel Julianastraat nabij 21B in Avenhorn is een klein volkstuinencomplex aanwezig. Het gebruik van de volkstuinen is door de jaren heen achteruitgegaan en een deel van de tuinen ligt braak. De initiatiefnemers zijn eigenaar van de volkstuinen en hebben het plan opgevat om op het perceel een woning te bouwen.

Planlocatie	*Bron: Google maps*

Het perceel heeft in de huidige situatie een agrarische bestemming en er is geen bouwvlak aanwezig. In deze Goede Ruimtelijke Onderbouwing wordt gemotiveerd dat het mogelijk is om op de planlocatie de ontwikkeling van een woning mogelijk te maken en dat er sprake is van een goede ruimtelijk ordening.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Omgevingsvergunning

Het toevoegen van een nieuwe woning op de planlocatie is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen “Komplan 2008” en het bestemmingsplan “Landelijk Gebied”.

Verbeelding vigerend bestemmingsplannen	*Bron: Ruimtelijke plannen*

Een klein deel van de planlocatie is gelegen binnen het gebied waar het bestemmingsplan “Komplan 2008” vigerend is en heeft de bestemming ‘Recreatieve doeleinden’. Het grootste

deel van de planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan “Landelijk Gebied” en heeft de bestemming ‘Agrarisch’ en een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’.
Om de bouw van een woning mogelijk te maken, moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen. Dit initiatief kan mogelijk worden gemaakt via een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), een buitenplanse afwijking.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op de planlocatie is een volkstuinencomplex aanwezig. De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom en aan de rand van de dorpskern van Avenhorn.
Langs de Julianastraat is aan de zijde van het plangebied een fietspad aangelegd met daarnaast een greppel. Ten noordoosten van het plangebied is een kleine speeltuin gerealiseerd.
Aan de achterzijde van de planlocatie is een brede waterloop aanwezig.

