



BESTEMMINGSPLAN DWINGEL

vastgesteld

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Dwingel

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Regionaal beleid	11
2.4 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	15
3.1 Huidige situatie	15
3.2 Stedenbouwkundig plan	15
3.3 Verkeer en parkeren	17
3.4 Groen	19
3.5 Beeldkwaliteit	20
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Bedrijven- en milieuzonering	21
4.3 Bodem	21
4.4 Archeologie	22
4.5 Externe veiligheid	22
4.6 Flora en Fauna	23
4.7 Stikstof	25
4.8 Geluid	26
4.9 Luchtkwaliteit	26
4.10 Water	27
4.11 Duurzaamheid	27
4.12 M.e.r. beoordeling	28
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	29
5.1 Plansystematiek	29
5.2 Bestemmingen	29
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	31
6.1 Economische uitvoerbaarheid	31
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	33
7.2 Ter inzage legging	35

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied betreft de locatie van de voormalige Jozefschool in De Goorn. Deze school is met andere scholen die verspreid liggen in Avenhorn en De Goorn samengebracht op één locatie aan de Buitenroede te De Goorn. Met deze samenvoeging is de voormalige locatie van de Jozefschool vrijgekomen voor herontwikkeling.

Het gemeentebestuur heeft besloten om op deze locatie een HOED (Huisartsen Onder Één Dak) te realiseren aangevuld met een apotheek, een kinderdagverblijf aangevuld met woningen (appartementen en grondgebonden woningen). In de HOED zullen zich 4 huisartsen vestigen die momenteel elders in de gemeente gevestigd zijn.

De locatie van de herontwikkeling ligt aan de Dwingel in De Goorn in de gemeente Koggenland.

In samenwerking met de gemeente is voor de locatie een stedenbouwkundig plan opgesteld, welke is vastgesteld door het college van B&W. De volgende fase van het proces is het opstellen van een bestemmingsplan waarin de realisatie van de HOED, apotheek, kinderdagverblijf, het woonprogramma, de bijbehorende parkeer gelegenheid en groen mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied waarop dit bestemmingplan betrekking heeft is gelegen aan de Dwingel in De Goorn. Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door de Dwingel en de daar gelegen restaurant en verschillende voorzieningen (een bank, kapper, bibliotheek en gezondheidscentrum). Aan de oostkant van de locatie door bestaande woningbouw aan de Kanteel. Aan de Westkant door de waterloop De Tocht en aan de zuidkant, ook gelegen aan de Dwingel door het Koggenbad (zwembad) en Koggenhal (sporthal).

Het plangebied ligt direct achter het dorpslint van West/De Goorn. Deze dorpslintstraat is tevens de entreeplek naar de achterliggende wijk waar de Dwingel onder valt.



Afbeelding ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is het "Komplan 2008" (vastgesteld 10-11-2008) en het bestemmingsplan "Parkeren" (vastgesteld 17-06-2019). In het bestemmingsplan heeft de locatie de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groenvoorzieningen' en 'Verkeer en verblijfsdoeleinden'. Binnen de regels van de bestemming 'Maatschappelijk' zijn de HOED, apotheek en kinderdagverblijf mogelijk, echter het voorgestane woonprogramma niet. Voorts past het gebouw, zoals aangegeven is in het stedenbouwkundig plan, niet binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan "Komplan 2008". Ook de toekomstige parkeerplaatsen en het groen passen niet binnen de grenzen van de bestemmingen

'Verkeer en verblijfsdoeleinden' en 'Groenvoorzieningen'. De realisatie van de voorgestane herontwikkeling past niet binnen het huidige geldende bestemmingsplan.



Afbeelding uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan Komplan 2008

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 is de toetsing van het planvoornemen aan het beleid van rijk, provincie en gemeente beschreven;
- in hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie beschreven;
- in hoofdstuk 4 is de beschrijving van het plan opgenomen;
- in hoofdstuk 5 zijn alle aspecten op het gebied van het milieu en leefkwaliteit beschreven;
- hoofdstuk 6 omvat de juridische planbeschrijving;
- hoofdstuk 7 beschrijft de economische uitvoerbaarheid;
- in hoofdstuk 8 zijn de resultaten opgenomen van inspraak en overleg.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Op nationale belangen wil het Rijk richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- Afwentelen wordt voorkomen.

De NOVI dient op regionaal niveau uitgewerkt te worden zodat een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk mogelijk is. Deze uitwerking is op een schaalniveau die het onderhavig plangebied overstijgt. Specifiek beleid ten aanzien van het planvoornemen is niet opgenomen.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Barro zijn onder meer Rijksvaarwegen, grote rivieren en ecologische hoofdstructuur opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze ruimtelijke plannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Het plangebied ligt niet binnen een invloedssfeer van het Barro.

2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen (artikel 3.2). De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Uit jurisprudentie blijkt dat het verplaatsen van een functie die al was toegestaan binnen hetzelfde gebied (waarbij het bebouwd oppervlak niet toeneemt), geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is (ABRvS 24 augustus 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2316). Het planvoornemen betreft deels het verplaatsen van functies van elders naar deze nieuwe locatie (huisartspraktijken en apotheek) en deels een nieuwe ontwikkeling (kinderopvang en woningen).

In subparagraaf 2.1.4 is de onderbouwing van de laddertoets opgenomen.

2.1.4 Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

Het planvoornemen betreft een nieuwe binnenstedelijke ontwikkeling, in het plangebied wordt één gebouw gerealiseerd met daarin ondergebracht een HOED, een apotheek, een kinderdagverblijf en woningen in de vorm van grondgebonden woningen en appartementen. In deze paragraaf wordt het planvoornemen getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bestaand stads- en dorpsgebied

Het plangebied ligt binnen het bestaande stads- en dorpsgebied (BSD) van de gemeente Koggenland. Een uitgebreide motivering (in geval van locatie buiten BSD) kan daarmee achterwege blijven.

Behoeftetoets

Huisartsen onder één dak

Bij een viertal huisartsenpraktijken in de regio West-Friesland is er behoefte tot samenwerking in onder meer de huisvesting en zorgverlening, nu een aantal huisartsen van deze praktijken binnenkort met pensioen gaan of al zijn gegaan. Samenwerking zal bijdragen aan het kunnen blijven voortbestaan van deze huisartsenpraktijken. Het blijven voortbestaan is van belang gelet op het capaciteitsprobleem, dat onder de huisartsen(praktijken) heerst. De locatie aan de Dwingel biedt – mede gelet op de centrale ligging – een uitkomst voor deze samenwerking in huisvesting en zorgverlening. Op het moment dat de genoemde huisartsenpraktijken wegvallen, is het denkbaar dat er een patiënten stop moet komen met als gevolg dat inwoners van De Goorn/Avenhorn en omstreken niet meer in hun eigen omgeving een huisarts kunnen krijgen.

Apotheek

De apotheek West-Friesland heeft een samenwerkingsverband met de huisartsen(praktijken) uit de gemeente Koggenland, die zich willen huisvesten bij de HOED op locatie Dwingel. Daarnaast heeft de apotheek West-Friesland een samenwerkingsverband met de huisartsen, die in het Gezondheidscentrum zijn gevestigd. Dit Gezondheidscentrum is tevens is gelegen aan de Dwingel, op 100 meter afstand van de nog te herontwikkelen locatie. Ook hier geldt dat een intensievere samenwerking tussen huisartsen en de apotheek West-Friesland wenselijk is. Een dergelijke samenwerking tussen huisartsen en apotheker vraagt echter om een passende huisvesting. De locatie aan de Dwingel biedt daarvoor een oplossing.

Kinderopvang

De kinderopvang organisatie Scio is op zoek te zijn naar nieuwe huisvesting in kern De Goorn/Avenhorn. Dit omdat zij vanuit hun bedrijfsvoering graag de huidige kinderopvanglocatie Pinokkio in Avenhorn (De Fuik 1) op termijn willen gaan verbouwen/aanpassen en op zoek zijn naar mogelijkheden voor vervangende huisvesting (500 bvo) in genoemde kern. Met dit plan wordt voorzien in deze behoefte. Vanuit deze behoefte heeft Scio op eigen initiatief destijds aangegeven interesse te hebben om een ruimte te gaan huren bij de nieuw te ontwikkelen locatie aan de Dwingel.

Woonprogramma

Naast de bovengenoemde voorzieningen voorziet het plan in woningen (maximaal 40 woningen in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen). Voor het bepalen van de behoefte is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling van belang. Dit bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. Voor wonen is dat de gemeente Koggenland binnen de woonregio West-Friesland.

