

BESTEMMINGSPLAN

Parkstraat 24, Julianadorp

TOELICHTING

VERSIE: vastgesteld
DATUM: 1 maart 2021
IMRO-CODE: NL.IMRO.0400.5133WONPARKSTR-VST1

Parkstraat 24, Julianadorp

toelichting

vastgesteld



Colofon

opdrachtgever Aannemersbedrijf Gerard Borst

document 18094_Toelichting_210301

versie vastgesteld

datum 1 maart 2021

Ontwerp 14 september 2020

Vastgesteld 15 februari 2021

auteur N. Bruijnooge, MSc

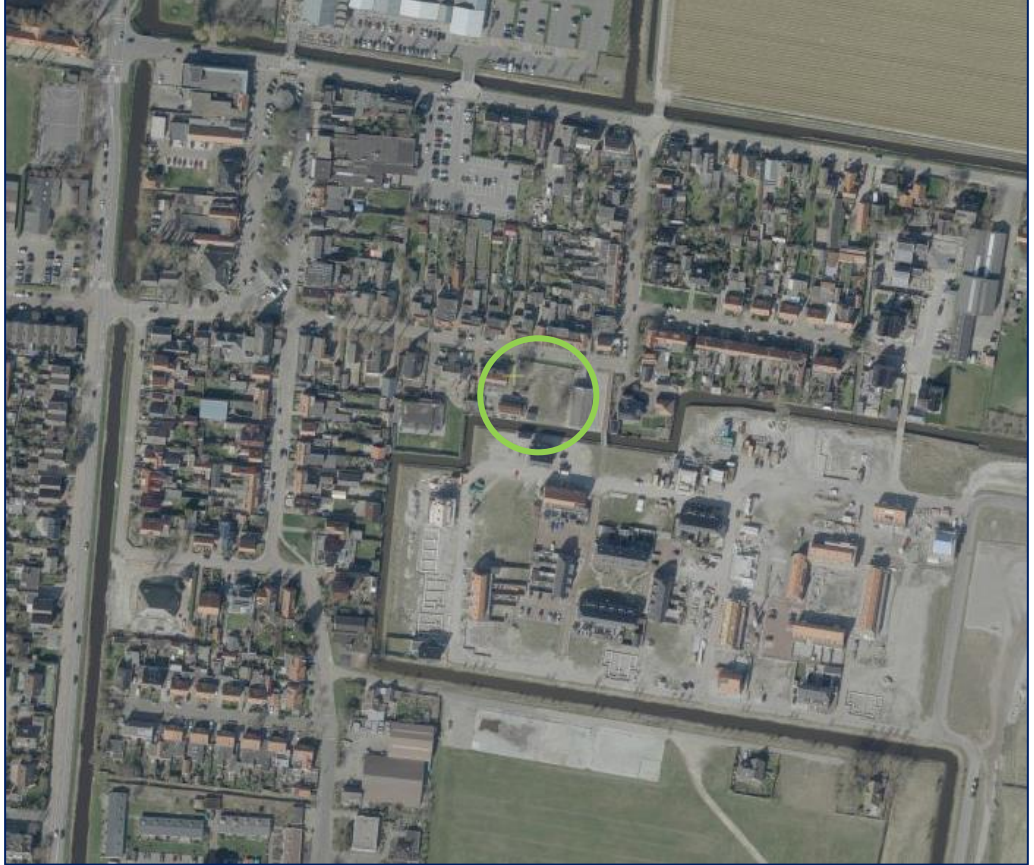
L. Borst

controle R. Dekker

NL.IMRO.0400.5133WONPARKSTR-ONT1

NL.IMRO.0400.5133WONPARKSTR-VST1

Overzichtskaart



Inhoudsopgave

1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doel	6
1.2 Ligging van het plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer.....	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Stedenbouwkundige structuur omgeving	8
2.3 Toekomstige situatie.....	9
3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	15
4 Milieu- en Omgevingsaspecten	17
4.1 M.e.r. -(beoordelings)plicht.....	17
4.2 Archeologie	18
4.3 Cultuurhistorie.....	18
4.4 Bodem	18
4.5 Water	20
4.6 Natuur	20
4.7 Verkeer en parkeren.....	22
4.8 Akoestiek.....	22
4.9 Luchtkwaliteit	22
4.10 Bedrijven en milieuzonering	23
4.11 Externe veiligheid	24
4.12 Duurzaamheid	25
5 Uitvoerbaarheid	26
5.1 Algemeen	26
5.2 Financiële uitvoerbaarheid.....	26
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	26
6 Juridische toelichting	28
6.1 Algemeen	28
6.2 Plansystematiek	28
6.3 Verbeelding	28

6.4	Toelichting op de regels.....	28
6.5	Handhaafbaarheid.....	30

Bijlage I Watertoets HHNK

Bijlage II Bodemonderzoek

Bijlage III Archeologisch bureauonderzoek

1.1 Aanleiding en doel

Tussen Parkstraat 24 en 24a ligt een onbebouwde kavel welke op dit moment in gebruik is als tuin. De eigenaar van deze kavel is voornemens hier een drietal woningen te ontwikkelen. Conform het huidige bestemmingsplan "Julianadorp Oost 2011" heeft de grond de bestemming 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Tuin' is het realiseren van nieuwe hoofdgebouwen en de functie wonen niet is toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om te voorzien in een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich in het oude centrum van Julianadorp. De ligging is weergegeven op de luchtfoto van Figuur 1. Het plangebied maakt deel uit van het perceel dat kadastraal geregistreerd is onder gemeente Den Helder, sectie L nummer 236. Het perceel is begrensd door de bestaande woning, Parkstraat 24, aan de westkant, de Parkstraat aan de Noordkant en de Willibrord kerk aan de Oostkant.