Beelden huidige situatie plangebied	*Bron: Google Maps*

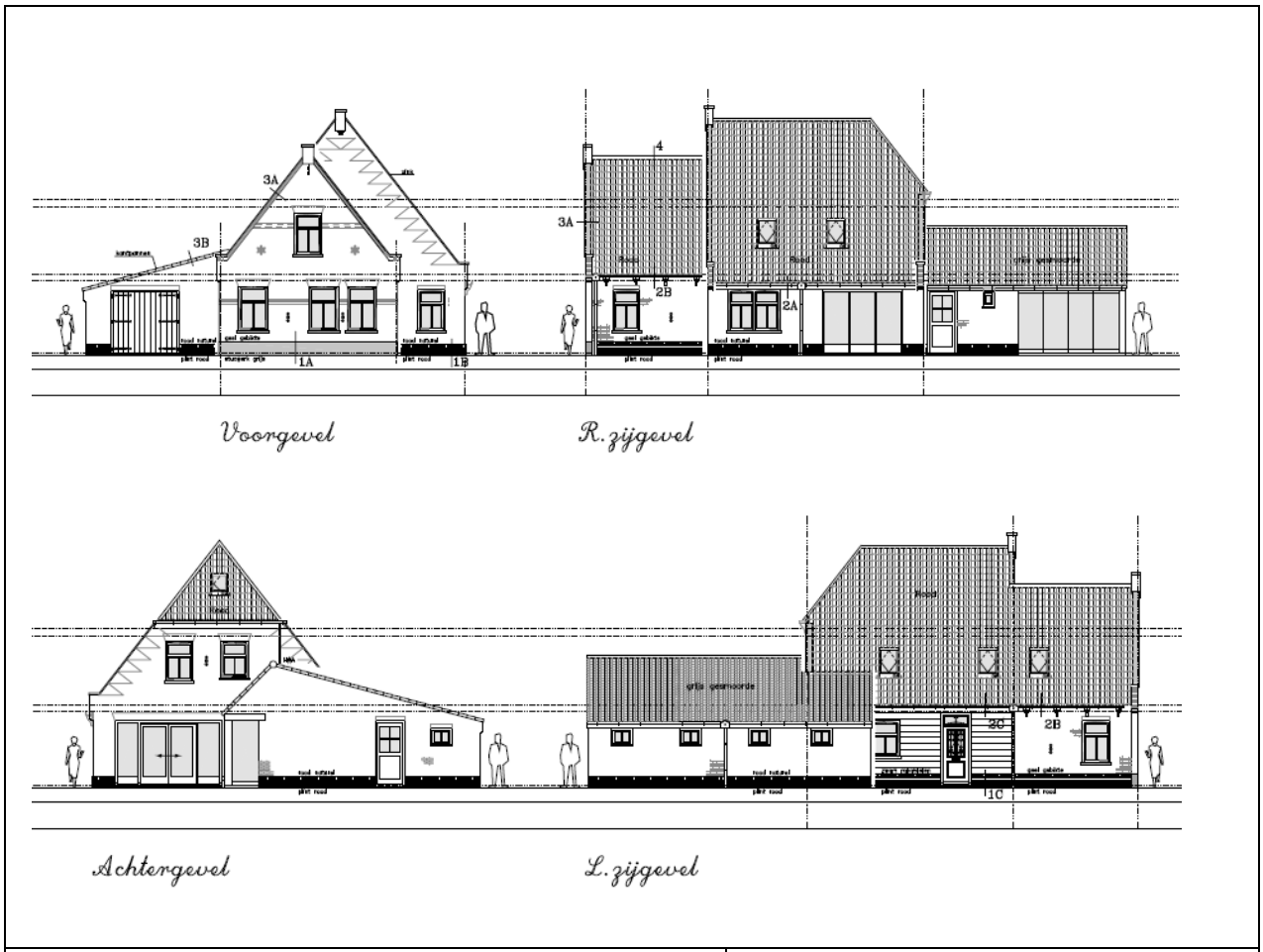
3.2 Planomgeving

De planlocatie is gelegen aan de rand van Avenhorn in een dorpse omgeving. Doordat de planlocatie aan de rand is gelegen is er aan de achterzijde deels vrij uitzicht over de open polder. Dit uitzicht wordt beperkt door twee woningen aan de zuidzijde van de locatie en de bedrijfsbebouwing met kassen aan de zuidwestzijde.
Aan de oostzijde van de planlocatie is de geconcentreerde bebouwing van Avenhorn aanwezig.

De agrarische percelen rond de planlocatie zijn voornamelijk in gebruik als grasperceel of bouwland. Met uitzondering van de bebouwing in de dorpskernen kent het gebied een open karakter

3.3 Stedenbouwkundige- en landschappelijke uitgangspunten

Op de planlocatie wordt een woning gerealiseerd. Bij het ontwerp van de woning is rekening gehouden met de karakteristiek van het perceel en de omgeving.



Gevelindeling nieuwe woning	

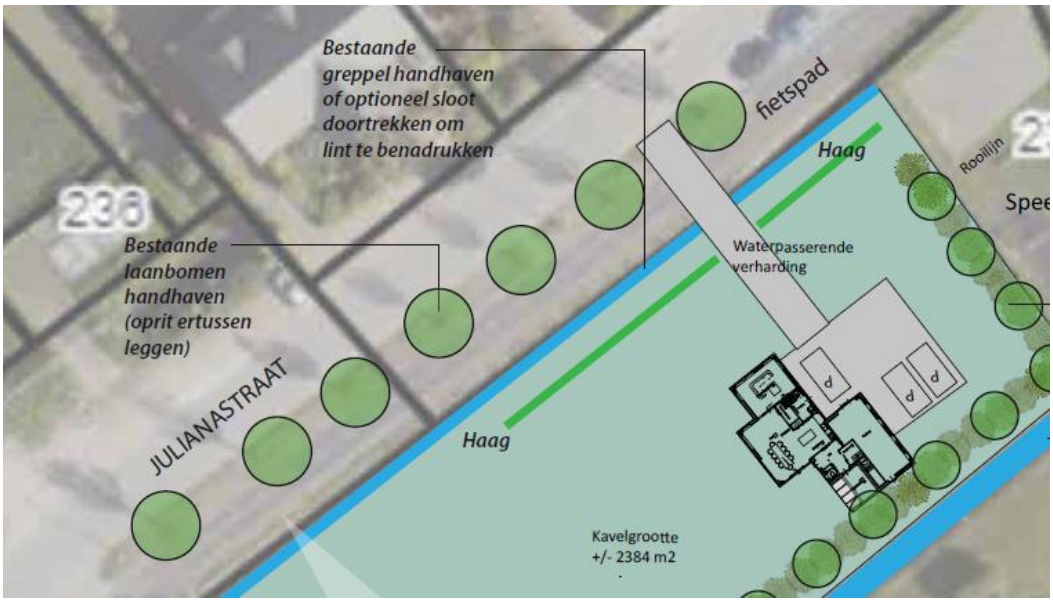
Het ontwerp van de nieuwe woning is voorgelegd aan de welstandscommissie. De commissie heeft een positief advies afgegeven en gaat akkoord met het ontwerp van de woning. De woning heeft een landelijk karakter gekregen en sluit mooi aan bij het landelijke karakter van de omgeving die aan de achterzijde van het plangebied aanwezig is.
Voor de inrichting van de planlocatie is een landschappelijke inrichtingstekening opgesteld (bijlage 1). De nieuwe woning wordt aan de zijde van de huidige speeltuin geplaatst aan de noordzijde van de planlocatie. Op deze manier sluit de woning aan bij het dorpslint en de bestaande dorpskern. Bijkomend voordeel is dat er geen zichtlijnen van bestaande woningen worden belemmerd door de bouw van de nieuwe woning, omdat deze tegenover een oprit met tuin wordt gerealiseerd.
De nieuwe woning wordt niet verder geplaatst dan de achtergevels van de achtergelegen woningen, zodat het doorzicht naar de achtergelegen polder niet meer wordt belemmerd. Opgemerkt wordt dat het planologisch mogelijk is om bij de achtergelegen woningen