Uit de 'Prognose Noord-Holland 2021-2050, bevolking huishoudens en woningbehoefte' van de Provincie Noord-Holland blijkt dat er in de regio West-Friesland tussen 2021-2030 een woningbehoefte is van +7100 woningen.

Figuur 5.4: Ontwikkeling woningbehoefte per tijdsperiode (aantal woningen)

	2021-2029	2030-2039	2040-2049
Kop van Noord-Holland	+3.800	-100	-400
Westfriesland	+7.100	+1.900	+500
Regio Alkmaar	+12.500	+6.000	+1.800
IJmond/Z-Kennemerland	+13.100	+6.000	+2.500
Zaanstreek/Waterland	+13.500	+9.000	+5.400
Amstelland-Meerlanden	+19.200	+11.800	+10.200
Amsterdam	+56.600	+45.400	+35.100
Gooi en Vechtstreek	+7.800	+3.700	+2.000
Almere/Lelystad	+23.100	+19.200	+15.500
Noord-Holland Noord	+23.400	+7.800	+1.900
Noord-Holland Zuid	+110.200	+75.900	+55.200
Noord-Holland	+133.600	+83.700	+57.100
MRA	+133.600	+95.200	+70.800

Afbeelding woningbehoefte per regio uit de 'Prognose Noord-Holland 2021-2050, bevolking huishoudens en woningbehoefte' van de Provincie Noord-Holland.

Deze regionale cijfers zijn uitgesplitst naar een indicatie woningbehoefte per gemeente. Dit vormt het startpunt voor de regionale afspraken.

Figuur 5.5: Ontwikkeling indicatieve woningbehoefte per gemeente 2021-2050 (aantal woningen)

	Aantal in 2021	2030 t.o.v. 2021	2040 t.o.v. 2021	2050 t.o.v. 2021	Aantal in 2050
Kop van Noord-Holland: Den Helder	27.350	+450	-300	-800	26.550
Kop van Noord-Holland: Hollands Kroon	20.900	+1.250	+1.400	+1.200	22.100
Kop van Noord-Holland: Schagen	20.650	+1.600	+2.250	+2.400	23.050
Kop van Noord-Holland: Texel	6.500	+450	+450	+450	6.950
West Friesland: Drechterland	8.300	+650	+850	+900	9.200
West Friesland: Enkhuizen	8.550	+550	+550	+600	9.150
West Friesland: Hoorn	33.550	+3.150	+4.250	+4.450	38.000
West Friesland: Koggenland	9.350	+700	+900	+950	10.300
West Friesland: Medemblik	19.150	+1.300	+1.500	+1.550	20.700
West Friesland: Opmeer	5.200	+300	+350	+450	5.650
West Friesland: Stede Broec	9.250	+500	+500	+550	9.800

Afbeelding woningbehoefte per gemeente uit de 'Prognose Noord-Holland 2021-2050, bevolking huishoudens en woningbehoefte' van de Provincie Noord-Holland.

Op basis van de prognoses is er in het woonakkoord voor de regio Westfriesland een doelstelling van een groei van de woningvoorraad van +900 woningen afgesproken. De 40woningen voorzien in een deel van de woningbehoefte in de gemeente Koggenland.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie van de provincie op de fysieke leefomgeving beschreven.

De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. Omdat het leefbaar houden van onze mooie provincie ook vraagt om grote investeringen in bijvoorbeeld het landschap, natuurontwikkeling en de transitie naar een duurzame energiehuishouding.

Ten aanzien van wonen en werken is de ambitie dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

Uitgangspunt is dat ontwikkelingen zo veel mogelijk binnenstedelijk en –dorps plaatsvinden. Dit geldt voor alle kernen. De omvang waarin dit gebeurt wordt ingegeven door de vraag die er op dat moment is (meest actuele bevolkingsprognoses). Deze wordt afgelezen aan de hand van demografische ontwikkelingen (afspraken over uitleglocaties worden aan de actuele prognoses aangepast), periodieke monitors over woonwensen en woonbehoefte-onderzoeken. Deze ontwikkelingen en daaruit voortvloeiende afspraken worden regionaal ingevuld met ruimte voor maatwerk en herijking.

2.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Op 22 oktober 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld en is 17 november 2020 in werking getreden. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. In deze verordening worden regels gegeven over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Het bestaand stedelijk gebied is in het provinciale overheidsbeleid beleidsmatig aangewezen voor verdere verstedelijking.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

Op basis van artikel 6.3 van de Omgevingsverordening kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Dit artikel vormt een aanvulling op het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toetsing aan het provinciaal beleid is verwerkt in de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 2.1.4 is getoetst aan de ladder en in paragraaf 2.3 wordt ingegaan op de regionale afspraken. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling in lijn is met het provinciaal beleid.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de gestelde doelstellingen en ambities.

2.2.3 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. De belangrijkste uitgangspunten van het beleid zijn:

De provincie streeft naar voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen.

- Wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave.
- De provincie geeft ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik.
- De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie.
- De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwantitatieve en kwalitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.

De provincie stuurt op een versnelling van de woningbouwproductie de komende jaren. Daarbij wordt aandacht gegeven aan een kwalitatief divers aanbod, aansluitend op de vraag. Regionale programmeringen en gemeentelijk beleid zijn daarbij de basis. Met de toevoeging van 40 woningen kan worden bijgedragen aan de woningbouwproductie.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale Woonvisie West-Friesland 2017

De Woonvisie voor Westfriesland brengt de actuele situatie van de woningmarkt in beeld en geeft het beleid voor de korte termijn (tot 2020) en de middellange termijn (tot 2030) op hoofdlijnen aan. De Woonvisie benoemt welke richting de Westfriesse gemeenten met de woningmarkt op willen en waar rekening mee gehouden moet worden.

De Westfriesse Woonvisie zet in op de volgende speerpunten:

- Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen.
- Vitale kernen: richten op kansrijke producten en locaties.
- Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten.
- Scheiden wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen.
- Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

Bij nieuwbouw wordt vooral ingezet op onderscheidende en complementaire producten. Daarbij worden een of meer van de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De vraag staat centraal: naar woning en woonomgeving.
- Landschappelijk onderscheidend vermogen van Westfriesland benadrukken: 'groen, rust, ruimte, water'.
- Betreft gemengde woonmilieus met meer aandacht voor bijvoorbeeld duurzaamheid en zelfvoorzienendheid, mengvormen met landelijk wonen en stadslandbouw.
- Toepassen van nieuwe woonvormen met geïncorporeerde vormen van domotica en 'the internet of things' en een nieuwe bouwopzet van nieuwbouw: seniorenwoningen, collectieve bouw, tiny houses, grote landschapskavels et cetera.
- Bewoners-initiatieven over vormgeving van zorg voor hun ouders en/of kinderen (familiedomeinen, woongroepen en wonen met gelijkgestenden).
- Nieuwe vormen van opdrachtgeverschap, zoals (collectief-)particulier opdrachtgeverschap, medeopdrachtgeverschap en doe-het-zelf planologie.

De voorgenomen ontwikkeling van 40 woningen draagt bij aan de kwaliteit van de woningvoorraad waarbij invulling wordt gegeven aan de aanwezige woningbehoefte.

2.3.2 Woonakkoord 2020-2025

De uitvoering van de regionale woonvisie vindt plaats via het Woonakkoord 2020-2025. In het Woonakkoord zijn de opgaven voor wonen en bouwen geformuleerd. Op basis van de opgaven worden de samenwerkingsafspraken en acties benoemd.

De benoemde opgaven zijn:

Nieuwbouw

1. Ontwikkelingen in de kwantitatieve vraag volgen/opvoeren van de woningbouwproductie
2. Ruimte voor nieuwe, duurzame en betaalbare plannen
3. Diversiteit vergroten o.a. door complementair bouwen

Bestaande woningvoorraad

4. Bestaande woningvoorraad verduurzamen en voorbereid laten zijn op een aardgasvrije gebouwde omgeving
5. Stedelijke vernieuwing inzetten
6. Langer zelfstandig thuiswonen bevorderen
7. Klimaatadaptieve beheersmaatregelen treffen
8. Niet-vitale recreatieparken transformeren

Overige opgaven

9. Voldoende woonvoorzieningen voor buitenlandse werknemers, in balans met de omgeving
10. Innovatie stimuleren

De voorgenomen ontwikkeling past zowel in de eerste als in de tweede opgave en van het Woonakkoord 2020.

