

Toelichting

bestemmingsplan Obdam, Dorpsstraat 183

URSEM Groep | Stedebouwkundigen

URSEM Groep | Stedebouwkundigen

Het Hoog 20
1633GE Avenhorn
T0229 54 2606
F 0229 54 1768
E info@ursem-groep.nl

Identificatie

Identificatie code:

NL.IMRO.1598.BPKherzOBHB0005-on01

Projectnummer:

BP-11042-001

Auteur:

ir. E. Laan

Planstatus

datum:

2012-11-01

Opdrachtgever:

Klaas Wester Vof
Dhr. M. van Diepen
De Tocht 24
1633HL, Avenhorn

status:

ontwerp

URSEM Groep | Stedebouwkundigen

Het Hoog 20
1633GE Avenhorn
T0229 54 2606
F 0229 54 1768
E info@ursem-groep.nl

Aangesloten bij : **BNA** **ENSP**

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	3
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	4
Paragraaf 1.1 Algemeen.....	4
Paragraaf 1.2 Vigerende juridische regeling.....	4
Paragraaf 1.3 Opzet van de toelichting.....	4
Hoofdstuk 2 Het plangebied.....	5
Paragraaf 2.1 Begrenzing en ligging.....	5
Paragraaf 2.2 Huidige situatie.....	5
Paragraaf 2.3 Beoogde ontwikkeling.....	6
Hoofdstuk 3 Beleid.....	7
Paragraaf 3.1 Provinciaal beleid.....	7
Paragraaf 3.2 Gemeentelijk beleid.....	7
Hoofdstuk 4 Ruimtelijk kader en beeldkwaliteit.....	8
Paragraaf 4.1 Ruimtelijke en landschappelijke structuur.....	8
Paragraaf 4.2 Opbouw en bebouwingskarakteristiek.....	8
Paragraaf 4.3 Beeldkwaliteit.....	8
Hoofdstuk 5 Onderzoek.....	9
Paragraaf 5.1 Bodemkwaliteit.....	9
Paragraaf 5.2 Geluidhinder.....	9
Paragraaf 5.3 Waterhuishouding / watertoets.....	9
Paragraaf 5.4 Archeologie.....	10
Paragraaf 5.5 Flora en fauna.....	11
Paragraaf 5.6 Verkeer en parkeren.....	11
Paragraaf 5.7 Luchtkwaliteit.....	12
Paragraaf 5.8 Externe veiligheid.....	13
Paragraaf 5.9 Kabels en leidingen.....	15
Paragraaf 5.10 Bedrijven en milieuzonering.....	15
Paragraaf 5.10.1 Bedrijfsactiviteiten.....	15
Paragraaf 5.10.2 Conclusie.....	15
Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels.....	17
Paragraaf 6.1 Inleiding.....	17
Paragraaf 6.2 Opzet verbeelding.....	17
Paragraaf 6.3 Opzet regels.....	17
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid.....	18
Paragraaf 7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	18
Paragraaf 7.2 Grondexploitatie.....	18
Paragraaf 7.3 Inspraak en overleg.....	18
Paragraaf 7.3.1 Resultaat inspraakreactie.....	18

Hoofdstuk 1 Inleiding

Paragraaf 1.1 Algemeen

Het voorliggende plan biedt een nieuwe planologische regeling voor het realiseren van een tweetal grondgebonden woningen voor de startende woningbezitter aan de Dorpsstraat 183 te Obdam. Ter plaatse wordt het bestaande leegstaande pand, waarin een winkelruimte en dienstwoning aanwezig zijn verbouwd en gesplitst om hiermee het pand in 2 wooneenheden op te delen. Om het gebruik van deze gronden en de verbouw en splitsing van de bestaande bebouwing mogelijk te maken, dient de bestemming van het perceel te worden gewijzigd. Om het initiatief juridisch en planologisch te kunnen realiseren wordt voor dit plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld: bestemmingsplan 'Obdam - Dorpsstraat 183'.

Paragraaf 1.2 Vigerende juridische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Obdam Hensbroek' Gemeente Obdam, welke op 14 november 2006 door de gemeenteraad van Obdam is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Detailhandel en dienstverlening' met dubbelbestemmingen 'Archeologische waarde' en 'Straalpad'. Op de locatie is een voorziening voor detailhandel met dienstwoning mogelijk, met een bebouwingspercentage van 75% voor het perceel.

De beoogde splitsing en realisatie van 2 wooneenheden is niet voorzien binnen deze planologische regeling. De gemeente heeft aangegeven in haar brief van 24 oktober 2011 dat zij medewerking wil verlenen aan het initiatief.

Paragraaf 1.3 Opzet van de toelichting

Na deze inleiding zal in hoofdstuk 2 worden ingegaan op het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidskaders. Hoofdstuk 4 geeft de ruimtelijke kaders van de locatie weer waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten als bodemsituatie, archeologie en water. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vormgeving, toelichting op de regels aan de orde gesteld. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid zullen in hoofdstuk 7 worden besproken.