schuttingen of andere bouwwerken te plaatsen, waardoor het uitzicht alsnog wordt belemmerd.
Tussen het bedrijf aan de westzijde van de planlocatie blijft een ruimte vrij in verband met de milieuzonering. Door deze ruimte open te houden, zal het zicht op de achtergelegen polder vanaf de Julianastraat gehandhaafd blijven. Ook tussen de speeltuin aan de noordoostzijde en de planlocatie zal een open ruimte worden vrijgehouden. Door de aanwezigheid van twee woningen aan de achterzijde van de planlocatie wordt het zicht hier overigens al beperkt op de achtergelegen open polder.

Landschappelijke erfinrichting	

3.4 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Julianastraat tot de erftoegangswegen binnen de bebouwde kom. De toegestane snelheid bedraagt hier 30 kilometer per uur en de weg bestaan uit één rijbaan. De snelheid op een erftoegangsweg is relatief laag en het verkeer moet er veilig gemengd kunnen worden.
Bij de aanleg van een uitrit vanaf de planlocatie moet een fietspad worden gekruist om de Julianastraat te bereiken. Het is mogelijk om de uitrit zodanig te positioneren dat de bestaande parkeerplaatsen en bomen langs de weg gehandhaafd kunnen blijven (bijlage 1).



Het levert vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid of verkeersbelasting geen enkel probleem op. Het zicht op het fietspad en de weg is goed en het verkeer op de weg heeft een lage snelheid.
In het bestemmingsplan “Parkeren” zijn regels opgenomen voor de gehele gemeente. Dit plan geeft regels op het gebied van parkeren voor alle gemeentelijke bestemmings-/wijzigingsplannen Er moet worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid wat is vastgelegd in “Nota parkeernormen gemeente Koggenland”.
Het parkeren van auto’s zal op eigen terrein plaatsvinden. In het parkeerbeleid staat beschreven dat er minimaal 1,8 parkeerplaats nodig is bij een woning. Op de planlocatie worden drie parkeerplaatsen aangelegd.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt een langetermijnvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland aangegeven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland veranderen en de visie is bedoeld om het land mooier te maken en voort te bouwen op de het bestaande landschap en de steden.
In de visie wordt een integrale aanpak voorgesteld, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Met een zorgvuldige afweging van belangen wordt er gewerkt aan de onderstaande prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Zowel op de korte- al lange termijn zijn maatregelen nodig om de bovengenoemde prioriteiten te bewerkstelligen. Deze maatregelen zullen in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Vanuit het Rijk zal hier de regie over worden gevoerd.

<u>Conclusie:</u> *Voor het plan heeft de Novi geen directe consequenties.*

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Bij de ontwikkeling van 11 woningen of meer wordt volgens vaste jurisprudentie gesproken over een stedelijke ontwikkeling. Bij de ontwikkeling van het plan aan de Julianastraat is er sprake van het toevoegen van één woning en dit betreft dus geen stedelijke ontwikkeling. Dit is de reden dat er geen toetsing hoeft plaats te vinden aan de Ladder.
Er is tekort aan woningen waardoor de toevoeging van een woning op de planlocatie een goede ontwikkeling is. De woning wordt gebouwd dicht bij alle voorzieningen van Avenhorn en dit zorgt voor de bewoners voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

De hoofdambitie binnen de Omgevingsvisie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'.
Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.