2.3.3 Afwegingskader wonen Westfriesland 2021

De regio Westfriesland heeft een regionale woonvisie tot 2026. Ter uitvoering van de regionale woonvisie is de regio met de provincie een woonakkoord 2020-2025 overeengekomen. In het woonakkoord is afgesproken om het regionale afwegingskader wonen aan te passen aan de afspraken uit dit akkoord.

Het afwegingskader is de basis voor de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. Alle uit te werken harde en zachte woningbouwplannen onderbouwen, beoordelen en stemmen de gemeenten regionaal af aan de hand van de criteria in dit afwegingskader.

In het afwegingskader zijn de minimumvereisten vastgelegd waaraan elk plan moet voldoen (Westfriesse basis). Aan de hand van de stappen in deze basis kan worden beoordeeld of een nieuwbouwplan wel of niet kan worden gerealiseerd. Hierin is onder meer van belang dat een plan moet passen in de vastgelegde woningbouwbehoefte. Daarnaast zijn er een aantal vereisten waar minstens voor de helft aan voldaan moet worden (Westfries vooruitdenken).

Het programma van 40 woningen past binnen de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte en wordt binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Het planvoornemen voldoet aan het afwegingskader.

2.3.4 Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020

In de Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020 vormt de eigen woningbehoefte van de gemeenten in beginsel de basis voor het aantal nieuw te bouwen woningen. Gemeenten krijgen, in onderlinge afstemming, ook de ruimte om meer te bouwen. De Regionale Woonvisie is hiervoor het instrument. Op grond van de Structuurvisie van de Provincie Noord-Holland moet de regio West-Friesland ongeveer 850 tot 1020 woningen per jaar bouwen. Uitgangspunt is dat alle nieuwbouw binnen bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd. Opgemerkt wordt dat er voor de komende periode extra aandacht nodig is voor ouderen en starters.

Het planvoornemen voldoet aan deze kadernota. Het draagt bij aan de opgave van de bouw van woningen.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Kadervisie Koggenland

De Kadervisie Koggenland (19-11-2020) is het richtinggevend en inspirerend instrument voor te maken afwegingen en keuzes voor initiatieven die vallen binnen de reikwijdte van de Kadervisie, aangevuld met het nog bestaande beleid voor de onderwerpen waarover de Kadervisie zich nog niet uitspreekt. De Kadervisie is, voor de komende jaren, voorts ook basis voor uitvoering van activiteiten die voortvloeien uit de thema's. De Kadervisie gaat mettertijd op in de Omgevingsvisie. In eerste instantie richt de gemeente zich in de Kadervisie op de hoofdthema's die de gemeenteraad heeft benoemd: wonen, economie/recreatie/toerisme, duurzaamheid en gezondheid. Deze thema's zijn, bij wijze van pilot, integraal opgepakt en vertaald naar een 'Omgevingsvisie', maar dan beperkt tot de genoemde 4 thema's.

Wonen

De gemeente wil voor alle inwoners een goede woning in een aantrekkelijke woonomgeving. Dit betekent dat de gemeente de verduurzaming van bestaande woningen willen stimuleren en dat ze rust, ruimte en landschap zwaar laten meewegen bij de keuze waar nieuwe woningen gebouwd kunnen worden.

De gemeente wil voldoende woningen bouwen voor haar inwoners, maar niet te veel. Daarom wordt de komende 10 jaar de woningbouw versneld naar ruim 100 woningen per jaar en wordt er rekening gehouden met een afnemende bevolkingsgroei in de periode daarna. Daarbij moet wel de leefbaarheid en vitaliteit van onze kernen gewaarborgd blijven.

In nieuwbouwplannen moet meer ruimte komen voor starters en senioren. De gemeente onderzoekt hoe ze regels kan verruimen en ruimte kan geven aan innovatieve bouw- en woonvormen.

Economie, recreatie en toerisme

Koggenland wil samen met de ondernemers het huidige ondernemersklimaat optimaliseren. Dit vraagt om een intensievere samenwerking tussen gemeente, inwoners en ondernemers. De gemeente neemt daarbij een aanjagende rol aan. De gemeente gaat actief, samen met de ondernemers aan de slag met de lokale- en regionale opgaves.

Koggenland wil de kleinschalige toeristische en recreatieve routenetwerken (varen, wandelen, fietsen) en de

bijbehorende voorzieningen verbeteren. Daarnaast wil Koggenland de mogelijkheden onderzoeken waarmee het recreatieve aanbod uitgebreid kan worden. Daarnaast wil de gemeente al het goede dat Koggenland te bieden heeft promoten. Denk aan de rust, landelijkheid, het aanbod dat wordt verzorgd door de ondernemers, maar ook de goede bereikbaarheid.

Ambities:

- versterken van de samenwerking tussen gemeente, regio en bedrijfsleven en verbinding leggen met het onderwijs.
- versterken van de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen.
- promoten van Koggenland in relatie tot een goed vestigingsklimaat
- bevestigen van het agrarische karakter van Koggenland, het versterken van kringlooplandbouw, multifunctionele landbouw en verduurzaming van de agrarische sector en het versterken van de relatie met natuur, waaronder de biodiversiteit
- versterken van de toekomstbestendigheid van de voorzieningen, versterken van de vitaliteit van de bestaande winkelgebieden en het promoten van Koggenland.
- het versterken van het kleinschalige toeristisch-recreatieve aanbod, een onderzoek starten naar de toekomst van de recreatieparken en het promoten van Koggenland

Duurzaamheid

Koggenland wil samen met bedrijven en inwoners werken aan een duurzaam Koggenland in de volle breedte met oog voor de lokale economie en borging van het Westfriesse landschap.

Koggenland wil bijdragen aan de vermindering van CO₂ uitstoot en verhoging van de biodiversiteit door elektrificering, besparing en de opwek van duurzame energie en met aandacht voor materialen en schadelijke stoffen.

Ambities:

- toewerken naar een energie neutrale gemeente
- een veilig en gezond leefklimaat behouden en bevorderen (denk aan Klimaatverandering, asbest, fijnstof)
- Duurzaam omgaan met materialen en grondstoffen (circulair werken bevorderen. Door deze informatie te delen faciliteren we ondernemers om de materialenstromen binnen de gemeente te hergebruiken)
- Slim duurzaam, dit is een subdoelstelling die geïntegreerd wordt bij de andere drie subdoelstellingen. Neem bijvoorbeeld dataverzameling over het gebruik van grondstoffen, smart-grids voor het beperken van de druk op het regionale elektriciteitsnet of Apps waarin inwoners en bedrijven informatie kunnen doorgeven over zwerfafval, losse tegels en grote plassen in verband met klimaatadaptatie.

Gezondheid

Met een brede blik wordt naar het begrip gezondheid gekeken. Gezond zijn is namelijk meer dan alleen fysiek gezond zijn; het gaat ook (en misschien wel vooral) om mee kunnen doen, welbevinden en kwaliteit van leven.

Ambities:

- gezondheid is één van de leidende principes bij ontwikkelingen die plaatsvinden in de fysieke leefomgeving;
- een inspirerende en voorlichtende rol in samenspraak met ketenpartners spelen om mensen te bewegen tot een gezondere leefwijze;
- gebouwen moeten voor iedereen toegankelijk zijn

Het plan draagt bij aan de eigen woningbehoefte en de versnelling in de realisatie van het aantal woningen voor de gemeente. In de Actielijst - programma Wonen zijn de Vrijkomende schoollocaties Avenhorn/De Goorn voor de periode 2025-2030 opgenomen als 'De nieuwbouw van woningen tot 2030 versnellen van gemiddeld 60 naar ruim 100 woningen per jaar'.

2.4.2 Nota Parkeernormen Koggenland 2018

In de nota Parkeernormen heeft de gemeente de parkeernormen die ze hanteert vastgelegd. Iedere ruimtelijke functie (wonen, werken, winkelen) trekt een bepaalde hoeveelheid verkeer aan en genereert daarmee ook een bepaalde parkeerbehoefte. De parkeernormen in deze nota bieden houvast bij het bepalen van de benodigde parkeerruimte (de parkeereis) bij woningen, kantoren, winkels, etc. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de grootte van de voorziening en de parkeernorm die daarbij hoort.

In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op de parkeerbehoefte van de ontwikkeling en wordt aangegeven hoe het parkeren een plek krijgt in het plangebied.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

Het plangebied is de locatie van de voormalige Jozefschool in De Goorn. Deze school is samengevoegd met andere scholen en verhuisd naar een nieuwe plek in de gemeente. Het schoolgebouw is inmiddels gesloopt en de locatie betreft momenteel onbebouwde grond met gras, enkele bomen en een parkeerplaats.