Hoofdstuk 2 Het plangebied

Paragraaf 2.1 Begrenzing en ligging

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat 183 te Obdam gemeentelijk bekend Koggenland sectie E nummer 520 gelegen aan de noordelijke zijde op de hoek Dorpsstraat en Zwarteweg. Aan de linker zijde gezien vanaf de Dorpsstraat is een restaurant gevestigd. De verdere omliggende bebouwing is voornamelijk woonbebouwing.



fig. 2.1: luchtfoto plangebied rood omkaderd: (Bron Google Earth)

Paragraaf 2.2 Huidige situatie

De aanvrager is eigenaar van de planlocatie. De opstallen op de locatie zijn sinds een groot aantal jaar niet meer in gebruik. Voorheen was er een fietsenwinkel en bakker met dienstwoning gevestigd. De opstallen aan de Dorpsstraat zijn de oorspronkelijke bebouwing op deze locatie.



Fig. 2.2: Foto aanzicht voorgevel aan Dorpsstraat

Paragraaf 2.3 Beoogde ontwikkeling

De aanvrager is voornemens om het bestaande pand te gaan splitsen in een tweetal wooneenheden voor de startende woningbezitter. De wooneenheden zullen beide grondgebonden eenheden worden met een eigen voordeur aan de straat. Intern wordt het pand opnieuw ingericht met benodigde leefruimten, badkamers en slaapkamers. Aan de achterzijde worden deuren gerealiseerd welke uitkomen op een kleine tuin. De bestaande schuren op het terrein dienen te worden verwijderd ten behoeve van het realiseren van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Het gehele pand zal worden gerenoveerd, kozijnen worden vervangen door nieuwe kozijnen in oorspronkelijke stijl.

Hoofdstuk 3 Beleid

Paragraaf 3.1 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening 2010

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is vastgesteld op 21 juni 2010. De beleidskeuzes uit de structuurvisie zijn verankerd in de Provinciale Verordening. In de verordening is vastgelegd welke ruimtelijke waarden in bestemmingsplan beschermd moeten worden en op welke locaties uitbreiding van stedelijke functies (bijvoorbeeld wonen of bedrijventerrein) is toegestaan. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) zijn direct bindende juridische regels opgenomen om het provinciaal beleid uit de Structuurvisie te waarborgen. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, wordt alleen ingegaan op de verordening.

Conclusie provinciaal beleid

Het plangebied ligt 'binnen het bestaand bebouwd gebied' van Obdam. De ontwikkeling en bestemmingswijziging op de locatie hebben een minimaal ruimtelijk effect op het bestaand bebouwd gebied. Hiermee past het plan binnen de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS).

Paragraaf 3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2009 - 2020

In de Structuurvisie 2009 - 2020 is het ruimtelijk beleid van de gemeente Koggenland vastgelegd. De Structuurvisie is erop gericht een ontwikkelingsrichting te formuleren voor de kernen en de polders. De structuurvisie geeft aan hoe in de toekomst een balans tussen de verschillende kwaliteiten, functies en ontwikkelingen in de gemeente kan worden gevonden.

De structuurvisie geeft aan dat plekken die vrijkomen voor ontwikkeling zorgvuldig kunnen worden ingevuld met woningbouw. Bij locaties aan het lint is de beeldkwaliteit van groot belang om de kwaliteit van het lint te behouden en te versterken. Tevens is een goede parkeer- en verkeersoplossing van belang. Een kleinschaliger programma op dit soort locaties geniet de voorkeur.

Het beleid vanuit de gemeentelijke Structuurvisie sluit aan op de geplande ontwikkelingen op de locatie aan de Dorpsstraat 183.

Welstandsnota Koggenland

De Welstandsnota Koggenland geeft onder andere kaders aan waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Binnen de verschillende gebiedscriteria worden randvoorwaarden gegeven waaraan plannen en initiatieven worden getoetst. Voor de voorgestelde plannen zijn criteria omschreven binnen de Dorpslinten.

De bebouwing van de dorpslinten is zeer duidelijk gerelateerd aan de ontstaansgeschiedenis van Koggenland. Het beeld van de dorpslinten is van grote waarde voor de herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur van Koggenland.

De aanvager is voornemens om de opstallen zoveel mogelijk in bestaande staat te herstellen en te renoveren.