De planlocatie is gelegen in het gebied Noord-Holland-Noord. In de Omgevingsvisie staat vermeld dat dit gebied beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten. Zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Die kwaliteiten zijn het waard om te koesteren. Niet alleen voor de inwoners van die gebieden zelf, maar ook voor de inwoners in het drukke zuidelijke deel van de provincie die op zijn tijd een meer landelijke omgeving willen bezoeken. Om daar rust en ruimte te kunnen ervaren of een ander type woonmilieu te zoeken. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.
De nieuwe woning is dichtbij voorzieningen gelegen en wordt ingepast in het bebouwingslint langs de Julianastraat. De woning wordt stedenbouwkundig- en landschappelijk ingepast.
De bouw van een nieuwe woning draagt bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van Avenhorn en is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

<u>Conclusie:</u> *De ontwikkeling van het plan is in overeenstemming met het provinciale beleid.*

4.2.2 Omgevingsverordening NH2020 (OGV)

De Omgevingsverordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.
In artikel 6.10 staat dat een ruimtelijk plan binnen het werkingsgebied landelijk gebied uitsluitend kan voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als dit in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken. Dit betreft alleen locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten.
De planlocatie aan de Julianastraat is gelegen binnen de bebouwde kom van Avenhorn en maakt onderdeel uit van het bebouwingslint. De bouw van de woning sluit aan bij de bestaande bebouwing binnen de dorpskern van Avenhorn en voldoet ook aan de voorwaarden die staan genoemd in de Omgevingsverordening.

<u>Conclusie:</u> *Het is mogelijk om binnen de regels van het provinciale beleid de bouw van de woning mogelijk te maken.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Kadervisie Koggenland

In de kadervisie zijn beleidsmatige keuzes gemaakt voor diverse thema's zoals wonen, gezondheid, duurzaamheid, economie, recreatie en toerisme.
Voor het thema wonen geldt dat een verduurzaming van de bestaande woningen wordt gestimuleerd en dat de rust, ruimte en het landschap zwaar meeweegt bij de locatiekeuze voor nieuwe woningen. Daarbij moet de leefbaarheid en vitaliteit van de kernen gewaarborgd zijn.
In nieuwbouwplannen moet meer ruimte zijn voor starters en senioren.
De realisatie van de woning op de planlocatie sluit aan bij de uitgangspunten in de kadervisie. Door de woning te positioneren in het dorpslint is de kwaliteit van het landschap en de ruimte gewaarborgd. Het toevoegen van een woning zorgt bovendien voor de instandhouding van de leefbaarheid en vitaliteit binnen de dorpskern.
De nieuwe woning zal conform de huidige wetgeving gasloos worden gebouwd. Door op het dak van de woning zonnepanelen te integreren tussen de dakpannen zal een duurzame verwarming van de woning door middel van een warmtepomp, zonneboiler of andere maatregelen mogelijk zijn.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met deze visie.*

5. Cultuurhistorische en archeologische belangen

5.1 Cultuurhistorie

West-Friesland had tot het eind van de 13e eeuw een eilandkarakter doordat het aan alle kanten was omgeven door water. Al vroeg werd er begonnen met de strijd tegen het water door het graven van sloten, de aanleg van dijken en bemaling.
In de loop van de 14e eeuw lukte het om een gesloten dijkring om heel West-Friesland heen te leggen. Vanaf deze tijd kon men zich permanent vestigen.
Haaks op de lengterichting van de nederzettingen werden kavelsloten gegraven ten behoeve van de ontwatering. Was er een bepaalde afstand ontgonnen dan werd een dwarssloot aangelegd.
De boerderijen bouwde men op de koppen van de percelen langs de weg. Op deze manier ontstonden de karakteristieke lintdorpen binnen West-Friesland.
Door ruilverkavelingen in de vorige eeuw is dit veranderd. Het open land is vlak en de verkaveling is rationeel. Door de jaren heen zijn de dorpskernen van Avenhorn en De Goorn aan elkaar gegroeid. Hier is een concentratie van veel bebouwing aanwezig.
Door de bouw van een nieuwe zullen geen cultuurhistorische waarden verloren gaan. Aan het verkavelings- en slotenpatroon op en rond de planlocatie worden geen wijzigingen aangebracht.

Conclusie: *Op de planlocatie worden geen wijzigingen aangebracht waardoor de cultuurhistorische waarden behouden blijven.*

5.2 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de polder Westerkogge. Sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Op de planlocatie is een beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden in de vorm van een dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 5’.
Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 10.000 m². In dit geval zal met de bouw van één nieuwe woning de oppervlakte van 10.000 m² niet worden overschreden. Bovendien wordt de woning gebouwd op een volkstuinencomplex en is de grond al vele malen geroerd door het gebruik van het perceel. De verwachting is dan ook niet dat er archeologische waarden worden geschaad door de ontwikkeling van het plan.