Figuur 1 : Ligging plangebied
(bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend planologisch regime is “bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011”, vastgesteld op 19 december 2011 door de gemeente Den Helder (zie Figuur 2). De uitspraak van de Raad van State verklaart de ingestelde beroepen niet-ontvankelijk en ongegrond, het bestemmingsplan is geheel onherroepelijk in werking met ingang van 16 januari 2013. Het bestemmingsplan schrijft de bestemming “Tuin” voor in het plangebied. Binnen de bestemming “Tuin” zijn tuinen toegestaan behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Tevens zijn hier vrijstaande bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen en erkers toegestaan. Binnen de bestemming “Tuin” zijn geen hoofdgebouwen toegestaan, tevens is het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning niet toegestaan. Het voornemen om woningen op dit deel van het perceel te realiseren is daarmee in strijd met het vigerend bestemmingsplan.



Figuur 2 : Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

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 relevante 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 financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn toelicht. Hoofdstuk 6 sluit af met de juridische aspecten.

2

Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het perceel ten oosten van Parkstraat 24 in Julianadorp. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 840 m². Het gehele perceel is kadastraal bekend als gemeente Den Helder, sectie L, nummer 236 en heeft een totale oppervlakte van 1.546 m². Op de kavel is één woning aanwezig, de overige grond is in gebruik als tuin (Figuur 3).



Figuur 3: Situatie tuin Parkstraat 24

De planlocatie ligt in het oude dorp van Julianadorp, ten zuiden van de Schoolweg. In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk woningen. Direct naast de locatie is de H. Willibrordkerk te vinden, tevens is de Ontmoetingskerk gevestigd aan de Parkstraat. Iets verderop, aan het Loopuytpark is een kleinschalig buurtwinkelcentrum gevestigd. Ten zuiden van de planlocatie wordt een nieuwe woonwijk, het Willem-Alexanderhof, gerealiseerd. De nieuwe woonwijk en het perceel zijn gescheiden middels een waterloop. Aan de Parkstraat zijn voornamelijk twee-onder-een-kap en geschakelde woningen te vinden.

2.2 Stedenbouwkundige structuur omgeving

De oude dorpskern van Julianadorp is ontstaan door de bouw van een school voor de agrariërs van de Koegraspolder. Aan het dorpsplein (nu het Loopuytpark) werden 22 percelen verkocht aan handwerkslieden en kleine handelaars in het begin van de 20^e eeuw. Hiermee is het begin van de nederzetting in Julianadorp ontstaan. Vlak hierna wordt ook de Nederlandse Hervormde Kerk gesticht. Tot de jaren '60 verloopt de ontwikkeling maar zeer sporadisch waardoor

Julianadorp op kleinschalige wijze uitgroeit tot een klein landbouwdorp. Eind jaren '50 wordt de eerste 'moderne' nieuwbouw ontwikkeld, ten westen van de Langevliet. Hierna volgde meer grootschalige ontwikkeling van Julianadorp in de jaren '60.

De dorpskern van Julianadorp bevindt zich op de kruising van de Langevliet en de Schoolweg. In de kern vindt je woningbouw, kleinschalige detailhandel, de Nederlandse Hervormde Kerk, een winkelcentrum en een zorgcomplex. De stedenbouwkundige structuur kenmerkt zich door een rechthoekig patroon (grid structuur) van straten. Het Loopuytpark is de belangrijkste openbare ruimte van de kern, deze fungeert als het sociaal centrum van de kern. Tegenover het plein is winkelcentrum De Riepel gevestigd.

De bebouwing van de kern kent een grote diversiteit aan vormen en stijlen, maar er zijn ook duidelijk samenhangende woningblokken herkenbaar. De bebouwing aan de Parkstraat is enigszins samenhangend en bestaat uit kleinschalige twee-onder-één-kap en geschakelde woningen bestaand uit 2 woonlagen. Deze hebben een symmetrische gevelopbouw en een evenwijdig aan de straat lopende kap met aan weerszijden van het object een topgevel haaks op het dakvlak. Alle rooilijnen liggen evenwijdig aan elkaar met hieraan grenzend de voortuinen die evenwijdig aan het trottoir grenzen (zie Figuur 4). De Parkstraat is een erftoegangsweg met hierin langsparkeren en aangrenzend een trottoir aan een zijde van de straat.



Figuur 4: Zicht vanaf de Parkstraat richting het Oosten

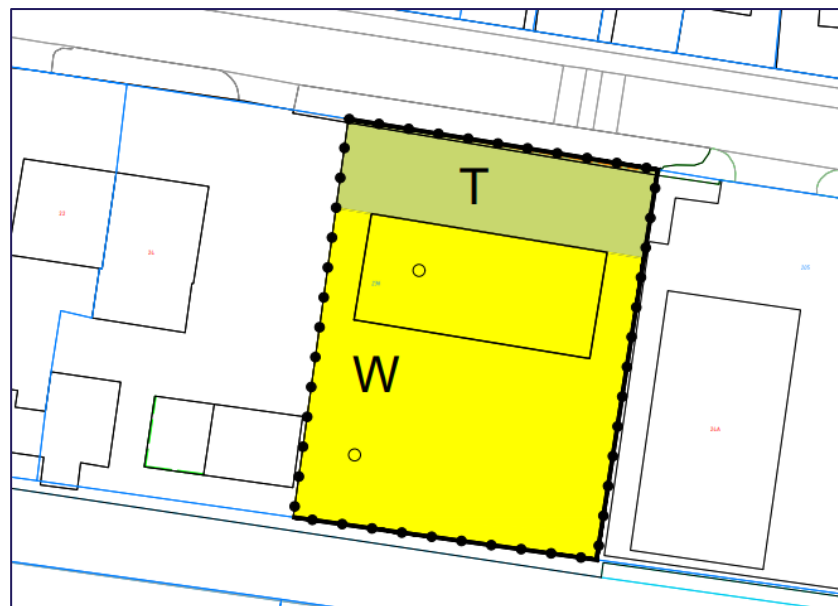
2.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden op het perceel drie geschakelde woningen gerealiseerd naast de bestaande woning op Parkstraat nummer 24, zie Figuur 6. Er is ervoor gekozen om zo veel mogelijk aansluiting te zoeken bij de bestaande stedenbouwkundige structuur. De woningen worden met de voorzijde richting de Parkstraat gepositioneerd. De voorgevels worden in dezelfde rooilijn als de bestaande woning geplaatst om de bestaande lijn voort te zetten van Parkstraat 20 tot en met 24.