Hiermee blijft het pand aansluiten op de gestelde criteria en de herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur zoals gesteld in de Welstandsnota.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk kader en beeldkwaliteit

Paragraaf 4.1 Ruimtelijke en landschappelijke structuur

Obdam is van oorsprong een lintdorp. De locatie is gelegen binnen dit oude lint, aan de Dorpsstraat. Na verschillende planmatige uitbreidingen is Obdam uitgegroeid tot een middelgrote kern. Door de aanwezigheid van een treinstation is de kern goed bereikbaar per openbaar vervoer. Daardoor is Obdam in trek bij jongere doelgroepen, die veelal buiten de gemeente werken. Het oorspronkelijke lint is als structuur nog goed zichtbaar binnen de kern. De uitbreidingen hebben voorheen vooral in westelijke richting plaatsgevonden. De komende jaren vindt uitbreiding in oostelijke richting plaats met de aanleg van Polderweijde, Tuindersweijde en Hofland. De belangrijkste structuurdragers in de omgeving zijn naast de Dorpsstraat de Provinciale weg (N507) en de spoorlijn Hoorn - Alkmaar.

Paragraaf 4.2 Opbouw en bebouwingskarakteristiek

De bebouwing in het dorpslint van Obdam kenmerkt zich door een afwisseling van vrijstaande kleine woonhuizen met een zadel- en of mansardedak. Grotere notabelenwoningen met schuren en agrarische bebouwing (stolpen). Karakteristiek zijn de verspringende rooilijnen, waarbij de bebouwing soms schuin op de weg is georiënteerd, evenwijdig aan de oorspronkelijke kavelrichting.

Funcioneel

Het lint wordt voor het grootste deel gekenmerkt door historische (woon)bebouwing, maar is in de afgelopen decennia aangevuld met verschillende na-oorlogse uitbreidingen. Kleinschalige detailhandel, (publiekgerichte) dienstverlening en horeca bevinden zich voornamelijk langs het lint. Ter hoogte van de nieuwe centrumlocatie van Obdam is sprake van een concentratie van voorzieningen. Aangrenzend aan de planlocatie is een restaurant gevestigd.

Paragraaf 4.3 Beeldkwaliteit

De planlocatie is gelegen aan het Dorpslint van Obdam. De dorpslinten zijn dichtbebouwde delen van de linten, waaraan de agrarische oorsprong in meer of mindere mate af te lezen is maar waarlangs in de loop der tijd veel gebouwen met andere functies zijn verschenen. Deze linten hebben een veelal sterk verdichte bebouwing met woonhuizen, winkels en bedrijven langs een verspringende rooilijn. De meeste gebouwen bestaan uit één bouwlaag met kap en een lage goot. De verscheidenheid in karakter en verschijningsvorm is groot, de architectonische uitwerking varieert van eenvoudig tot zeer zorgvuldig.

De tweezijdige lintbebouwing van Obdam kenmerkt zich door een afwisseling van vrijstaande kleine woonhuizen met een zadel- of mansardedak, grotere notabelenwoningen met schuren en agrarische bebouwing (stolpen). Karakteristiek zijn de verspringende rooilijnen, waarbij de bebouwing soms schuin op de weg is georiënteerd evenwijdig aan de oorspronkelijke kavelrichting. Op de planlocatie is de oorspronkelijke kavelrichting duidelijk af te lezen.

Bij ontwikkelingen op de locatie is voornamelijk het in stand houden en versterken van het karakter en de eenheid van de lintbebouwing, de oriëntatie en het verbeteren van de samenhang tussen de bebouwing, met behoud van de bestaande afwisseling en het onderscheid in percelen van belang. Materiaal gebruik is terughoudend en aangepast aan de stijl van het gebouw en het karakter van het lint met overwegend baksteen in donkere aarde tinten. Toegepast wordt tevens hout voor kozijnen en betimmeringen. De kleuren gedekt en streekeigen.

Hoofdstuk 5 Onderzoek

Paragraaf 5.1 Bodemkwaliteit

In het kader van de Wet Bodembescherming dient de kwaliteit van de bodem bij ruimtelijke plannen in kaart te worden gebracht. Voor het plangebied is door Landview BV een bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie (rapportnummer 2011411 dd. 19 december 2011 als bijgevoegd in de bijlagen).

Uit de samenvatting van dit onderzoek blijkt dat er lichte verontreinigingen met zware metalen en PAK in de mogelijk puinhoudende grond aanwezig zijn. De aangetroffen verontreinigingen zijn 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.

Paragraaf 5.2 Geluidhinder

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

Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van de wegverkeers- spoorweg- en industrielawaai. In het kader van de voorgenomen activiteit is spoorweg- en wegverkeerslawaai van belang.

In 2009 is onderzoek verricht naar de geluidhinder en de luchtkwaliteit in de gemeente Koggenland. Berekend zijn de situaties 2008 en 2020, waarbij zowel de geluidcontouren en de concentratie luchtverontreiniging ter hoogte van de gevel zijn berekend. Alle panden die voorkomen op de GBKN van de gemeente zijn in de analyse meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat op geen enkele locatie in Koggenland, nu en in de toekomst, sprake is van overschreiding van de toegestane geluidbelasting.