Conclusie: *De archeologische waarden staan de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

6. Watertoets

6.1 Water

6.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan watergebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

6.1.2 Watervisie 2021

Provinciale Staten hebben op 16 november 2015 het provinciaal waterplan, Watervisie 2021, vastgesteld. De Watervisie 2021 beschrijft de prioriteiten van de provincie op het gebied van waterveiligheid en schoon en voldoende (drink)water in de periode 2016-2021. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie.

6.1.3 Waterprogramma

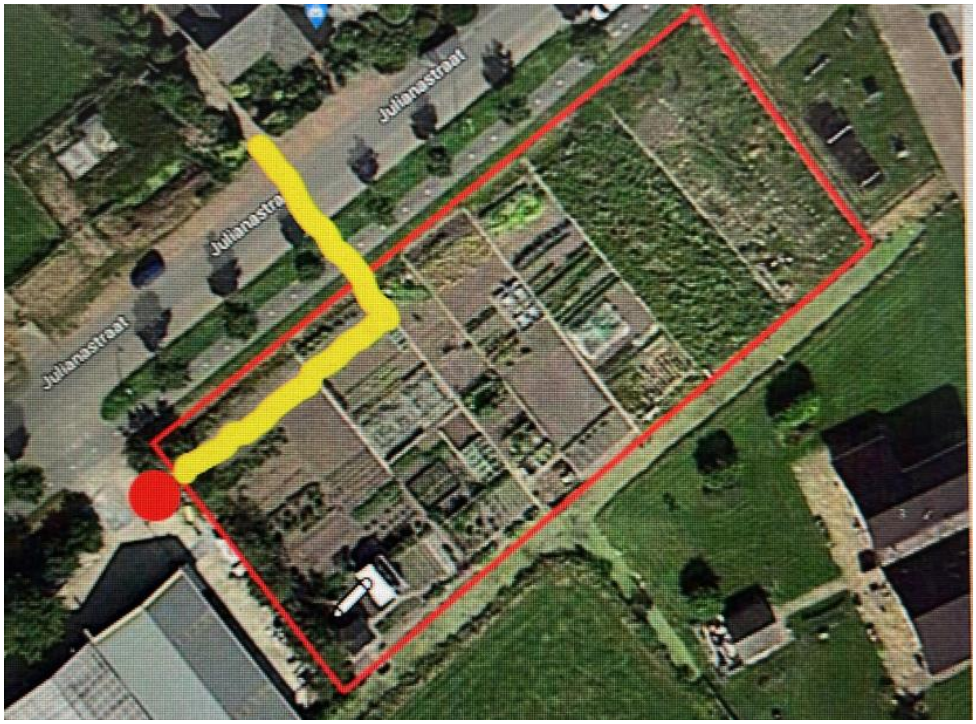
In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) is het beleid uit paragraaf 6.1.1. en 6.1.2 opgenomen en verbindt Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) dit beleid met de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap. Ze brengen een prioritering aan en geven aan hoe ze in het beleid willen participeren. De benodigde samenwerking werken we uit en leggen we vast in afspraken.

6.1.4 Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterprogramma beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Doordat het plan niet in de nabijheid van waterlopen of waterkeringen is gelegen, is het niet nodig om een watervergunning aan te vragen.
Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Julianastraat nabij 21B in Avenhorn (bijlage 2).
In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.
Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven een beperkt waterschapsbelang te hebben.

Verharding en compenserende maatregelen
Uit de gegevens blijkt dat er sprake is van een verhardingstoename door de bouw van één woning. Het beleid van HHNK schrijft voor dat bij een verhardingstoename van meer dan 800 m² compenserende waterberging moet worden gerealiseerd.
De verwachting is dat de verhardingstoename niet groter zal zijn dan 800 m², waardoor voor de ontwikkeling van het plan geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen.

Waterkwaliteit
Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en wordt geloosd op de nabijgelegen waterloop. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.
De nieuwe woning wordt aangesloten op de riolering die is aangelegd voor de logiesaccommodatie bij het naastgelegen bedrijf. Tijdens de aanleg van de riolering is al rekening gehouden met een aansluiting voor de te bouwen woning. De riolering is aangelegd onder de weg door en sluit aan op het hoofdriool. Voor het lozen van huishoudelijk afvalwater op de riolering is de gemeente het bevoegd gezag en er zal door de initiatiefnemer een melding worden ingediend.



Riolering	

7. Milieuaspecten

7.1 Natuur

In het onderzoek naar natuurwaarden zijn de effecten van de voorgenomen ingreep getoetst aan het beleid, wet- en regelgeving in het kader van de natuurbescherming.

