

Herontwikkeling Ooievaarsweg 23 te Nieuwe Niedorp

Toelichting
vastgesteld

PROMMENZ

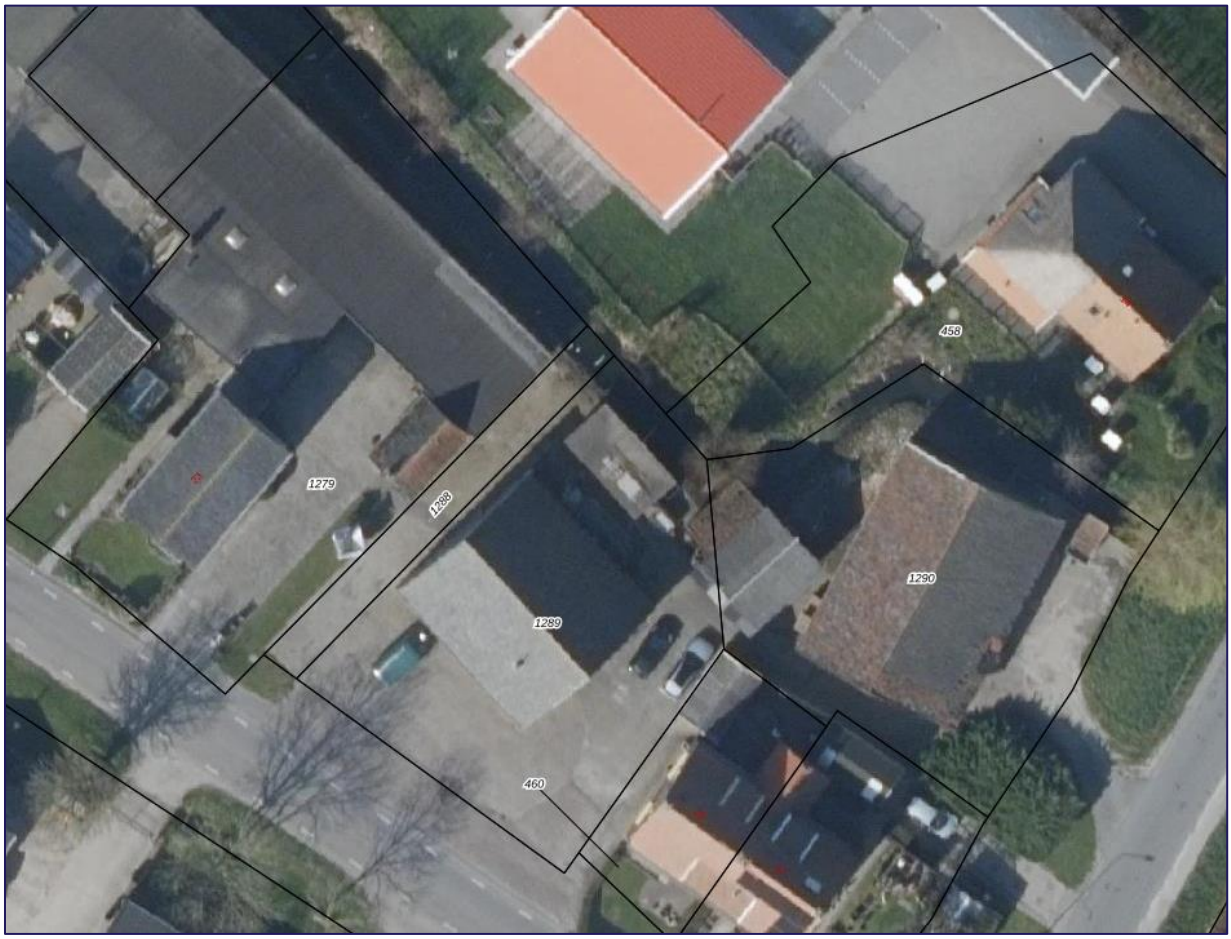
Herontwikkeling Ooievaarsweg 23 te Nieuwe Niedorp

Toelichting ontwerp

Colofon

opdrachtgever	[geanonimiseerd]	
document	P220849_toelichting	
versie	vastgesteld	
datum	24 juli 2024	
Ontwerp	19 december 2023	NL.IMRO.1911.BPBG2010hz024-on01
Vastgesteld	Datum vaststellingsbesluit	NL.IMRO.1911.BPBG2010hz024-va01
auteur	[geanonimiseerd]	
controle	[geanonimiseerd]	
vrijgave	[geanonimiseerd]	