Met het voorliggende plan wordt een functieverandering mogelijk gemaakt van detailhandel en dienstverlening (inclusief bedrijfswoning) naar een woonbestemming. Hierbij wordt de bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning omgezet. Daarnaast wordt het deel wat huidig als winkelruimte wordt gebruikt omgezet in een tweede woning. Voor de bestaande woning verandert de akoestische situatie niet. Daarnaast wordt er in het bestemmingsplan geen ruimte geboden om richting de weg uit te breiden. Voor de toe te voegen woning zal rekening moeten worden gehouden met de geluidcontouren van de spoorweg en het wegverkeerslawaai.

Spoorweglawaai

Op de kaart met de geluidcontouren van het spoorweglawaai (bijlage 2) valt af te lezen dat er geen geluidbelasting is op de gevels van de planlocatie. Op basis van de geluidcontouren van het spoorweglawaai wordt het plan uitvoerbaar geacht.

Wegverkeerslawaai

Op de kaart met geluidcontouren van het wegverkeerslawaai (bijlage 2) valt af te lezen dat de geluidsbelasting op de gevel van de Dorpsstraat 183 tussen 58 en 63 dB(A) is.

Er dient een afzonderlijke ontheffingsprocedure te worden gevolgd waarbij een verzoek tot hogere waarde, als de wettelijke gevelbelasting 48dB Lden, wordt gedaan. Hierbij dient het College van B&W een hogere-waarden besluit vast te stellen. Binnen het openbaar gebied kunnen geen geluidwerende voorzieningen worden opgenomen. Er is in het kader van dit bestemmingsplan een geluidonderzoek uitgevoerd waarin een voorstel wordt gedaan voor het aanbrengen van bouwkundige geluidwerende voorzieningen. Dit onderzoek is als bijlage bijgevoegd in dit bestemmingsplan. (onderzoek ASP Akoestisch adviesburo: 2012010v1.0 GL dd.16-07-2012)

Paragraaf 5.3 Waterhuishouding / watertoets

Om water als één van de principes voor de Ruimtelijke ordening verder te ontwikkelen, zijn er door de Commissie Waterbeheer 21e eeuw doelstellingen geformuleerd om water prominenter in beeld te krijgen. Één van die

doelstellingen is het uitvoeren van een 'Watertoets' bij alle ruimtelijke plannen en besluiten. Hiertoe dient de initiatiefnemer van een plan de waterbeheerder vroegtijdig bij de planvorming te betrekken. De waterbeheerder geeft een wateradvies en de initiatiefnemer dient aan te geven hoe zij met dit advies is omgegaan. De resultaten van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder worden verwoord in een waterparagraaf die opgenomen wordt in deze toelichting bij het bestemmingsplan.

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in de polder Obdam, in peilgebied 6210-02, met een streefpeil van NAP -2,50 meter. Het gebied watert af middels een stelsel van poldersloten (hoofdwaterlopen) naar het gemaal Obdam. Daar wordt het water via dit gemaal op de VRNK boezem uitgeslagen.

Waterkwantiteit

De geplande werkzaamheden hebben slechts een geringe, of geen toename van verharding tot gevolg. Hierdoor treedt er geen significante verandering op van de afwateringssituatie van het hemelwater richting het oppervlaktewater. Er hoeft daarom ook geen rekening te worden gehouden met het uitvoeren van compenserende maatregelen.

Waterkwaliteit

Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. Lozingen op het oppervlaktewater vanuit hemelwaterstelsels kunnen door ongewenste lozingen in de hemelwaterriolering leiden tot verontreiniging van het oppervlaktewater. Het hoogheemraadschap adviseert, en ziet toe hoe het beste met lozingen kan worden omgegaan.

De gemeente heeft de zorgplicht voor het hemelwater. Dit houdt in dat zij op een verantwoorde wijze met het hemelwater dient om te gaan. Indien er een vermoeden is dat het afstromende hemelwater verontreinigingen (kan) bevat(ten) (bijvoorbeeld als gevolg van het gebruik van uitlogende bouwmetalen of door verontreinigende activiteiten) of indien het hemelwater loost op kwetsbaar water (EHS, zwemwater, enz.) dan moet de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap naar een doelmatige oplossing zoeken. Naar verwachting is dat in dit plan niet aan de orde.

Paragraaf 5.4 Archeologie

Op grond van het Verdrag van Valletta genoemd, en de daaruit voortvloeiende Wet op de Archeologische monumentenzorg, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied. Het Verdrag van Valletta beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat om archeologische resten als nederzettingen, grafvelden en gebruiksvoorwerpen. Uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologisch erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt. In het kader hiervan dient men tijdig rekening te houden in de ruimtelijke ordening met de mogelijkheid of aanwezigheid van archeologische waarden, zodat er nog ruimte is voor archeologievriendelijke alternatieven. Zo wordt voorgesteld om steeds vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw uit te sluiten. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden.