Het plangebied in de huidige situatie anno 2023

Grenzend aan het plangebied ligt het zwembad Koggenbad en sporthal Koggenhal. De parkeerplaats in het plangebied is ook ten behoeve van deze activiteit. Daarnaast liggen grenzend aan het plangebied verschillende woningen. Aan de overzijde van de Dwingel, tegenover het plangebied ligt een restaurant en enkele verschillende voorzieningen.

3.2 Stedenbouwkundig plan

Voor de herontwikkeling van de locatie is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Deze is bijgevoegd als Bijlage 1. Dit stedenbouwkundig plan gaat uit van 2 bouwclusters, een L-vormig gebouw van 3 lagen hoog en een rij met rug-aan-rug woningen van één laag hoog met kap. Bij de situering van het hoge gebouw met 3 lagen is ervoor gekozen om deze zover mogelijk van de bestaande woonbebouwing te situeren, zodat de omwonenden hier zo min mogelijk overlast van hebben.

De gebouwen volgen de oriëntatie van de naast het plangebied gelegen rijwoningen en staan onder een hoek aan de Dwingel. Hierdoor ligt er aan de Dwingel een grote driehoekige groene ruimte.

De HOED met apotheek ligt aan de oostkant van het plangebied, aan de parkeerplaats. De apotheek kan aan de zijde van de Dwingel in het gebouwdeel worden gesitueerd, zodat deze in het zicht ligt vanaf de doorgaande weg. De HOED wordt ontsloten aan de zijde van de parkeerplaatsen.

De kinderopvang komt in de andere vleugel van het L-vormige gebouw. De kinderopvang wordt aan de oostkant, vanaf het parkeerterrein ontsloten. Er is voldoende ruimte om het kinderdagverblijf heen om een goede buitenruimte te maken. De buitenruimte wordt afgeschermd met een hek met aan de buitenzijde een haag. Dit zorgt voor een groen aanzicht en privacy. Indien nodig kunnen bomen worden geplant in de haag om te zorgen voor schaduw in de buitenruimte.

Op de HOED en het kinderdagverblijf komen twee verdiepingen met appartementen, in totaal 28 appartementen. De rug-aan-rug woningen staan aan de westkant, in aansluiting op de aangrenzende woonwijk.

In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van het volgende programma:

- een HOED van 750 m² bvo
- een apotheek van 100 m² bvo
- een kinderdagverblijf van 500 m² bvo + 225 m² buitenruimte
- 40 woningen, waarvan
 - 28 mgw markt VS huur, 50m²gbo
 - 12 egw markt middendure koop woning (rug-aan-rug) 60m²gbo
- 10% van het totaal aantal woningen is bestemd voor sociale huur. Deze hebben een oppervlakte van 50-60 m²gbo



afbeelding stedenbouwkundig plan



afbeelding 3d beeld van het stedenbouwkundig plan

3.3 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt voor auto's ontsloten via de Dwingel en de Kanteel. De plek van de aansluiting op de Dwingel wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie. Er wordt een nieuwe ontsluiting gemaakt aan de Kanteel. Hierdoor is het plangebied altijd bereikbaar, ook als één van de twee aansluitingen geblokkeerd is.

Langs de ontsluitende weg (en langs de Kanteel) zijn 114 parkeerplaatsen voorzien. Daarvan zijn er 4 plekken gereserveerd voor de 4 huisartsen. Tevens zijn er 4 minder validen plekken aangewezen. De parkeerplaatsen zijn openbaar en kunnen voor de verschillende functies in het plangebied worden gebruikt. Ook het aangrenzende zwembad en sporthal maken gebruik van de parkeerplaatsen.

3.3.1 Verkeer

Verkeersgeneratie

Voor de verkeersbewegingen die de nieuwe ontwikkeling met zich meebrengt moet voldoende capaciteit zijn op het huidige verkeersnetwerk. De impact van de nieuwe ontwikkeling is door Sweco onderzocht en als Bijlage 3 bij dit plan gevoegd. In dit onderzoek is uitgegaan van 32 woningen. In dit bestemmingsplan worden maximaal 40 woningen mogelijk gemaakt. Dit betekent de volgende verkeersgeneratie:

Verkeersgeneratie planontwikkeling

30-4-2024

		Norm verkeersgeneratie (mv/etmaal)				Verkeersgeneratie			
Omschrijving		Aantal	Eenheid	Mn	Max	Mn	Max	Gemiddeld	
Verkeersgeneratie oude functies		Categorie							
Jozefschool*		n.v.t.	-16	1	leslokaal	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-385
Totale verkeersgeneratie									-385
Parkeervraag nieuwe functies		Categorie							
Huisartsen Onder Een Dak	Huisartsenpraktijk	19	1	behandelkamer	26,7	31,1	507	591	549
Apotheek	Apotheek	1	1	apotheek	132,7	154,1	133	154	143
Kinderopvang	Kinderdagverblijf (crèche)	590	100	m2 bwo	33,1	38,2	195	225	210
Grondgebonden woningen (rug-aan-rug)	Huur, app., midden/goedkoop (incl. soc. huur)	12	1	woning	3,7	4,5	44	54	49
Appartementen	Huur, app., midden/goedkoop (incl. soc. huur)	18	1	woning	3,7	4,5	67	81	74
Appartementen	Huur, app., midden/goedkoop (incl. soc. huur)	10	1	woning	3,7	4,5	37	45	41
Totale verkeersgeneratie							983	1150	1067
Totale verkeersgeneratie (saldo)							598	765	682

De extra verkeersgeneratie is van beperkte omvang en maakt niet dat de conclusie van het onderzoek aangepast hoeft te worden.

Conclusie

De conclusie van het onderzoek is dat in worst-case de intensiteit op de Dwingel in het drukste uur toeneemt. De nieuwe intensiteit komt niet boven de waarde zoals deze in eerdere jaren is gemeten. Op basis van daarvan worden op gebied van verkeersgeneratie en afwikkeling op het bestaande wegennetwerk geen problemen voorzien.

Verkeersveiligheid

In hetzelfde onderzoek (Bijlage 3) is ook de verkeersveiligheid onderzocht. Daarbij is gekeken naar de richtingen waar de patiënten van de 4 huisartspraktijken die samengaan in de Hoed vandaan komen. Er zijn twee verkeersveiligheidsknelpunten op de routes naar de nieuwe locatie waar een deel van de patiënten mogelijk langskomen. Beide verkeersveiligheidsknelpunten zijn in de afgelopen jaren aangepast. Door deze aanpassing is het niet mogelijk om vast te stellen op welke wijze de verandering in verkeersstromen al dan niet bijdraagt aan het (opnieuw) ontstaan van een verkeersveiligheidsknelpunt.

Advies

Geadviseerd wordt om deze kruising na opening van de HOED en bijbehorende functies te blijven monitoren.

3.3.2 Parkeren

Autoparkeren

Het plan gaat uit van 114 parkeerplaatsen, waarmee wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Daarvan zijn er 8 plekken gereserveerd (4 plekken voor de huisartsen en 4 plekken voor mindervaliden) gereserveerd. Er dient ook een plek gereserveerd te worden voor het laden van elektrische auto's. Mogelijk wordt het aantal laadplekken in de toekomst uitgebreid, daar dient rekening mee gehouden te worden bij de bepaling van de plek voor het laden van elektrische auto's.

De overige plekken zijn openbaar en niet specifiek toegewezen aan een functie. Er wordt uitgegaan van dubbelgebruik van parkeerplaatsen, zodat er niet meer parkeerplaatsen worden aangelegd dan nodig.

De benodigde parkeerplaatsen zijn berekend aan de hand van de huidig geldende normen (Nota Parkeernormen Koggenland 2018). De parkeerbalans zoals is opgenomen in het onderzoek 'Verkeersonderzoek planontwikkeling Dwingel 6, De Goorn' (bijgevoegd als Bijlage 3.) komt te vervallen. De actuele parkeerbalans voor het huidige plan, met in plaats van 32 woningen 40 woningen is bijgevoegd als Bijlage 4.

Fietsparkeren

Bij de entrees van het nieuwe gebouw wordt rekening gehouden met fietsparkeerplekken voor de bezoekers. Bezoekers kunnen zowel bij de entree van het kinderdagverblijf als bij de entree van de HOED en apotheek hun fiets parkeren. Er wordt rekening gehouden met het voldoende aantal fietsparkeerplekken in de openbare ruimte:

- | | |
|-----|---|
| 8 | Bezoekers parkeerplekken (40 woningen, norm 0,2 per woning)
(bewoners krijgen parkeren hun fiets in eigen berging) |
| 6,5 | parkeerplekken personeel kinderdagverblijf (13 leidsters, norm 0,5)
(dagopvang 36 kindplaatsen, buitenschoolse opvang 30 kindplaatsen) |
| 15 | parkeerplekken HOED (750 m ² bvo, norm 2 per 100 m ² *) |
| 5 | parkeerplekken apotheek (100 m ² bvo, norm 5 per apotheek*) |

*) norm uit het Nota Parkeernormen Koggenland 2018, overige normen op basis van inschatting.