7.1.1 Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. In het kader van de Wet Natuurbescherming kunnen de volgende stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

a. vaststellen of sprake is van beschermde gebieden in of nabij het plangebied;
b. vaststellen of de ruimtelijke ontwikkeling effect heeft op natuur.

7.1.1.1 Gebiedsbescherming

Gezien de ligging van de planlocatie in het dorpslint van Avenhorn, de aard van de plannen en de minimale afstand van circa 5,2 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (IJsselmeer), zijn er geen directe negatieve effecten te verwachten op Natura 2000 gebieden. De planlocatie en de directe omgeving bevatten geen elementen die de specifieke waarden van in de omgeving aanwezige Natura 2000 gebieden versterken en hebben dan ook geen functie voor de daarin aanwezige kwalificerende soorten en habitattypen.
Ten aanzien van externe effecten van stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden is een stikstofdepositieanalyse uitgevoerd met het rekenprogramma Aerius (bijlage 3). Hieruit blijkt dat het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied IJsselmeer geen overschrijding verkrijgt door (extra) stikstofdepositie.
Een verdere toetsing of een vergunningsaanvraag ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is hiermee niet aan de orde.
Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming nodig. Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan niet in de weg staat.

7.1.1.2 Soortenbescherming

De planlocatie bestaat uit een volkstuinencomplex. De grond wordt in de huidige situatie intensief onderhouden en beteeld en de verwachting is dan ook niet dat er beschermde plant- en/of diersoorten door de ontwikkeling van het plan zullen worden geschaad.
Langs de Julianastraat zijn nog een aantal jonge bomen aanwezig, maar deze bomen zullen worden gehandhaafd en er zal dus geen negatief effect optreden voor mogelijk broedende vogels. De jonge bomen bevatten geen holle ruimtes waar mogelijk vleermuizen in kunnen verblijven.
Gezien het aanwezige terreintype en het ontbreken van bebouwing en beplanting binnen de planlocatie, is een nader onderzoek naar beschermde plant- en diersoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

7.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In dit geval vindt er een functiewijziging plaats van volkstuin naar wonen en wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Bij de bouw van een woning is het verplicht om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Dit is de reden dat door Landview op 8 maart 2022 een verkennend bodemonderzoek is aangeleverd (bijlage 4). Uit dit onderzoek blijkt dat:

- in de bovengrond zijn lichte verhogingen van kwik, lood en of som PAK geconstateerd;
- in de ondergrond zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen;
- de hypothese dat geen bodemverontreiniging aanwezig is, behalve mogelijk van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek niet geheel bevestigd. De aangetroffen verhogingen zijn echter dusdanig gering, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van het onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen met tuin;
- tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen in hechtgebonden toestand. In de bodem is geen asbestverdacht (plaat)materiaal of potentieel asbestverdacht puin aangetroffen. Het betreft dus vermoedelijk enkele stukjes zwerfasbest. Tijdens een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) wordt de bodem niet specifiek op asbest onderzocht. Om cijfermatig uit te sluiten of er asbest in de bodem aanwezig is, is uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN 5707 noodzakelijk. De uitvoering van een asbestonderzoek wordt, wegens het ontbreken van potentieel asbestverdacht puin in de bodem, door Landview BV echter niet nodig geacht.
- bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Indien vrijkomende grond niet op de locatie zelf hergebruikt kan worden en afgevoerd dien te worden, kan het noodzakelijk zijn om de grond aanvullend te onderzoeken op de gehalten aan PFAS. Voor grotere partijen grond kan een partijkeuring AP04 (inclusief PFAS) nodig zijn.

Conclusie: *Het onderdeel bodem staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

7.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidsbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de

geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie.
In dit geval is het plangebied gelegen binnen een 30 kilometerzone. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die binnen een dergelijke zone zijn gelegen. Dit betekent dat het niet nodig is om een akoestisch onderzoek naar het wegverkeer uit te voeren.

Conclusie: H*et aspect geluid staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

7.4 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide- en oxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.
Op grond van artikel 5.16 kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verontreiniging van de buitenlucht.

7.4.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.
Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO2) en zwevende deeltjes (PM10). Het 3% criterium geldt sinds de vaststelling op 1 augustus 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).
Daarnaast bevat de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren een aantal met name genoemde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties. Vanaf augustus 2009 geldt voor woningbouw een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.
De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het realiseren van één nieuwe woning. Doordat het aantal woningen ver beneden de gestelde norm van 1500 blijft, is een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet nodig.

Conclusie: *Het onderdeel luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

7.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het Besluit externe

veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.
Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten voor de planlocatie gaat het om de volgende risicobronnen:
- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd.