Voor de gehele gemeente Koggenland heeft de gemeente een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Ten behoeve van de vervaardiging van dit bestemmingsplan voor de Dorpsstraat 183 te Obdam is door Archeologie West-Friesland gekeken naar het archeologisch aspect (zie bijlage 3 Advies Archeologie West-Friesland, Adviesnummer 12106, dd. 03-02-2012). Op de concept archeologische beleidsadvieskaart van Koggenland ligt het perceel in een zone waar bij plannen van 20.000m² en groter en dieper dan 40cm rekening moet worden gehouden met archeologie. Het plangebied is kleiner dan 2ha. Derhalve is een dubbelbestemming Waarde-archeologie niet noodzakelijk en vervalt voor dit plan.

Paragraaf 5.5 Flora en fauna

Bij ieder ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de 'Natuurbeschermingswet' en de 'Flora- en faunawet'. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Binnen de gebiedsbescherming wordt gekeken naar de bescherming van de gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/ of gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000 gebied. Door waardevolle en mooie natuurgebieden te beschermen kunnen zeldzame dier- en plantensoorten in Nederland beter overleven. Bovendien kunnen Nederlanders zo ook in de toekomst genieten van mooie natuur en bijzondere landschappen. Het plangebied ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ten zuiden van het plangebied ligt het nationale landschap 'Laag Holland'

Gezien de aard en omvang van het project en het gebruik zal er geen nadelige invloed zijn op de gebiedsbescherming. Het project wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

Soortenbescherming

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. Daarom is er soortenbescherming. In de Flora- en faunawet is er actief soortenbeleid om die soorten te helpen waar het in Nederland erg slecht mee gaat en die het behouden waard zijn. Tevens mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied is momenteel in gebruik als woonhuis met tuin. Op het plangebied zijn geen beschermde flora- en faunasoorten te verwachten. Ten aanzien van de voorgestelde ontwikkelingen lijkt het dan ook niet waarschijnlijk dat er negatieve invloed op (beschermde) soorten zal optreden. Het project wordt op dit punt uitvoerbaar geacht. Bij uitvoering van de werkzaamheden bestaat altijd het risico dat eventuele broedende vogels verstoord worden. Vanuit de Flora- en faunawet is verstoring van broedende vogels verboden en hiervoor kan ook geen ontheffing worden verkregen. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen. Bij start van de werkzaamheden in het broedseizoen zou eerst door een gekwalificeerd persoon vastgesteld moeten worden dat er geen nesten in het hierdoor verstoorde gedeelte van het projectgebied aanwezig zijn.

Paragraaf 5.6 Verkeer en parkeren

De locatie is gelegen op de hoek van de Dorpsstraat met de Zwarteweg. Het bestaande pand staat aan de zijde van de Zwarteweg op erfgrans. Aan de zijde van de Dorpsstraat is een stoep aanwezig. Mogelijk toekomstige uitbreidingen kunnen alleen in de westelijke richting van het perceel worden gedaan.

Parkeren dient op eigen terrein te worden voorzien. Op de locatie zullen de bestaande schuren worden verwijderd om ruimte te maken voor achtertuinen en een parkeervoorziening. De uitrit komt uit op de Zwarteweg en zal niet bijdragen aan een verkeersonveilige situatie. De parkeerdruk op het openbaar gebied zal door de wijziging van de bestemming niet verslechteren omdat voor de bestemming detailhandel reeds parkeervoorzieningen in openbaar gebied aanwezig zijn. Daarnaast doordat op eigen terrein nieuwe parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Hiervoor worden de bestaande op de locatie staande schuren gesloopt om ruimte te maken voor tuinen en parkeervoorzieningen. In de figuur hieronder is de indeling van het terrein met de parkeervoorzieningen, op de kop-zijde van de tuinen weergegeven. De woning aan de Zwarteweg zal middels een recht van overpad toegang moeten verlenen voor het parkeren op deze wijze. Op de locatie zelf zal met een dergelijke indeling van het terrein ruimte zijn voor 1,5pp per woning.



Figuur: indeling terrein/ parkeren op eigen erf.

Paragraaf 5.7 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als onder andere een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Middels dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om twee wooneenheden op de planlocatie te realiseren. Het plan en de mogelijke 'extra' verkeersbewegingen welke dit met zich mee kan dragen, draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er zijn binnen de gemeente Koggenland geen knelpunten bekend wat betreft luchtkwaliteit. Ten aanzien van de luchtkwaliteit biedt het plan geen belemmeringen en wordt het plan uitvoerbaar geacht.