In totaal is er behoefte aan 35 fietsparkeerplekken en zijn er 40 parkeerplekken voor de fiets in het plan opgenomen, 20 bij iedere entree. Dit zijn voldoende fietsparkeerplekken. Er is bij het fietsparkeren geen rekening gehouden met dubbelgebruik.

De fietsparkeerplekken van het zwembad / de sporthal die midden op het huidige parkeerterrein liggen worden verplaatst. De huidige fietsenstalling op de stoep voor het gebouw wordt daarvoor uitgebreid. Er worden net zoveel nieuwe fietsparkeerplekken gerealiseerd als er verdwijnen. Dit locatie waar de nieuwe fietsparkeerplekken worden

gerealiseerd ligt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. De plek van de nieuwe fietsparkeerplekken voor het zwembad / sporthal heeft de bestemming 'Verkeer en verblijfsdoeleinden' in het bestemmingsplan 'Komplan 2008'. Fietsparkeerplekken past binnen deze bestemming.

Laden en lossen

Er is een losstrook aan de Dwingel. Tevens is er een mogelijkheid om voor de entree van het zwembad / sporthal te laden en te lossen. Deze twee plekken kunnen gebruikt worden door vrachtwagens. Bestelbusjes kunnen voor het laden en lossen gebruik maken van een parkeerplaats.

3.4 Groen

Bij de nieuwe ontwikkeling zijn de bestaande bomen zoveel mogelijk ingepast. Het gebouw en de verharding komen grotendeels op de plek waar voorheen ook een gebouw stond of verharding (weg en parkeerplaats, schoolplein) aanwezig was.



Afbeelding met het gebouw en de parkeerplaatsen geprojecteerd op de voormalige situatie met de school

De ontwikkeling gaat op een aantal plekken ten koste van bestaand groen. Daar in tegen komt er aan de noordkant, langs de Dwingel een groot driehoekig groen lantsoen en aan de oostkant, door de herinrichting van de parkeerplaats langs het water een deel groen bij.

De meeste parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding, zodat deze een groen aanblik hebben. Tevens worden de parkeerplaatsen afgewisseld door een plantvak met boom.

Het dak van het kinderdagverblijf, waarop door de woningen uitgekeken wordt, zal groen worden ingericht. In totaal komt er meer groen terug dan toen de school nog aanwezig was op de locatie.

Bomen

De bestaande bomen binnen het plangebied zijn geïnventariseerd. De bomen worden zoveel mogelijk behouden zodat het gebied een groene aanblik heeft. Er wordt op de volgende manier omgegaan met de bestaande bomen (zie

afbeelding hieronder):

1. 4 grote lindes, die staan op een plek waar het gebouw komt. Bij het ontwerp van het gebouw zal bekeken moeten worden of het mogelijk is om één of meerdere van deze bomen te behouden.
2. verplanten van 9 jonge bomen in het najaar binnen de gemeente of plangebied
3. indien bomen oud en in slechte staat zijn worden deze vervangen
4. grote oude eik wordt behouden
5. grote oude eik wordt behouden, de iepen en berken kunnen eventueel weg als ze niet ingepast kunnen worden



afbeelding met bomen in het plangebied

3.5 Beeldkwaliteit

Voor de ontwikkeling van de locatie Dwingel is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is als Bijlage 2 opgenomen bij dit plan. Op basis van het hiervoor beschreven stedenbouwkundig plan is een beeldkwaliteitsplan voor de architectuur en de openbare ruimte opgesteld, waarin gedetailleerd wordt ingegaan op richtlijnen en wensbeelden voor architectuur, materiaalkeuze en de inrichting van de openbare ruimte. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan ligt tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage en wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de onderzoeken van verscheidene omgevingsaspecten toegelicht. Voor de aspecten verkeer- en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

4.2 Bedrijven- en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Hiervoor biedt de VNG in de vorm van de uitgave "Bedrijven en milieuzonering 2009" een handreiking voor een verantwoorde inpassing van milieubelastende activiteiten, zoals bedrijven, in de fysieke omgeving of van gevoelige functies, zoals woningen, nabij bedrijven. Voor een breed scala van milieubelastende activiteiten gelden voor de vier ruimtelijke relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en gevaar) richtafstanden. Deze zijn in een richtafstandenlijst opgenomen.

De doelen van milieuzonering zijn:

- 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 binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

In de directe omgeving van het bouwplan zijn naast woningen ook niet-woonfuncties aanwezig, zoals een sporthal/zwembad en meerdere restaurants. In het plan worden naast woningen ook een HOED met apotheek en een kinderopvang gerealiseerd. Om deze reden wordt geconcludeerd dat het plangebied is gelegen in een omgevingstype dat wordt aangemerkt als een 'gemengd gebied'.

Uit het uitgevoerde onderzoek, zie Bijlage 5 blijkt dat de gereduceerde richtafstand van de sporthal/zwembad voor een klein gedeelte over de nieuwe bestemming maatschappelijk ligt, waarbij het aspect geluid maatgevend is. Opgemerkt wordt dat het de bestemming maatschappelijk groter is om flexibiliteit te bieden voor het bouwplan. Mocht het bouwplan binnen de gereduceerde richtafstand worden gesitueerd, dan wordt geadviseerd om op basis van een nader akoestisch onderzoek aan te tonen of dit tot belemmeringen leidt.

De gereduceerde richtafstand van de nieuwe kinderopvang binnen de bestemming maatschappelijk ligt niet over bestaande woningen, maar echter wel over de geplande woningbouw in het plan.

Met betrekking tot de realisatie van de nieuwe appartementen en rug-aan-rug-woningen in combinatie met de HOED met apotheek en kinderopvang is sprake van functiemenging. Daarnaast kan met de uitwerking van het bouwplan rekening worden gehouden met de situering van de buitenspeelruimte van de kinderopvang ten opzichte van de nieuwe appartementen en de daarbij behorende buitenruimte. Door de gemeente is aangegeven dat dat voor de nieuwe woningbouw op deze manier voldoende zekerheid wordt geboden om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Conclusie

Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bodem

Door bureau Stantec is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, het rapport is als Bijlage 7 bijgesloten. De conclusie uit dit verkennend bodemonderzoek is:

- De bovengrond (0-0,5 m-mv) bestaat uit klei en zand, en plaatselijk in boring B13 uit leem. De ondergrond bestaat overwegend uit klei en plaatselijk uit zand (B15; 0,8-1,0 m-mv). Ter plaatse van boring 101 is de ondergrond plaatselijk sterk grindig (0,5-0,8 m-mv) en matig slibhoudend (1,5-2,0 m-mv).
- Er is geen asbestverdacht materiaal of overige asbestverdachte bijmenging waargenomen. De bodem is van maaiveld tot de maximale boordiepte geheel zintuiglijk schoon.
- De grond is overwegend niet verontreinigd. Plaatselijk zijn licht verhoogde gehalten kwik, PAK en chloordaan

- aangetoond. In de PFAS-analyses zijn geen verontreinigingen met PFAS aangetoond.
- De vrijkomende grond kan grotendeels indicatief worden ingedeeld in bodemkwaliteitsklasse 'Altijd toepasbaar'. Plaatselijk (ter plaatse van boringen 105, B10a, B15a en B17a) is de grondindicatief in te delen in de bodemkwaliteitsklasse 'Industrie'. Uit het PFAS onderzoek blijkt dat PFAS geen invloed heeft op indicatieve bodemkwaliteitsklasse indeling.
- Het grondwater bevindt zich gemiddeld rond de 0,86 m-mv en is niet verontreinigd.
- Eventueel vrijkomende grond kan waarschijnlijk op of nabij de locatie worden hergebruikt.
- Er is geen vervolgonderzoek en er zijn geen sanerende maatregelen noodzakelijk.
- Op basis van de CROW 400 geldt dat binnen het gehele projectgebied bij eventuele graafwerkzaamheden gewerkt kan worden volgens veiligheidsklasse 'Basishygiëne'.