Overzichtskaart



Figuur 1 | *Luchtfoto huidig plangebied te Nieuwe Niedorp (Bron: kadastralekaart.nl)*

Inhoud

1 Inleiding 6
1.1 Planvoornemen 6
1.2 Ligging van het plangebied 6
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7
2 Planbeschrijving 8
2.1 Planlocatie 8
2.2 Historische context 8
2.3 Stedenbouwkundige visie 9
2.4 Planvoornemen 11
3 Beleidskader 13
3.1 Rijksbeleid 13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi) 13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 13
3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid 14
3.2.2 Omgevingsverordening NH2020 14
3.2.3 Woonagenda 2020 – 2025 15
3.2.4 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland (2018) 16
3.3 Regionaal beleid 16
3.3.1 Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 16
3.4 Gemeentelijk beleid 17
3.4.1 Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar' 17
3.4.2 Welstandsnota 2013 17
3.4.3 Beleidsregels horende bij de verordening fysieke leefomgeving 18
3.4.4 Woonvisie 18
3.4.5 Parkeerregels Hollands Kroon 2018 19
4 Randvoorwaarden 20
4.1 M.e.r. -(beoordelings)plicht 20
4.2 Archeologie 20
4.3 Cultuurhistorie 22
4.4 Landschappelijke inpassing 22
4.5 Bodem 23
4.6 Water 23
4.7 Flora & fauna 24
4.7.1 Gebiedsbescherming 25
4.7.2 Soortenbescherming 26
4.8 Verkeer en parkeren 27
4.9 Geluid 28
4.10 Luchtkwaliteit 29
4.11 Bedrijven en milieuzonering 30
4.12 Spuitzone bestrijdingsmiddelen 31
4.13 Externe veiligheid 31
4.14 Kabels en leidingen 33
4.15 Ontplofbare oorlogsresten 33
4.16 Duurzaamheid 34
5 Juridische planbeschrijving 35
5.1 Algemeen 35
5.2 Plansystematiek 35
5.3 Verbeelding 35

5.4 Toelichting op de regels 35
5.5 Handhaafbaarheid 37
6 Uitvoerbaarheid 38
6.1 Economische uitvoerbaarheid 38
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 38
7 Juridische toelichting 39

1 Inleiding

1.1 Planvoornemen

Aan de Ooievaarsweg 23 te Nieuwe Niedorp staat een voormalige bedrijfswoning met verouderde agrarische opstallen. Het voornemen is om de voormalige bedrijfswoning te renoveren en als woning te gebruiken. De opstallen zullen worden gesloopt, hier komen twee extra woningen voor in de plaats om zo de structuur van het aanwezige cluster te versterken. Het voornemen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied voormalige gemeente Niedorp" (NL.IMRO.1911.BpBuitengebied2010-va02), omdat er slechts één woning is toegestaan binnen het plangebied.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime gecreëerd, waarbij de realisatie van 3 woningen planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging van het plangebied