Figuur 5 : Mogelijke invulling woningen en parkeergelegenheid

De gronden tussen de voorgevel en de Parkstraat behouden de bestemming "Tuin", hierachter wordt de bestemming "Wonen" toegekend (Figuur 6). Naast wonen is op de percelen binnen de woonbestemming ook het gebruik van gronden ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven toegestaan. In overleg met de gemeente is bepaald dat parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein achter de bebouwing, om geen afbreuk te doen aan het straatbeeld en het groene straat karakter van de buurt te behouden. Om dit te waarborgen is voor dit gebied de bestemming "Tuin" opgenomen, waarin het realiseren van parkeergelegenheid niet toegestaan is (artikel 3.4 onder e). Binnen de bestemming "Wonen" is dit wel toegestaan (artikel 4.1 onder e).



Figuur 6 : toekomstige verbeelding

TOELICHTING

De maximale omvang van drie woningen wordt vastgelegd in de maatvoering van het bouwvlak. Het bouwvlak ten behoeve van het hoofgebouw is 19,5 meter breed en 9 meter diep. In de planregels is een maximale goothoogte opgenomen van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Deze hoogtes zijn grotendeels in lijn met de naburige woningen gelegen ten westen van het plangebied. Bovengenoemde maatvoering is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Voor wat betreft het bouwen van bijbehorende bouwwerken (aan-, uit-, en bijgebouwen) zijn in het bestemmingsplan tevens regels opgenomen.

3

Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

Betekenis voor het project

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

3.1.2 *Ladder duurzame verstedelijking*

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 onderhavig bestemmingsplan worden 3 extra woningen op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen¹.

¹ Uitspraak van de ABRvS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921

De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, kan gemotiveerd worden dat de ontwikkeling in lijn is met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en levert een bijdrage aan de regionale woningbehoefte.

3.1.3 Conclusie rijksbeleid

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voldaan aan de doelen en uitgangspunten zoals omschreven in het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en PRV

Met de komst van deze Omgevingsvisie zijn de voorgaande provinciale plannen (Structuurvisie, Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, Milieubeleidsplan, Watervisie en de Agenda Groen) komen te vervallen. De aspecten zijn integraal opgenomen in de omgevingsvisie.

De hoofdambitie van de omgevingsvisie is om het hoge welvaarts- en welzijnsniveau van de provincie vast te houden. Hiertoe wordt gericht op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving moeten de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

De woningbouwbehoefte wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. De nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Tevens dient er in de ontwerpfasen rekening gehouden te worden met afvoermogelijkheden van (regen)water, voldoende groen en optimale verkeersontsluiting.

Het beleid van de Omgevingsvisie is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Op 12 december 2016 is de Provinciale ruimtelijke verordening gewijzigd vastgesteld in verband met de ladder voor duurzame verstedelijking en naar aanleiding van beleidswijzigingen. Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste gewijzigde vaststelling dateert van 14 januari 2019.

In de verordening worden regels gegeven voor stedelijke functies zoals bedrijventerreinen, detailhandel en woningbouw. Uitgangspunt is dat stedelijke ontwikkelingen in eerste instantie in het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

Betekenis voor het project

Het project valt onder artikel 5a: nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit artikel sluit aan op de wettelijke verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame verstedelijking, zoals omschreven in paragraaf 3.1.2. In paragraaf 3.1.2 is aangegeven dat met het onderhavige project geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor de definitie van 'bestaand stedelijk gebied' is in de PRV aangesloten bij het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1 eerste lid onder h). De definitie luidt "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten

behoefte van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”. Uit vaste jurisprudentie volgt dat lintbebouwing en gronden die een ‘stedelijke bestemming’ hebben op grond van het bestemmingsplan als bestaand stedelijk gebied kunnen worden gekwalificeerd. Gelet op de aanwezige bebouwing, de ligging in het lint, het huidige gebruik ten behoeve van wonen en de huidige bestemming maakt de locatie onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied.

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan niet in bestemmingen en regels die het realiseren van één of meerdere windturbines mogelijk maakt. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan artikel 32 van het PRV.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de invulling voor duurzame energiebesparing en de inzet van duurzame energie. De kavels zijn zodanig gepositioneerd dat deze uitermate geschikt zijn voor het plaatsen van zonnepanelen en daardoor het opwekken van zonne-energie. Een nadere uitwerking van de bouwplannen die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan dienen op het gebied van duurzaamheidsmaatregelen nader uitgewerkt te worden en te voldoen aan de eisen van duurzaam bouwen. Zodoende voldoet het bestemmingsplan aan artikel 33 van het PRV.

Er zijn daarnaast geen regels in de PRV opgenomen die voor het plangebied van toepassing zijn. Het voornemen is passend binnen de regels van de PRV.