4.4 Archeologie

De gemeente Koggenland beschikt over een archeologisch beleid. Uit de Beleidskaart archeologie (augustus 2016) blijkt dat het plangebied is vrijgegeven vanuit archeologisch oogpunt. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet benodigd. Om deze reden is er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het bouwplan.



Afbeelding gedeelte Archeologie beleidskaart met de locatie Dwingel. Ongekleurde delen zijn vrijgegeven, geen archeologisch onderzoek noodzakelijk

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Onderzoek

Risicorelevante inrichtingen

Uit de risicokaart voor Nederland blijkt dat in de nabije omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde inrichting is het tankstation (met LPG) aan de Rietsikkel/Vladdissel. Het tankstation ligt op ongeveer 500 meter afstand van het plangebied. Een nadere verantwoording is daarom niet aan de orde.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Ten oosten van het plangebied ligt de doorgaande provinciale weg de N194 (de Braken). Hier vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De weg ligt echter op meer dan 600 meter afstand van het plangebied. Een nadere verantwoording in het kader van deze bestemmingsplanprocedure is daarom niet noodzakelijk.

Buisleidingen

Er zijn geen buisleidingen in de omgeving van het plangebied aanwezig die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Advies brandweer

De brandweer adviseert dat bewoners/aanwezigen actief geïnformeerd worden over het handelingsperspectief voor vluchten voor deze locatie.

Tevens adviseert ze een afstemming van het voorlopige inrichtingsplan en de bouwplannen/het bouwplan met de brandweer om ervoor te zorgen dat er voldoende bluswatervoorzieningen zijn en opstelplaatsen aanwezig zijn voor hulpdiensten.

4.6 Flora en Fauna

Door ecologisch onderzoeks- en adviesbureau van der Goes en Groot is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, het rapport is als Bijlage 8 bijgevoegd. Doel van het onderzoek is om inzicht te krijgen in het (mogelijke) voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Wet Natuurbescherming. Tevens wordt onderzocht of de plannen negatieve effecten op dergelijke soorten en/of op beschermde gebieden kunnen veroorzaken.

De conclusies uit dit onderzoek zijn:

Beschermde soorten Wnb

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van Huismus, Gierzwaluw. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoorten noodzakelijk. Worden tijdens vervolgonderzoek volgens geldende richtlijnen dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- In het plangebied kunnen potentieel jaarrond beschermde verblijfplaatsen van Sperwer en Ransuil voorkomen. Om mogelijke aanwezigheid van Sperwer of Ransuil te onderzoeken wordt aanbevolen om in de meest geschikte periode (als er geen bladeren in de bomen aanwezig zijn) een aanvullende nestenscan uit te voeren om de aanwezigheid van grote nesten nader te onderzoeken.
- In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen

noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of Kennisdocumenten één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Buizerd), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving

- Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is buiten indirecte gevolgen door toegenomen stikstofemissie, op voorhand uit te sluiten dat andere natuurwetgeving dan die beschreven in hoofdstuk 3 en 4 aan de orde is bij uitvoering van de plannen.
- Het geplande project leidt tot verhoogde emissie van stikstof. Aanbevolen wordt een analyse uit te voeren van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Als deze depositie boven 0,00 mol/ha/jaar komt bestaat een vergunningsplicht.

Zorgplicht

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
- Bij de sloop- en bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.

Aanbevelingen ter bevordering van stadsnatuur

Met behulp van enkele eenvoudige maatregelen kan de natuur in het plangebied versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte. Hiervoor worden voor dit plan de volgende aanbevelingen gedaan:

- Het plaatsen van vleermuiskasten of geschikt maken of open houden van spouwmuren van nieuwbouw voor vleermuizen;
- Plaatsen van voorzieningen voor Huismussen, Spreeuwen en Gierzwaluwen d.m.v. speciale dakpannen, vogelvides of inmetstelstenen;
- Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten zoals meidoorn, Wilde liguster, Klimop en Sleedoorn die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken. Beplanting kan het beste aaneengesloten worden aangelegd omdat daarmee routes ontstaan voor soorten als Egel, muizen en vleermuizen;
- Indien bij de inrichting van het plangebied ook gemetselde muren gerealiseerd worden kunnen hierbij speciale materialen toegepast worden die veel sneller dan gebruikelijk een groeiplaats bieden voor muurplanten.

Vervolgonderzoeken

Broedende roofvogels en uilen

In de quickscan is de potentie aangegeven voor in bomen broedende roofvogels en uilen. In de winter van 2020/2021 is het terrein daarom in het kader van onderzoek naar een natuurwaardenkaart van heel West Friesland nader beoordeeld. Hierbij werden geconstateerd dat geen grote nesten aanwezig waren waar roofvogels en uilen gebruik van kunnen maken. Hiermee is verder afgezien van gericht nader onderzoek naar roofvogels en uilen. Tijdens het vleermuisonderzoek is hier uiteraard wel op gelet op (met name) Ransuil.

Vogels met jaarrond beschermde nesten en vleermuizen

Uit de quickscan blijkt dat er mogelijk vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten (Huismus, Gierzwaluw) of vleermuizen verblijven in de te slopen bebouwing. Hier is nader onderzoek naar gedaan. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 9. De conclusie uit dit onderzoek is als volgt.

- In het plangebied is een gewone dwergvleermuis en een gierzwaluw aangetroffen.
- In het plangebied komen geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voor.
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageergebied en is geen 'essentieel' deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen gemakkelijk uitwijken naar nabijgelegen geschikte foerageergebieden.
- In het plangebied zijn verblijvende vleermuizen aangetroffen in het oude schoolgebouw. Het gaat om de Gewone dwergvleermuis. Omdat werkzaamheden (het slopen van het gebouw) zijn verricht aan gebouwen waarin verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen, is een plan van aanpak gemaakt te worden waarin mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven om negatieve effecten die kunnen optreden teniet te doen. Er is een ontheffing aangevraagd van de Wet natuurbescherming, deze is verleend en toegevoegd als Bijlage 10.
- Voor overige aanwezige soorten geldt onverminderd de zorgplicht.
- Als daarnaast gewerkt wordt conform de gestelde beperkingen en restricties in de eerder uitgevoerde ecologische quickscan (VAN DER MEER, 2020), worden bij uitvoer van de plannen geen belangrijke negatieve effecten verwacht voor beschermde soorten.

De werkzaamheden aan de gebouwen (het slopen) waar de verblijvende vleermuizen zijn aangetroffen zijn inmiddels afgerond. Voor de werkzaamheden voor de nieuwbouw zijn geen mitigerende maatregelen voor de Gewone dwergvleermuis nodig.

Stikstofdepositie

In de quickscan wordt aanbevolen een analyse uit te voeren van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Dit onderzoek is uitgevoerd, zie hiervoor paragraaf 4.7.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Stikstof

Vanaf 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming (Wnb) en die is gericht op de bescherming van Natura 2000-gebieden ten behoeve van beschermde planten- en diersoorten en houtopstanden. Op grond van artikel 2.7, tweede lid, Wnb is vastgelegd dat het verboden is zonder vergunning van gedeputeerde staten van de provincie een project te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Samengevat betekent dat wanneer een plan gevolgen heeft voor het gebied, maar de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied niet in gevaar brengt, significante gevolgen zijn uitgesloten.

In de wijde omgeving van het plangebied zijn verschillende Natura 2000-gebieden aanwezig, waarvan 'Markermeer & IJmeer' (4,6 km) het meest nabijgelegen is.

Gezien de nabijheid van dit Natura 2000-gebied is er een onderzoek verricht naar stikstofdepositie van de ontwikkeling (zie Bijlage 11).

Onderzoek

Het onderzoek richt zich op alle bronnen van stikstofemissie en betreft de bouw- en gebruiksfase voor de ontwikkeling.

Uit het onderzoek blijkt dat op basis van objectieve gegevens er geen sprake is van stikstofdepositie; de depositie bedraagt 0,00 N mol/ha/jr. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten zijn te verwachten voor de instandhoudingsdoelen van de betrokken Natura 2000- gebieden. Een Wnb-vergunning is dan ook niet benodigd.

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Geluid

Voor het planvoornemen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De ontwikkeling ligt niet in een geluidzone van een weg, een spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek wel gewenst.

De gemeente Koggenland heeft aan Stantec opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 14.

Uit het onderzoek blijkt dat de berekende cumulatieve geluidbelastingen variëren van 44 dB tot maximaal 63 dB. Dit betekent dat de MKM Lden geclassificeerd is tussen 'goed' en 'tamelijk slecht'. Ter plaatse van delen van de noordgevels van beide gebouwen is de cumulatieve geluidsbelasting 'tamelijk slecht'.