<u>Conclusie:</u>
a. *er zijn in de directe omgeving van de locatie geen bedrijven gelegen, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken over het plangebied;*
b. *er bevinden zich ook geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied;*
c. *het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

7.6 Kabels en leidingen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Er is geen sprake van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen.
Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen.

<u>Conclusie:</u> *Er zijn geen kabels en leidingen aanwezig die de uitvoering van het plan belemmeren.*

7.7 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische toekenning voor een nieuwe woning kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk worden beperkt.

De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, teneinde voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe milieugevoelige functies (woningen) op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.
Aan de westzijde van de planlocatie is op het perceel Julianastraat 21A een agrarisch bedrijf aanwezig. De VNG-brochure geeft voor een dergelijk bedrijf een richtafstand van 30 meter in het kader van het milieuaspect geluid. Voor de overige milieuaspecten zoals stof, geur en gevaar geldt een kleinere richtafstand. Bij de locatie van de nieuwe woning is rekening gehouden met een richtafstand van 30 meter tot aan de bestemmingsvlakgrens van dit agrarische bedrijf.
Tegenover de planlocatie op het perceel Julianastraat 20 is een bloemenwinkel gevestigd. De VNG-brochure geeft voor een bloemenwinkel een richtafstand aan van 10 meter in het kader van het milieuaspect geluid. Voor de overige milieuaspecten is de richtafstand lager. De werkelijke afstand van de nieuwe woning tot aan de bestemmingsvlakgrens van de bloemenwinkel is groter dan 10 meter.
Beide bovengenoemde bedrijven zullen niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd door de ontwikkeling van het plan.
Naast de planlocatie is een speeltuin aanwezig met een zeer geringe oppervlakte en slechts enkele speeltoestellen. Het betreft een speeltuin met voornamelijk speeltoestellen voor jonge kinderen (leeftijd tot circa 8 jaar) en een zeer klein basketbalveld voor de oudere jeugd.
De praktijk wijst uit dat er weinig gebruik van de speeltuin wordt gemaakt. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de ligging aan de rand van de dorpskern, langs een drukke weg en er zijn weinig woningen rond de speeltuin aanwezig. De speeltuin heeft daardoor geen aantrekkingskracht op ouders met jonge kinderen, ook omdat er continu toezicht moet worden gehouden. Door het lage aantal bezoekers is er in de huidige situatie geen sprake van geluidoverlast vanuit de speeltuin en de verwachting is niet dat het aantal bezoekers in de toekomst zal toenemen.
Rond de planlocatie zijn verder alleen particuliere woningen aanwezig. Door het bouwen van een nieuwe woning zal het woon- en leefklimaat van omringende woningen niet worden beperkt. Bovendien wordt de nieuwe woning zodanig geplaatst (tegenover bloemenwinkel) dat er ook geen doorzicht van bestaande woningen wordt belemmerd.

Conclusie: *Het onderdeel milieuzonering staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

7.8 Milieueffectrapportage (MER)

Een m.e.r.- beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. (2011/92/EU) aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), Voor activiteiten in onderdeel C geldt direct een m.e.r.-plicht.

Voor activiteiten in onderdeel D is het niet zeker of er belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Of een bepaalde activiteit in een bepaalde omvang belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, is afhankelijk van het soort activiteit, de omvang daarvan en het type procedure.
De drempelwaarden waarbij een m.e.r.-plicht aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Voor woningbouw is de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkelingsprojecten van toepassing (D 11) in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

a. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
b. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

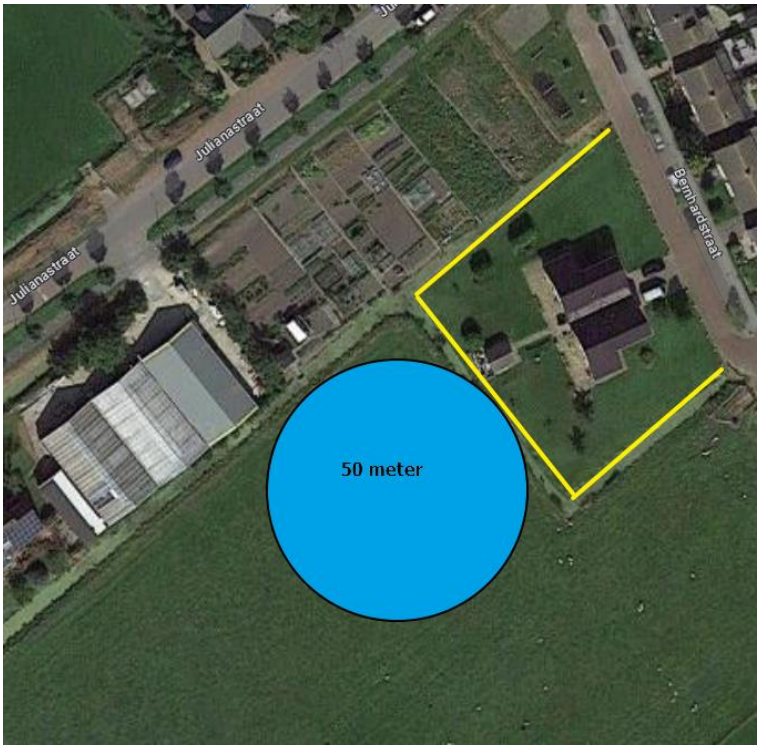
Het voorliggende plan betreft de bouw van een woning en deze ontwikkeling is niet van dusdanige aard en schaal dat de drempelwaarden worden overschreden. Er geldt om die reden een vormvrije m.e.r.-beoordeling.
In deze ruimtelijke onderbouwing zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de toekomstige activiteiten binnen het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben.