3.2.2 Provinciale woonvisie 2010-2020

Het provinciale beleid inzake woningbouw is vastgelegd in de Provinciale Woonvisie 2010- 2020. Deze woonvisie sluit aan op de structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid. Vooral het kwalitatieve aspect van wonen komt in deze visie aan de orde.

De speerpunten van dit beleid zijn:

- verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
- verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van de bewoners;
- verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Betekenis voor het project

Door de mogelijkheid te bieden kleinschalige woningen te realiseren is passend in de doelstellingen van het provinciaal beleid. De woningen zullen geschikt zijn voor meerdere doelgroepen, zoals starters of senioren en sluiten hiermee aan op de lokale vraag naar woningen.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de doelen, uitgangspunten en regels zoals deze zijn opgenomen in het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 *Regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland*

Op 28 oktober 2015 is het regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland ondertekend door de gemeenten Texel, Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en de provincie Noord-Holland. Met het convenant beogen partijen een actieve regionale samenwerking te voeren ten behoeve van een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningmarkt in de regio Kop van Noord-Holland. De Kop van Noord-Holland staat de komende tien tot vijftien jaar voor een beperkte groei, zowel in inwoners als huishoudens. In het convenant zijn afspraken gemaakt over het verminderen van de geprogrammeerde woningaantallen en het verbeteren van de kwaliteit van woningbouwlocaties en productmarktcombinaties aansluitend bij de vraag naar nieuwbouwwoningen en woningtypen in de regio Kop van Noord-Holland. Het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland (KWK) bestaat uit regionale afspraken over de kwantitatieve aantallen te bouwen woningen tot 2020 en een programmalijsjt van woningbouwplannen die zijn beoordeeld op kwaliteit aan de hand van het objectieve afwegingskader.

Betekenis voor het project

Het onderhavige plan is niet opgenomen op de programmalijsjt behorende bij het KWK. De regiogemeenten mogen nieuwe plannen toevoegen, mits dit voldoet aan het kwantitatief plafond en de indicatieve verdeling per kern. Voor dergelijke plannen is in het KWK een afwegingskader opgenomen. Hiermee worden plannen kwantitatief en kwalitatief beoordeeld.

In het kader van de aanwezige kwantitatieve behoefte en aanwezige plancapaciteit is tot 2020 nog ruimte voor nieuwe plannen. De bijbehorende kernenscan laat zien in welke kernen nieuwbouw de meeste toekomstwaarde heeft. Op basis van de kernenscan scoort Julianadorp groen, dit betekent dat hier een relatief hoge toekomstwaarde is.

3.3.2 *Conclusie regionaal beleid*

Het plan is in overeenstemming met het regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Structuurvisie gemeente Den Helder 2025*

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het toekomstig ruimtelijk beleid voor de gemeente Den Helder aan en verschaft planologische duidelijkheid. Als uitgangspunt voor de structuurvisie is de Strategische Visie 2020 genomen. De hierin gestelde doelen luiden als volgt:

- Duurzame economie;
- Maatschappelijke betrokkenheid;
- Goed wonen;
- Toerisme;
- Centrum;
- Infrastructuur.

Binnen het doel “goed wonen” wordt ernaar gestreefd om de uitstroom van de bevolking en halt toe te roepen. Dit kan door de woningbouwopgave in te zetten door het bieden van de juiste woningen die aansluiten bij de lokale vraag. De woningproductie wordt naar locatie en termijn bepaald door de marktomstandigheden en is regionaal afgestemd in het regionaal

actieprogramma. Als extra aandachtspunt wordt gesteld dat alle nieuwbouw zal plaatsvinden binnen het bestaand bebouwd gebied.

Betekenis voor het project

Het plan is in overeenstemming met de structuurvisie door het mogelijk maken van kwalitatief goede woningen. De woningen worden vanuit marktperspectief aangelegd en daarmee is de aansluiting op de markt gewaarborgd. De lokale vraag wordt nader toegelicht in paragraaf 3.4.2.

3.4.2 Woonvisie Den Helder 2016-2020

De gemeente Den Helder heeft op 4 juli 2016 de woonvisie 2016-2020 vastgesteld. De gemeente wil een zo goed mogelijke leefomgeving behouden voor huidige en toekomstige bewoners. Hierin staat het behoud en versterken van welvaart centraal. Dit betekent dat investeringen in voorzieningen, onderwijs en economie essentieel zijn om een neerwaartse spiraal te voorkomen. De woonvisie is hier ondersteunend in en is dan ook gericht op het brengen van evenwicht in de samenstelling van bewoners en het creëren van een kwalitatief goede woon- en leefomgeving. De woonvisie bevat een viertal thema's die zowel aansluiten bij de specifieke kenmerken en omstandigheden van Den Helder als actuele trends en ontwikkelingen op woongebied:

- betaalbare kwaliteit;
- goed wonen voor jong en oud;
- duurzaam wonen;
- tijdelijk wonen.

Betekenis voor het project

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de woonvisie van Den Helder omdat het gelegenheid biedt tot de ontwikkeling van meer kleinschalige woningen. Dit type woningen is uitermate geschikt voor ouderen. Volgens de Woonvisie wil de gemeente dat een toenemend percentage ouderen zo lang mogelijk zelfredzaam blijft in een eigen woning. Het type woning dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt sluit aan op dit speerpunt uit de Woonvisie.

3.4.3 Welstandsnota 2015

De gemeente Den Helder heeft op 12 oktober 2015 de Welstandsnota 2015 vastgesteld. De gemeente legt het accent op behoud en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteit. Het project is gelegen binnen bijzonder welstandsgebied. Het welstandsbeleid is erop gericht om het dorpse karakter te behouden en waar nodig te versterken. Nieuwe bebouwing dient gerelateerd te zijn aan de aanwezige organische gegroeide lintbebouwing of aan de kleinschalige samenhangende vooroorlogse woonblokken.