De gemeente Koggenland dient een oordeel te geven over de optredende cumulatieve geluidbelastingen ter plaatse van de te realiseren appartementen en andere geluidgevoelige ruimten.

Omdat er geen hogere waarden worden vastgesteld is het formeel niet benodigd om een onderzoek naar de karakteristieke geluidwering uit te voeren. Gelet op de berekende cumulatieve geluidbelastingen wordt echter wel geadviseerd een dergelijk onderzoek uit te voeren, om zo een acceptabel binnenniveau te kunnen garanderen.

4.9 Luchtkwaliteit

Met wet- en regelgeving wil de overheid een goede luchtkwaliteit bewerkstelligen en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen, zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging moet worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren.

Beoordeling

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

De AMvB en de regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3%

komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

De voorgenomen plan ontwikkeling betreft de realisatie van een HOED, apotheek, kinderdagverblijf en 32 woningen. Om die reden is sprake van 'niet in betekende mate' en is een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit dan niet noodzakelijk.

4.10 Water

Door bureau Stantec is een waterparagraaf opgesteld, het rapport is als Bijlage 15 bijgesloten. De conclusie uit de waterparagraaf is:

Door de (her)ontwikkeling zal het verhard oppervlak met 746 m² afnemen. Uitgaande van deze afname van verhard oppervlak en gelet op het beleid van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, is er geen watercompensatie nodig. Het beleid van de gemeente Koggenland sluit hier op aan.

Om te voldoen aan de watertoets dient deze waterparagraaf formeel ter beoordeling te worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en aan de gemeente Koggenland voor een wateradvies. De uitkomsten hiervan worden te zijner tijd verwerkt in deze toelichting.

4.11 Duurzaamheid

Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient aan de eisen voor duurzaam en klimaatneutraal bouwen te voldoen. De gemeente Koggenland richt zich voor duurzaamheid vooral op het besparen van energie en het duurzaam opwekken van energie. De gemeente wil daarom het bouwen van energieneutrale woningen en gebouwen stimuleren. Op het gebied van duurzaamheid moet er voldaan worden aan hetgeen wettelijk vereist is. Daarmee is de ontwikkeling toekomstbestendig en tegelijkertijd haalbaar en betaalbaar.

Duurzaamheid blijkt onder andere uit

- Een bijna energieneutrale (BENG) en gasloze ontwikkeling conform de wettelijke norm;
- Bezonnig van de woningen;
- Het benutten van de daken van woningen en/of bergingen voor zonnepanelen en groen;
- Toekomstgericht bouwen met voldoende flexibiliteit en goed doordacht woningaanbod;
- De toepassing bloeiende beplanting in de woonomgeving;
- De openbare ruimte zullen ruim voorzien zijn van bomen ten behoeve van schaduwwerking en verkoeling
- Natuurinclusief bouwen, waarbij rekening wordt gehouden met leef- en nestmogelijkheden nabij de woningen en in het openbaar gebied. Bijvoorbeeld door toepassing van vogelkasten (vogelvides, nestkasten);
- Gebruik van duurzame materialen;
- Plaatsing openbare verlichting met LED lampen;
- Klimaatadaptieve maatregelen
- Binnen de regels voor de bestemmingen van dit bestemmingsplan is er voldoende ruimte opgenomen voor het aanbrengen van zonnepanelen, zonnecollectoren, e.d.

Energie

Het uitgangspunt is een bijna energieneutrale (BENG) en gasloze ontwikkeling conform de wettelijke norm.

Natuurvriendelijk en circulaire bouwmaterialen

Het gebruik van natuurvriendelijke en circulaire bouwmaatregelen wordt gestimuleerd. Dit komt ook terug in het beeldkwaliteitsplan voor de locatie.

Klimaatadaptatie

Voor klimaatadaptatie zijn verschillende aspecten van belang. Deze zijn richtinggevend voor de verdere uitwerking van en voor het opstellen van het inrichtingsplan van de openbare ruimte.

Wateroverlast	Geen schade bij heftige bui van 60 mm in één uur. De neerslag wordt zoveel mogelijk in het plangebied opgevangen en vertraagd afgevoerd.
Droogte	Proactief afkoppelen en infiltreren binnen het plangebied
Hitte	De openbare ruimte zullen ruim voorzien zijn van bomen ten behoeve van de schaduwwerking en verkoeling.
Daken	Uitgangspunt is dat een wezelijk deel van de daken warmtewerend of verkoelend worden ingericht/gebouwd om opwarming van het stedelijk gebied te verminderen.

Natuurinclusief bouwen

Het uitgangspunt is natuurinclusief bouwen. Bij de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met leef- en nestmogelijkheden.

4.12 M.e.r. beoordeling

Bij een project moet getoetst worden of deze belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. De milieueffectrapportage dient ervoor om het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. 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. Deze staan beschreven in de bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling om op de locatie van de voormalige Jozefschool aan de Dwingel te De Goorn een nieuwe Huisartsenpraktijk Onder Een Dak (HOED) met apotheek, een kinderdagopvang en 28 appartementen en 12 rug-aan-rug-woningen te realiseren, kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals omschreven in het Besluit milieueffectrapportage onder D 11.2. Weliswaar blijft de omvang ervan onder de aangegeven drempelwaarden uit kolom 2, maar op grond van het Besluit m.e.r. is alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is bij dit bestemmingsplan gevoegd als Bijlage 16.

De conclusie van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is dat het plan, rekening houdend met de kenmerken van het project, de locatie van het project en de potentiële effecten, geen belangrijke nadelige gevolgen zullen hebben voor het milieu, voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen belangrijke negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden en de kenmerken en de potentiële effecten van de ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

In 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) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden opgesteld. 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, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende 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.

5.2 Bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud de regels in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In Artikel 1 Begrippen wordt een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regels. Daarnaast is in Artikel 2 Wijze van meten opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Artikel 3 Groen

De bestemming Groen is opgenomen voor de groene gebieden waarvan het groene karakter voor de ruimtelijke structuur van het plangebied van belang is. Binnen deze bestemming is de aanleg mogelijk van onder andere groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, paden en bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen. Tevens zijn speelterreinen hier toegestaan.

Artikel 4 Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk is opgenomen voor de maatschappelijke voorzieningen (de HOED, apotheek en het kinderdagverblijf inclusief speelterrein) en maximaal 4 woningen op de eerste bouwlaag en maximaal 16 woningen op de tweede en 12 woningen op de derde bouwlaag, met daarbij behorende bouwwerken, tuinen, erven en verharding. Voorzieningen ten behoeve van de woningen mogen ook worden gerealiseerd op de eerste bouwlaag zoals bergingen, trappen en toegangsportalen. Het gebouw mag binnen het bouwvlak gebouwd worden en mag maximaal 11 meter / 8 meter hoog worden.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

De ontsluitingsweg, inclusief de aanliggende parkeerplaatsen, is onder de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" gebracht. De ontsluitingsweg is bedoeld voor het afwikkelen van verkeer en heeft tevens het karakter van een verblijfsgebied. Binnen deze bestemming vallen o.a. ook fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen en parkeergelegenheden. Op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

Dit artikel is een aanvulling op de bouwregels die zijn opgenomen in de bestemmingen ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen, deze mogen de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen overschrijden met niet meer dan 1 meter.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Aanvullend zijn in het plan regels gesteld ten aanzien van het gebruik. In dit artikel is een aantal gebruiksmogelijkheden voor het gehele plan uitgesloten (strijdig gebruik). Daarnaast is opgenomen, dat er voldoende parkeerplaatsen moeten zijn aangelegd, voordat de betreffende gebouwen in gebruik worden genomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht en Artikel 11 Slotregel

In Artikel 10 is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In Artikel 11 is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen.

Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor vaststelling van het planologisch besluit dient duidelijk te zijn op welke wijze de kosten zullen worden verhaald.

Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor de bouw, alsook de kosten voor de nog noodzakelijke onderzoeken, vanwege voorliggend bestemmingsplan worden door de ontwikkelende partij gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding en worden via de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Planschade

Door het opstellen van dit bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Dit wordt geregeld in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan, heeft er al participatie plaatsgevonden over de ontwikkeling van deze locatie.

Informatiebijeenkomst gemeenteraad

Ten behoeve van de ontwikkeling op de locatie van de voormalige Jozefschool in De Goorn aan de Dwingel is op 21 september 2020 een informatiebijeenkomst voor de gemeenteraad gehouden. Op 25 april 2022 heeft de gemeenteraad voor deze nieuw te ontwikkelen locatie een programma vastgesteld.