Paragraaf 5.8 Externe veiligheid

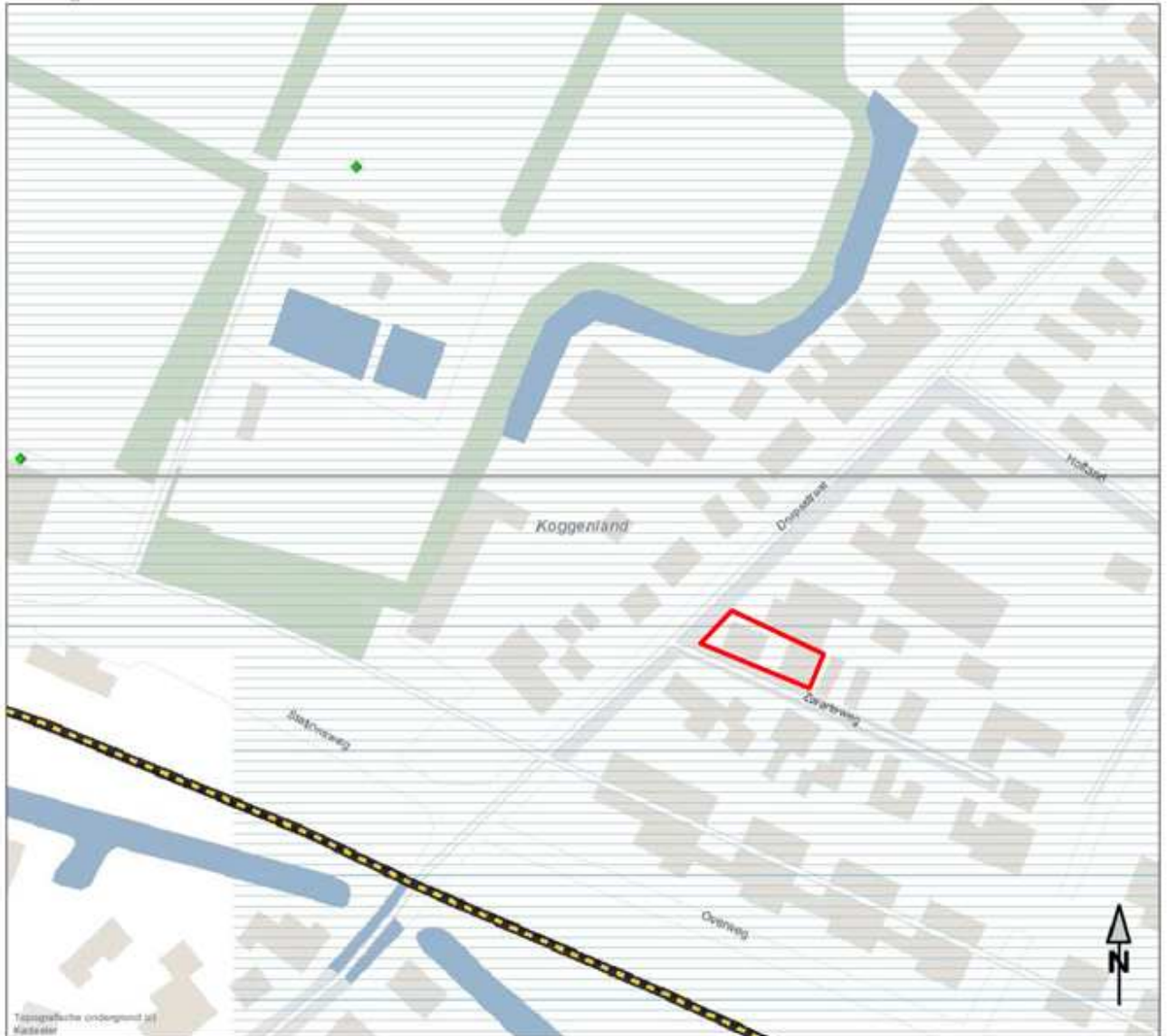
Binnen de AMvB Besluit Externe veiligheid inrichtingen (Bevi) moet worden gekeken naar gevaar opleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van het besluit wordt gekeken naar risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Dit Besluit moet individuele burgers en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Zoals uit de risicokaart in figuur 5.2 valt af te lezen zijn er in de nabijheid van het plangebied geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen aanwezig, of overige belemmeringen voor het project.



Risicokaart

Sub titel

Interprovinciaal Overleg **ip**



- Topografische ondergrond uit Kadaster
- Veiligheidsafstanden**
 - Risicocontour 10-5/r
 - Maatregelzone kernenergie
 - Veiligheidsafstand vuurwerk
 - Professioneel vuurwerk
 - Consumentenvuurwerk
 - Zone 1 vliegveld
 - Zone defensie
 - Ongevallen gevaarlijke stoffen**
 - Ongevallen verkeer en vervoer**
 - Luchtaanvalgeval
 - Ongeval op water
 - Ongeval op land
 - Hogesnelheidslijn
 - Intercitylijn
 - Autostrade
 - (Provinciale) autoweg
 - Ongeval in tunnel
 - Natuurrampen**
 - Overstroming
 - Overstromingsdiepte
 - buiten schaalbaar
 - zoom naar deze laag...
 - Overstromingsgebied
 - Buitendijkgebied
 - ...