Betekenis voor het project

Het plan is in overeenstemming met het welstandsbeleid door aansluiting te zoeken bij het dorpse karakter. Door vastlegging van de bouw- en goothoogten, dakhelling en gevellijn wordt aangesloten op de welstandsnota. Door de ligging binnen bijzonder welstandsgebied zal het bouwplan bij de aanvraag van de vergunning getoetst moeten worden aan de welstandsnota.

3.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid door invulling te geven aan de lokale woonbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied. Het bouwplan zal bij de vergunningsaanvraag getoetst worden aan de eisen van de welstand.

4

Milieu- en Omgevingsaspecten

4.1 M.e.r. -(beoordelings)plicht

In het besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten opgenomen die in het kader van het bestemmingsplan plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Per activiteit zijn de gevallen in aantallen, grootte, lengtes of oppervlakten beschreven die boven de drempelwaarden vallen.

Betekenis voor het project

Uit jurisprudentie blijkt dat het antwoord op de vraag of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage, niet afhankelijk is van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan (uitspraken van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694, van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en van 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253).

Echter blijkt dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing wel een rol speelt. In een soortgelijk ontwikkeling die twee eengezinswoningen mogelijk maakt op een grasland met de bestemming 'agrarisch' was het oordeel van de Afdeling dat hetgeen waarin het plan voorziet, gelet op de aard en omvang, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1). Ook wanneer het gebruik van het perceel veranderd en er 12 woningen worden gerealiseerd betekent dit niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject (11-03-2020 ECLI:NL:RVS:2020:729).

Eveneens van belang is de locatie van het planvoornemen. Een gedeeltelijke functiewijziging binnen bestaand stedelijk gebied kan niet worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject in het kader van plan MER (13-01-2018; NL:RVS:2018:348 en 18-04-2018 ECLI:NL:RVS:2018:1297).

Conclusie

Het planvoornemen is niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken zoals bedoeld in artikel 7.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Er behoeft geen (vormvrije)m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

4.2 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Onderzoek

In opdracht van aannemersbedrijf Gerard Borst heeft Hollandia archeologen een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Volgens het beleidskader archeologie wat in 2017 is opgesteld door de gemeente Den Helder ligt Parkstraat 24 gelegen rond de historische kern van Julianadorp. Hiervoor geldt een archeologisch regime waarbij rekening gehouden moet worden met archeologie bij een planomvang groter dan 500 m² en dieper dan 35cm. Tevens moet bij de sloop van de bestaande bebouwing vooraf een archeoloog worden ingeschakeld die eventuele cultuurhistorische waarden kan documenteren.

Aan de hand van beschikbare gegevens heeft het plangebied een lage archeologische verwachting voor archeologische sporen en vondsten uit het paleolithicum tot en met de nieuwe tijd. Deze zijn gebaseerd op lage trefkans die de IKAW schetst en op de omvang, karakter en ligging van waarnemingen uit ARCHIS. Alsmede de onderzoek meldingen en de daaraan verbonden conclusie(s). Tevens is deze gebaseerd op gebied specifieke gegevens uit de literatuur die hieromtrent is geschreven. Daarnaast dient ook nog vermeld te worden dat in 1940, teneinde de Duitse opmars te stuiten, het hele gebied ten zuiden van Den Helder onder water werd gezet. Hoogstwaarschijnlijk heeft dit geleid tot een aanzienlijke verstoring van het bodemprofiel.

Betekenis voor het project

Op basis van de bevindingen wordt er geen aanvullend archeologisch onderzoek geadviseerd. De resultaten van het bureauonderzoek vormen geen belemmering voor het uitvoeren van het beoogde plan. Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het omgevingsaspect archeologie.

4.3 Cultuurhistorie

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

Betekenis voor het project

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig. De naastgelegen Willibrordkerk is niet aangemerkt als monument. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden. Door aansluiting op de bestaande, oorspronkelijke lintbebouwing zorgt het project voor een versterking van het cultuurhistorisch karakter van de omgeving. Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het omgevingsaspect cultuurhistorie.

4.4 Bodem

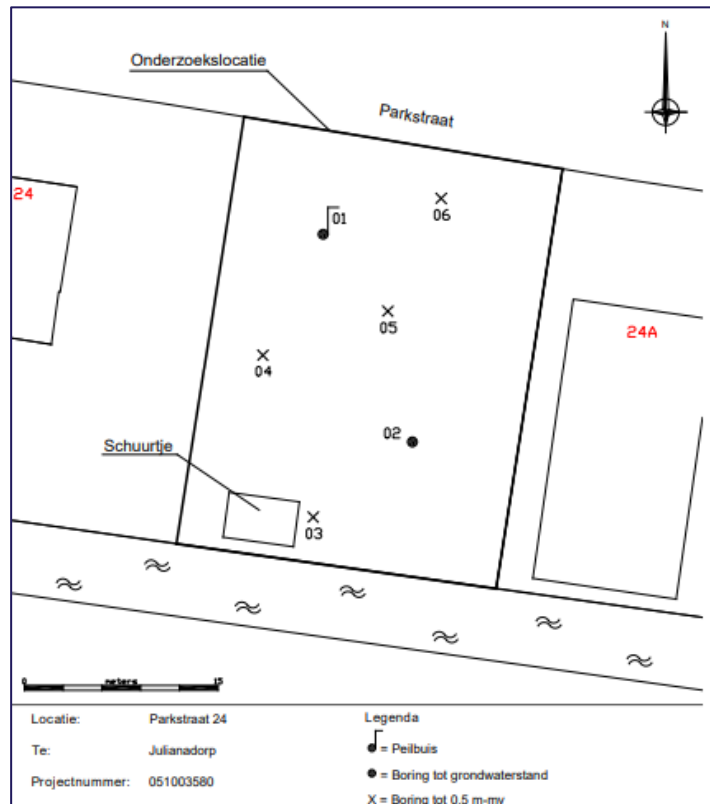
In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden 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.