7.9 Spuitvrije zone

Aan de noordwest- en zuidzijde van de planlocatie zijn agrarische percelen aanwezig. Beoordeeld moet worden of er voldoende afstand wordt gehouden tot de nieuwe in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de betreffende percelen. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn, maar ook de belangen van de agrariër dienen beschermd te worden.

Agrarische percelen	

In de huidige jurisprudentie wordt een richtafstand van 50 meter tot aan woningen met het omringende verblijfsgebied niet onredelijk geacht.
De agrarische percelen aan de noordwest- en zuidzijde van de planlocatie zijn in gebruik als grasperceel. Het perceel aan de noordwestzijde is gelegen op een afstand van meer dan 50 meter en daarmee wordt voldaan aan de bovengenoemde richtafstand. Dit geldt niet voor het perceel aan de zuidzijde, want dat is gelegen op een afstand van circa 12 meter.
De agrariër op dit perceel wordt echter in de huidige situatie al beperkt door de aanwezigheid van twee woningen met een verblijfsgebied op de percelen Beatrixlaan 1 en 3. Doordat er in de huidige situatie een richtafstand van 50 meter tot deze woningen dient te worden aangehouden in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, zal het woon- en leefklimaat op de planlocatie ook gewaarborgd zijn.



Woningen met verblijfsgebied Beatrixlaan

7.10 Bezonning

De nieuwe woning wordt geplaatst op ruime afstand van de omliggende woningen. Dit zorgt ervoor dat er geen beperking optreedt van de bezonning op de aangrenzende percelen.
De dichtstbijzijnde woningen zijn gelegen op het perceel Beatrixlaan 1 en 3. Doordat de nieuwe woning aan de noordzijde van deze woningen wordt geplaatst, is er geen sprake van een negatief effect op de bezonning van deze percelen.

7.11 Duurzaamheid

Bij de bouw van de woning zal rekening worden gehouden met de verplichting om bij nieuwe bouwwerken gasloos te bouwen. Dit brengt met zich mee dat er een goede isolatie

van de woning nodig is en er wordt een warmtepomp geplaatst om de woning te verwarmen. Daarnaast worden op het dak van de woning zonnepanelen aangebracht om zelf energie op te wekken.

8. Economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid

8.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning. Het project betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

8.2 Grondexploitatie (economische uitvoerbaarheid)

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de planologische procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.
Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan worden vastgelegd, inclusief kostenverhaal. Deze overeenkomst wordt aangemerkt als anterieure overeenkomst. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.
In de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt ook bepaald dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal komen.

8.3 Afweging (maatschappelijke uitvoerbaarheid)

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo, zodat de ontwikkeling van een woning, in afwijking van het bestemmingsplan, mogelijk wordt gemaakt.
De omgevingsvergunning wordt samen met deze goede ruimtelijke onderbouwing in het kader van het vooroverleg aangeboden aan diverse overlegpartners. Daarnaast worden de stukken 6 weken ter inzage gelegd, zodat belanghebbenden de mogelijkheid hebben om een zienswijze in te dienen.
Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, stelt de gemeenteraad het besluit vast. Na publicatie van het besluit start de beroepstermijn van zes weken. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de rechtbank en de Afdeling van de Raad van State.

8.3.1 Overleg belanghebbenden

De initiatiefnemer heeft over de ontwikkeling van het plan geparticipeerd met diverse omwonenden en daar de bouw van de nieuwe woning besproken. In bijlage 5 is een overzicht van de reacties van belanghebbenden opgenomen.