Schaal: 1:1495

Fig. 5.2: Uitsnede Risicokaart, planlocatie in rood aangegeven. (Bron: nederland.risicokaart.nl)

Paragraaf 5.9 Kabels en leidingen

Ten aanzien van de voorgestelde plannen is bij Kadaster Klic een Klic oriëntatieverzoek aangevraagd. Uit de ontvangen gegevens blijkt dat er voor zover bekend geen ruimtelijk relevante kabels- en leidingen gelegen in het plangebied aanwezig zijn. Ten aanzien van mogelijke grondroerende en graafwerkzaamheden op de locatie zal door de grondroerder van te voren een graafmelding dienen te worden gedaan bij Kadaster Klic.

Paragraaf 5.10 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Milieuzonering is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (het zogenaamde 'paarse boekje') kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de bouwlocatie en de geluidgevoelige objecten in de omgeving. Dit kan oplopen tot een maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk.

Het waar nodig ruimtelijk scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke 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 en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Paragraaf 5.10.1 Bedrijfsactiviteiten

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten wordt normaliter vastgelegd in een Staat van bedrijfsactiviteiten, welke is gebaseerd op voornoemde Staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG. Op grond van deze staat kan een beleidsmatige selectie worden gemaakt van de in het plangebied toe te laten activiteiten.

Milieucategorierustige woonwijk / gemengd gebied

Categorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
Cat. 1	10m	0m

Nabij gelegen bedrijven

Aangrenzend aan de planlocatie is ten Noorden Chinees Restaurant Ah Tim gevestigd. Naar aanleiding van de restaurant en de afhaal mogelijkheid is er een verhoogde parkeerdruk aanwezig wat overlast met zich mee kan brengen. Deze overlast kan worden gecategoriseerd als een continue overlast daar dit gedurende de dag en avond kan plaatsvinden, tevens in de weekenden.

Paragraaf 5.10.2 Conclusie

Geurhinder

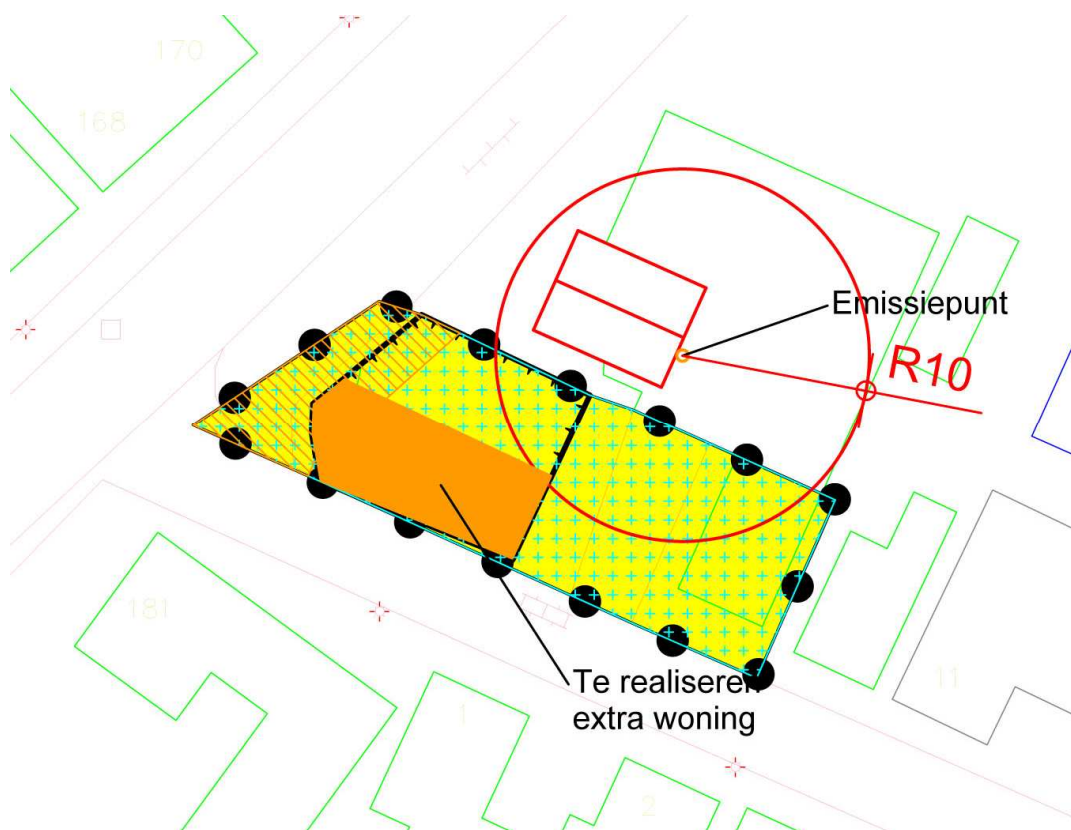
Het naastgelegen chinees restaurant valt in milieucategorie 1. VNG milieuzonering adviseert een afstand voor geur van 10 meter tussen het restaurant het omgevingstype rustige woonwijk. Gezien het feit dat het plangebied gelegen is aan de Dorpsweg van Obdam, valt dit onder omgevingstype 'gebied met functiemenging (gemengd

gebied'). Voor dit omgevingstype geldt een richtafstand van 0 meter. Het restaurant valt daardoor in categorie A: 'Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd'. Het emissiepunt van het restaurant ligt daarbij op een afstand van 10m vanaf de extra te realiseren woning. Op basis van de geurcontouren wordt het plan uitvoerbaar geacht.