Onderzoek

In opdracht van aannemersbedrijf Gerard Borst heeft Bodem Belang BV uit Petten een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740 voor de planlocatie (zie Figuur 7). In het kader van de ontwikkeling is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bepaald. De gekozen onderzoeksstrategie gaat uit van een onverdachte locatie op basis van onder andere het bodemloket en informatie van de Regionale Uitvoeringsdienst. Deze hypothese is verworpen. De geanalyseerde resultaten overschrijden in voorkomende situatie de achtergrondwaarden en streefwaarden. De oorzaak van de lichte verhoging is mogelijk te wijten aan in het verleden gebruikte bestrijdingsmiddelen in de Koegraspolder. De aangetoonde gehalten blijven echter onder de toetsingswaarden voor nader onderzoek.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden op 17 oktober 2018. De bovengrond bestaat uit matig fijn, zwak siltig, zwak humeus zand. De ondergrond bestaat uit matig grof tot matig fijn zand gevolgd door een kleilaag. Op circa 2,3 m-mv is een veenlaag aangetroffen. Op het maaiveld en het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.



Figuur 7 : Overzicht boringen

Betekenis voor het project

Op basis van de aangetoonde gehalten moet de gestelde hypothese worden verworpen. Echter, de gehalten blijven onder de grens voor nader onderzoek. De resultaten van het bodemonderzoek vormen geen belemmering voor het toestaan van een woonfunctie en het afgeven van een omgevingsvergunning. Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het omgevingsaspect bodem.

4.5 Water

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

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

Betekenis voor het project

De locatie is grenst in het Zuiden aan een tertiaire watergang. Het onderhoud van deze watergang is voor rekening van de aanliggende eigenaar.

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl. De uitkomst hiervan is toegevoegd in bijlage I. 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.

Waterkwantiteit

De planlocatie wordt na planrealisatie bebouwd met drie woningen onder een kap. De footprint van de nieuwe bebouwing bedraagt circa 180 m². Daarnaast zal de tuininrichting deels worden voorzien van verharding, zoals de oprit en de parkeerplaatsen. Deze verharding bedraagt circa 260 m². Het verhard oppervlak zal in totaal toenemen met circa 440 m². Dit is onder de grens (800 m²) waarboven de watercompensatieplicht geldt.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Geadviseerd wordt om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen. Daarnaast wordt geadviseerd om bij de aan te leggen verharding (zoals parkeervakken en opritten) te kiezen voor waterdoorlatende verharding. Om het risico op wateroverlast in de toekomst (door klimaatverandering) te verlagen. Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het omgevingsaspect water.

4.6 Natuur

De Wet natuurbescherming (Wnb) ziet toe op het behoud en de versterking van de biodiversiteit. Het gaat hierbij om gebiedsbescherming (Natura 2000), soortenbescherming en houtopstanden buiten de bebouwde kom voormalige Boswet (niet aan de orde in dit bestemmingsplan). De gebiedsbescherming van het Natuurnetwerk Nederland volgt uit het Barro en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Voor houtopstanden binnen de bebouwde kom geldt

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gemeentelijk bomenbeleid als (wettelijk) kader. In deze paragraaf wordt ingegaan op de gevolgen van het voornemen van dit bestemmingsplan voor de gebiedsbescherming, de soortenbescherming en houtopstanden.

4.6.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Nabij het plangebied liggen twee Natura 2000-gebieden, de Noordzeekustzone en de Waddenzee, op een hemelsbrede afstand van 2,5 respectievelijk 3,9 kilometer. Vanwege de beperkte ontwikkeling van onderhavig plan en de grote afstand tot de Natura 2000-gebieden zijn effecten redelijkerwijs niet te verwachten.

Natuurnetwerk Nederland

Het provinciale ruimtelijke beleid voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is vastgelegd in artikel 19 van de PRV Noord-Holland. Het dichtstbijzijnde NNN gebied is Noordduinen, Mariëndal & Botgat (Kop van Noord-Holland). Het plangebied ligt op een hemelsbrede afstand van 2,5 kilometer. Er is dus geen sprake van ruimtebeslag of directe negatieve effecten op percelen van het NNN. Externe werking is binnen provincie Noord-Holland geen toetsingscriterium. Het toetsen van de effecten van ontwikkelingen buiten het NNN is niet noodzakelijk.

4.6.2 Soortenbescherming

In het plangebied zijn geen waardevolle natuurelementen aanwezig. De gronden zijn momenteel in gebruik als tuin, waarbij het merendeel bestaat uit grasland. Daarnaast zijn enkele schuurtjes aanwezig voor het hobbymatig houden van dieren. Tevens staan er een aantal bomen op het perceel, waarin geen vogelnesten zijn aangetroffen.

4.6.3 Houtopstanden

De bomen binnen het plangebied staan binnen de bebouwde kom. Zoals eerder benoemd geldt daarom de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gemeentelijk bomenbeleid als (wettelijk) kader. Binnen de gemeente Den Helder is een omgevingsvergunning - kappen noodzakelijk als de boom een omtrek heeft van meer is dan 94 cm gemeten op een hoogte van 1,3 meter en de boom en deze zich bevindt op een perceel behorende bij een één- of meergezinswoning die groter is dan 120 m². Bij meerstammige bomen dienen de omtrek van de stammen bij elkaar te worden opgeteld.