Op basis hiervan is gestart in 2022 met het maken van een stedenbouwkundig plan door bureau Wissing in opdracht van gemeente Koggenland.

Afstemming tijdens het proces

Tijdens het proces om tot een Stedenbouwkundig Plan te komen is er afstemming geweest met de adviseur van de 4 huisartsen en een vertegenwoordiger van de huisartsen, de apotheek, het kinderdagverblijf en de Zorgkoepel West Friesland. Daarnaast zijn de beheerders van de sportzaal, zwembad en sport café geïnformeerd en hebben zij hun wensen aangegeven voor de nieuwe ontwikkeling. Met de verkeerskundige van gemeente Koggenland is continue afstemming geweest, om tot een juiste invulling te komen van parkeren en de invulling van verkeersinfrastructuur. Tijdens het proces is Woningbedrijf op de hoogte gehouden van de wijzigingen in het Stedenbouwkundig Plan.

De afdeling groen en afdeling duurzaamheid van de gemeente zijn op de hoogte van het Stedenbouwkundig Plan en zijn betrokken waar nodig. Bij dit alles is team Sociaal Domein van de gemeente betrokken bij het gehele proces, in het relatie tot de toekomstige HOED, Kinderdagverblijf en apotheek.

Participatieavond

Op 27 september 2022 is er een informatie avond gehouden in het kader van burgerparticipatie, waarbij het uitgewerkte Stedenbouwkundig Plan is gepresenteerd op panelen. Belangstellende, omwonenden, en toekomstige gebruikers waren uitgenodigd om dit te bekijken en er was de mogelijkheid om vragen te stellen aan de aanwezige projectleiders van de gemeente Koggenland. Daarnaast kon een ieder schriftelijk reacties indienen tijdens en na de informatieavond. Hier is uitgebreid gebruik van gemaakt. In totaal zijn er 66 reacties gekomen. Deze reacties zijn waar mogelijk verwerkt in het stedenbouwkundig plan.

In de als Bijlage 17 bijgevoegde reactienota met datum 22 februari 2023 zijn deze reacties gebundeld.

7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt het concept ontwerp van het bestemmingsplan 'Dwingel' naar verschillende overleginstanties toegezonden. Uit het gevoerde vooroverleg zijn acht reacties ontvangen van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, Gasunie, de gemeente Hollands Kroon, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Liander, GGD, en Omgevingsdienst Noord-Holland Noord en Provincie Noord-Holland.

Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, Gasunie en gemeente Hollands Kroon

Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, Gasunie en gemeente Hollands Kroon hebben geen opmerkingen op het planvoornemen die betrekking hebben op het bestemmingsplan. Onderwerpen die bij de verdere uitwerking van toepassing worden nu voor kennisgeving aangenomen.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft verschillende opmerkingen op de watertoets. Deze aanpassingen worden doorgevoerd in de watertoets in Bijlage 15 en is toegevoegd.

Liander

Liander heeft aangegeven een gasdrukmeet- en regelstation in het plangebied te hebben in de bestemming Groen en vragen om de nutsvoorziening niet onderschikt maar rechtstreeks onderdeel uit te laten maken van de bestemmingsomschrijving. In de bestemming Groen wordt de aanpassing doorgevoerd en de zinsnede "daaraan ondergeschikt" wordt geschrapt.

GGD

De GGD adviseert, vanwege gezondheidseffecten van geluid, om van lagere normen uit te gaan dan wettelijk en om te kijken of er bron- en overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn. Tevens vraagt ze aandacht voor luchtkwaliteit. De GGD geeft aan dat de wettelijke normen voor luchtkwaliteit de gezondheid onvoldoende beschermen en dat de advieswaarden van de WHO veel lager liggen. Ook geeft ze aan dat het combineren van groen, water en speelterreinen (hetgeen binnen de bestemming Groen mogelijk is) risico's voor de volksgezondheid met zich mee kunnen brengen. Tot slot geeft ze als aandachtspunt mee om toekomstige bewoners actief te informeren dat spelende kinderen geluid produceren. En tevens zou de GGD graag zien dat het gehele terrein rookvrij wordt.

De gemeente is gehouden aan de wet- en regelgeving dat door de hogere overheid is vastgelegd. Zo ook voor geluid. Er zijn bron- en overdrachtsmaatregelen mogelijk, dit zal beoordeeld worden bij de aanvraag omgevingsvergunning. In het kader van verkeersveiligheid zullen er verkeersmaatregelen genomen worden op de Dwingel, om deze minder aantrekkelijk te maken als doorgaande route. Dit zal een positief effect hebben op de geluidsbelasting op de gevels. Echter gezien de ligging in het dorpscentrum is enige geluidhinder niet te voorkomen.

Ook op het gebied van luchtkwaliteit is de gemeente gehouden aan de wet- en regelgeving die door de hogere overheid in de verschillende wetten is vastgelegd. De gemeente is zich bewust van het belang van een gezonde leefomgeving voor haar inwoners, maar realiseer zich ook dat er een maatschappelijk noodzaak is om woningen te laten bouwen omdat er een woningnood is.

Er zijn geen plannen aanwezig een speelterrein bij het water te realiseren. En indien dit toekomstig wel zo mocht zijn dan zal bij de aanvraag omgevingsvergunning aandacht zijn voor het aspect veiligheid in relatie met het water.

Het actief informeren van toekomstige bewoners zal gebeuren bij de verkoop / verhuur van de woningen.

Op grond van wet- en regelgeving is het verboden bij maatschappelijke voorzieningen (openbare gebouwen).

Dit aspect zal bij de verdere uitwerking van de plannen een aandachtspunt zijn.

De reactie van de GGD leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Omgevingsdienst Noord-Holland Noord

Als laatste heeft de ODNHN een verschillende adviezen uitgebracht over bedrijven en milieuzonering, geluid en natuur. Voor bedrijven en milieuzonering is er nader onderzoek benodigd, dit is opgenomen in een voorwaardelijke verplichting in de regels in sublid 4.3.1. Op het gebied van geluid is de ODNHN akkoord. En op het gebied van natuur zijn ze akkoord onder de voorwaarde dat de ontheffing van de wet natuurbescherming wordt opgenomen in de toelichting. Deze is toegevoegd aan Bijlage 10.

Over het verkennend bodemonderzoek heeft de ODNHN twee opmerkingen gemaakt. De eerste opmerking betreft dat er aanvullend onderzoek gedaan dient te worden naar de demping van de voormalige watergang. De tweede opmerking betreft dat er aanvullend onderzoek gedaan dient te worden naar de mogelijke aanwezigheid van OCB's ten gevolge van het historisch gebruik van de locatie als bollen- en fruitperceel. Het verkennend bodemonderzoek is aangevuld en is vervangen als bijlage (Bijlage 7).

De ODNHN adviseert om in hoofdstuk 4 een aparte paragraaf voor het thema duurzaamheid op te nemen. Ze vraagt aandacht voor energieneutraal bouwen (vast te leggen met BENG waarden), natuurvriendelijke en circulaire bouwmaterialen, door het opnemen van een MPG-score, klimaatadaptatie (hitte, water), natuurinclusief bouwen, warmteconcept voor de gebouwen en mobiliteit. Er is een paragraaf over duurzaamheid opgenomen (4.11 Duurzaamheid).

Provincie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland heeft aangegeven vanuit RO-oogpunt geen bezwaren te zien tegen het plan. Wel geven ze aan dat het aspect klimaatadaptatie explicieter terug mag komen in het plan. Er is een paragraaf over duurzaamheid (4.11 Duurzaamheid) opgenomen in de toelichting waarin explicieter wordt ingegaan op klimaatadaptatie.

7.2 Ter inzage legging

Van 13 december 2023 t/m 24 januari 2024 heeft het ontwerp bestemmingsplan “Dwingel” te De Goorn ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage periode is het voor een ieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tijdens de termijn van ter inzage is er één zienswijze ontvangen van een omwonende.

Indiener heeft geen bezwaar tegen het plan maar maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid op de Dwingel. Indiener geeft aan het verkeersonderzoek onvolledig en onzorgvuldig te vinden. Ook maakt indiener zich zorgen om de leefbaarheid (geluid, luchtkwaliteit en trilling) als gevolg van het verkeer.

Het verkeersonderzoek is punten aangepast omdat er onjuistheden in zaten. Het nieuwe verkeersonderzoek is toegevoegd aan het bestemmingsplan. In het verkeersonderzoek blijkt dat verkeer (parkeren, verkeersveiligheid en verkeersgeneratie) geen belemmering zijn voor de ontwikkeling.

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