Geluidhinder

Het chinees restaurant heeft naast mogelijke geuroverlast ook een verhoogde parkeerdruk. Met name pieken in de weekeinden. Deze extra parkeerdruk kan overlast met zich meebrengen waaronder geluidoverlast. Voor de geluidoverlast geldt tevens dat dit in het 'gemengd gebied' plaatsvindt waarmee de richtafstand van 10 meter kan worden gereduceerd naar 0 meter. Op basis van de geluidcontouren wordt het plan uitvoerbaar geacht.

De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn toereikend. Dit betekent dat in het kader van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar is tegen onderhavig plan, mits wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit.



Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

Paragraaf 6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijhorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

Paragraaf 6.2 Opzet verbeelding

Voorliggend postzegelplan omvat het perceel aan de Dorpsstraat 183 te Obdam en de hieromheen liggende gronden. Binnen het plangebied is in de hoofdbestemming woondoeleinden (W) waarbij twee aaneen gebouwde wooneenheden mogen worden gebouwd. Daarnaast is op de verbeelding een gebiedsaanduiding weergegeven, 'Vrijwaringszone straalpad' welke de straalverbinding lopende over de locatie obstakelvrij dient te houden.

Paragraaf 6.3 Opzet regels

De planregels zijn opgebouwd uit artikelen ingedeeld in 4 hoofdstukken.

In de 'Inleidende regels', hoofdstuk 1, zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen en in artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten.

In de 'Bestemmingsregels', hoofdstuk 2, zijn de hoofdbestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De volgende bestemming is opgenomen in het plan:

Woondoeleinden (W) (Artikel 3)

De hoofdbestemming van het bouwvlak is woondoeleinden. De gronden binnen dit bouwvlak zijn bedoeld voor de de bouw van twee aaneen gebouwde woningen.

In de 'Algemene regels', hoofdstuk 3, zijn de artikelen opgenomen die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het gaat hierbij om de anti-dubbelregelregels (Artikel 4), algemene bouwregels (Artikel 5), algemene aanduidingsregels (Artikel 6), algemene afwijkingsregels (Artikel 7).

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels van het plan, waarbij in Artikel 8 het overgangsrecht is aangegeven en in Artikel 9 de slotregel is opgenomen.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Paragraaf 7.1 Economische uitvoerbaarheid

De onderhavige ontwikkeling betreft het veranderen van de bestemming. Daarnaast het aanpassen/splitsen van de bestaande opstallen om deze geschikt te maken voor bewoning in twee wooneenheden. Dit betreft een particulier initiatief. De kosten worden dus gedragen door de particuliere initiatiefnemer. Het bestemmingsplan wordt daarom economisch uitvoerbaar geacht.

Paragraaf 7.2 Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een anterieure overeenkomst vastgelegd. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal een overeenkomst worden gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de verdeling van de gemaakte kosten. De kosten die verband houden met de planologische procedure en alle overige kosten die verband houden met het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied. Dit houdt in dat de gemeente geen kosten heeft aan de aanleg van wegen, riolering, et cetera. In de overeenkomst zal tevens worden vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening is van de initiatiefnemer.

Paragraaf 7.3 Inspraak en overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan zal in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de verschillende overlegpartners. Het plan zal worden opgestuurd naar de volgende instanties. Hieronder zullen de reacties kort worden samengevat en worden voorzien van een gemeentelijke reactie:

1. Provincie Noord-Holland;
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;

Paragraaf 7.3.1 Resultaat inspraakreactie

Ad 1. Provincie Noord-Holland

De Provincie Noord-Holland heeft binnen de gestelde wettelijke termijn van 6 weken geen reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. Hiermee kan er vanuit worden gegaan dat zij akkoord gaan met het plan en dit geen aanleiding geeft tot opmerkingen en aanpassingen.

Ad 2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap geeft aan dat ten aanzien van de:

Waterkwantiteit

De geplande werkzaamheden slechts een geringe, of geen toename van verharding tot gevolg hebben. Hierdoor treedt er geen significante verandering op van de afwateringssituatie van het hemelwater richting het oppervlaktewater. Er hoeft daarom ook geen rekening te worden gehouden met het uitvoeren van compenserende maatregelen.

Waterkwaliteit

Ten aanzien van de waterkwaliteit geeft het Hoogheemraadschap aan dat dit punt op basis van dit bestemmingsplan naar verwachting niet aan de orde is.

Reactie: Op basis van deze punten wordt het plan uitvoerbaar geacht.