Alle bomen die gekapt moeten worden in het kader van onderhavig plan hebben een omtrek van minder dan 94 centimeter op 1,3 meter hoogte. Een omgevingsvergunning - kappen is voor de bomen niet noodzakelijk.

4.6.4 Conclusie

Het aspect natuur staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg, vanwege:

- Effecten op natura 2000-gebieden zijn redelijkerwijs niet te verwachten vanwege de grote afstand tot deze gebieden;
- Er is geen sprake van ruimtebeslag of directe negatieve effecten op percelen van het NNN;
- Er zijn geen vogelnesten aangetroffen in de bomen;
- Voor de te kappen bomen geldt geen vergunningsplicht.

4.7 Verkeer en parkeren

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. Bij een bestemmingswijziging zal aangetoond moeten worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening wat betreft de toekomstige verkeersafwikkeling.

Betekenis voor het project

Volgens de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' wordt voor koopwoningen op deze locatie een verkeer aantrekkende werking van circa 7 motorvoertuigen per dag per woning aangehouden. Uitgangspunt hierbij is een grondgebonden woning (Koop, tussen/hoek). Voor de te realiseren extra 3 woningen betekent dit circa 21 motorvoertuigen per dag. Gelet op de capaciteit en huidige intensiteit van omliggende wegen leidt dit niet tot problemen in de verkeersafwikkeling. De locatie is via de Proeftuinweg verbonden met de ontsluitingsweg de Schoolweg.

Op grond van de Nota Parkeernormen Den Helder 2017-2021, vastgesteld op 30 januari 2017, kan worden uitgegaan van een parkeerbehoefte van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Hierbij is rekening gehouden met het gebiedstype 'rest bebouwde kom' en functie 'woning klein (≤ 350 m²)'. Er worden 6 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de norm. Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het omgevingsaspect verkeer en parkeren.

4.8 Akoestiek

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Wegen met een maximum snelheid van 30km/h kennen geen geluidzone maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidbelasting wel te worden beschouwd.

Betekenis voor het project

Het gebied is niet gelegen binnen een zone voor spoor- of industrielawaai. Op alle wegen nabij het plangebied is een 30 km/h regime in werking. Dergelijke wegen kennen geen geluidzone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel te worden afgewogen of als gevolg van verkeer over deze wegen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De intensiteiten op omliggende wegen zijn niet dermate hoog dat geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het omgevingsaspect akoestiek.

4.9 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' (NIMB) 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 voormalige ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ 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 getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

TOELICHTING

- 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.

De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009: de datum waarop het Kabinetbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

Betekenis voor het project

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een NIMB-situatie en dat het plan niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan. Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het omgevingsaspect luchtkwaliteit.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

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

De doelen van milieuzonering zijn:

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

Betekenis voor het project

De VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) geeft adviesafstanden die gemotiveerd kunnen worden toegepast bij ruimtelijke ordening. De thema's die bij milieuzonering beschouwd worden zijn geur, geluid, stof en gevaar. De adviesafstanden die vastgesteld zijn voor deze thema's hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden.

De locatie grenst aan woonbebouwing. Aan de oostzijde is de Willibrordkerk gelegen, op grond van VNG-publicatie 'Bedrijven- en Milieuzoneringen' geldt hiervoor een richtafstand van 30 meter (zie tabel 1).

Omschrijving	Afstand in meters					CATEGORIE	Indices			
	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2P	1		

Tabel 1: VNG richtafstand

Wat betreft de Willibrordkerk wordt niet voldaan aan de gestelde richtafstand van 30 meter. De overlast is afgeleid van enkel het thema geluid, voor de overige thema's zijn geen richtafstanden opgenomen. Ondanks dat niet voldaan wordt aan de richtafstand is er sprake een aanvaardbaar

woon- en leefklimaat om de volgende redenen: De Willibrordkerk is een relatief kleinschalige kerk met doorgaans 2 of 3 activiteiten per week die plaatsvinden tussen 08.00 en 22.00 uur. Tevens is de uitgang van de kerk gericht aan de straatzijde en het merendeel van de parkeerplaatsen bevindt zich aan de oostzijde van de kerk. Eventueel geluid van af- en aanrijdende auto's en autodeuren zal worden beperkt door de aanwezigheid van het kerkegebouw tussen de parkeerplaats en de woningen.

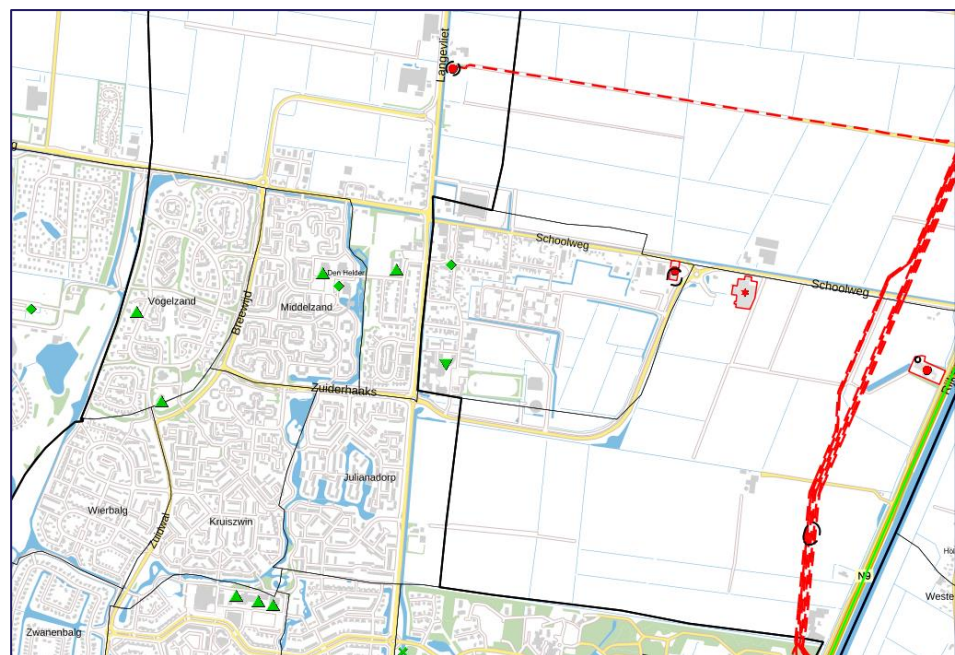
Er zijn verder geen bedrijven in de omgeving aanwezig die voor hinder kunnen zorgen in het plangebied. Tevens worden bedrijven in de omgeving niet in de bedrijfsvoering beperkt als gevolg van het bouwplan. Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen beperkingen voor het bestemmingsplan.

4.11 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Betekenis voor het project

De Risicokaart Noord-Holland (zie Figuur 8) geeft in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen aan die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Ook buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig in de omgeving van het plangebied. De afstand tot de meest nabije risicobron bedraagt circa 650 meter, hier bevindt zich een opslaglocatie voor gevaarlijke stoffen. Er is voldoende afstand van de risicobronnen voor een goed woon- en leefklimaat. Er zijn voor het plan dan ook geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid.



Figuur 8: Uitsnede risico kaart Noord-Holland

4.12 Duurzaamheid

Binnen de woonvisie van Den Helder is het speerpunt 'Duurzaam Wonen' opgenomen. Het ambitieniveau voor verduurzaming ligt hoog bij de gemeente Den Helder en richt zich met name op het verduurzamen van de energievoorziening. Dit is gericht op zowel bestaande woningen als nieuwbouw. De gemeente biedt ruimte voor het experimenteren met nieuwe bouwmethoden, energievoorzieningen en nul-op-de-meterwoningen.

Tevens is in de Provinciale verordening opgenomen dat nieuwbouwplannen dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie.

Betekenis voor het project

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is wat betreft de positionering van de woningen rekening gehouden met duurzaamheid. In het bestemmingsplan zijn de woningen noord-zuid gericht, waardoor de daken van aan te leggen woningen optimaal geschikt zijn voor zonnepanelen. Daarnaast wordt gestreefd naar duurzame materialisatie, mits deze niet in strijd is met de welstandscriteria.

Een nadere uitwerking van de bouwplannen die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan dienen op het gebied van duurzaamheidsmaatregelen nader uitgewerkt te worden. Welke duurzaamheidsmaatregelen zullen worden toegepast is daarom nog niet exact aan te geven. De woningen worden in ieder geval gasloos op grond van de Wet Voortgang Energietransitie die een aardgasaansluiting bij nieuwbouw verbiedt sinds 1 juli 2018.

5

Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient 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 en de maatschappelijke aspecten.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

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

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1 Overleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee wordt het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. Er zijn geen inhoudelijke reacties in het kader van het vooroverleg ingediend.

5.3.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door eenieder 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. Voorliggend bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf maandag 14 september 2020 tot en met maandag 26 oktober 2020. Tijdens deze termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen binnen gekomen.

6

Juridische toelichting

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling 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 verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

6.2 Plansystematiek

In dit bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek waarbij de locatie van de woningen is vastgelegd met een bouwvlak. Op deze wijze ontstaat een grote mate aan rechtszekerheid voor de omgeving.

6.3 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

6.4 Toelichting op de regels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Tuin,
- Wonen.

Binnen de regels is sprake van positieve bestemming. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel.

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

Artikel 1: Begrippen

geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd waarmee de duidelijkheid wordt vergroot.

Artikel 2: Wijze van meten

geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a) een beschrijving van de bestemming;
- b) de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
- c) (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
- d) (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- e) (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels;

De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Artikel 3: Tuin

De gronden met de bestemming "Tuin" zijn bestemd voor tuinen en erven, parkeervoorzieningen en een toegangsweg naar de woningen. Op deze gronden mogen alleen erkers en entreepartijen en terrein- en erfafscheidingen worden gebouwd.

Artikel 4: Wonen

De gronden met de bestemming "Wonen" zijn bestemd voor wonen. Hierbij zijn tevens aan-huis-verbonden beroepen/bedrijven toegestaan. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Op de verbeelding is één bouwvlak opgenomen voor de drie nieuw te realiseren woningen. De woningen dienen conform de regels binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 4 meter en 8 meter. Binnen het bouwvlak voor de nieuw te realiseren woningen wordt een maximaal aantal wooneenheden van 3 opgenomen. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij gemeentelijke bijgebouwenregeling.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De bepalingen van 'Algemene regels' vormen de algemene bepalingen van de voorschriften en bevatten alle bepalingen die nog niet ergens anders zijn ondergebracht. Deze bepalingen zijn van algemene aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

De bepalingen van de 'Overgangs- en slotregels' vormen het sluitstuk van de regels en bevatten de overgangsbepalingen en de aanroepitel van het bestemmingsplan.

6.5 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Parkstraat 24, Julianadorp', 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 dit 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.

Bijlage I

Watertoets

Bijlage II

Bodemonderzoek

Bijlage III
Archeologisch
bureauonderzoek



PROMMENZ

Harmenkaag 11
1741 LA SCHAGEN
0224-299346

info@prommenz.nl
www.prommenz.nl