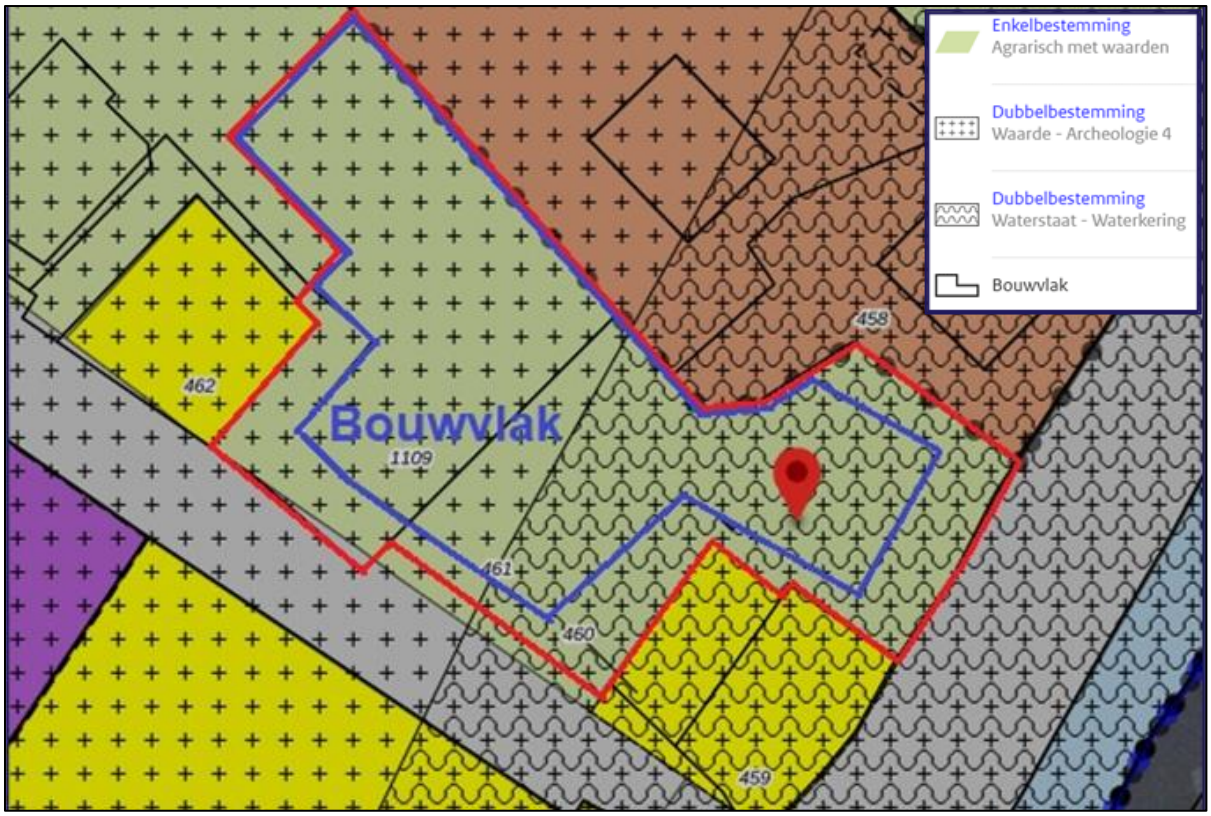
Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Hollands Kroon, ten westen van de dorpskern van Nieuwe Niedorp en tussen de akkerbouwgronden en de graslanden. De ligging is weergegeven op de luchtfoto op figuur 2.

Figuur 2 | *Ligging plangebied (Bron: google/pdok 2023)*



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp', vastgesteld door de gemeente Hollands Kroon (01-10-2013). Het projectgebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' met een bouwvlak (figuur 3).



Figuur 3 | *Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan en bouwvlak (blauw) binnen de perceelsgrenzen (rood) (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

De gronden met bestemming 'agrarisch met waarden' zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van akkerbouw- en tuinbouwbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Ook zijn de gronden bestemd voor het bedrijfswonen, al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, met een maximaal aantal van 1 bedrijfswoning per bedrijf. Er is een mogelijkheid om af te wijken van de gebruiksregels en een bestaande bedrijfswoning als plattelandswoning te gebruiken, met dien verstande dat bij het agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfswoning deel uitmaakte, geen nieuwe bedrijfswoning mag worden gerealiseerd. Op 5 januari 2022 is een omgevingsvergunning verleend voor het in gebruik nemen van een bedrijfswoning als plattelandswoning voor de Ooievaarsweg 23.

Het realiseren van twee nieuwe burgerwoningen is in strijd met de gebruiksregels, hiervoor dient te worden afgeweken van het vigerend bestemmingsplan.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid tot de realisatie van een woonbestemming. Hiermee wordt een nieuw ruimtelijk regime gecreëerd, waarbij er 2 woningen worden toegevoegd naast de bestaande woning.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn toegelicht. Hoofdstuk 6 sluit af met de juridische aspecten.

2 Planbeschrijving

2.1 Planlocatie

De locatie is gelegen aan de Ooievaarsweg 23, te Nieuwe Niedorp. De percelen hebben een gezamenlijke grootte van 2.144 m^2 en staan kadastraal bekend onder de gemeente Niedorp, sectie D met nummers 1279, 1288, 1289 en 1290 (figuur 4). De huidige bebouwing bestaat uit een voormalige bedrijfswoning aan de westzijde van de percelen en diverse agrarische opstallen aan zowel de Ooievaarsweg als de Langereis.



***Figuur 4** | Oblique beeld van de bebouwing aan de Ooievaarsweg 23 (bron: Cyclomedia)*

2.2 Historische context

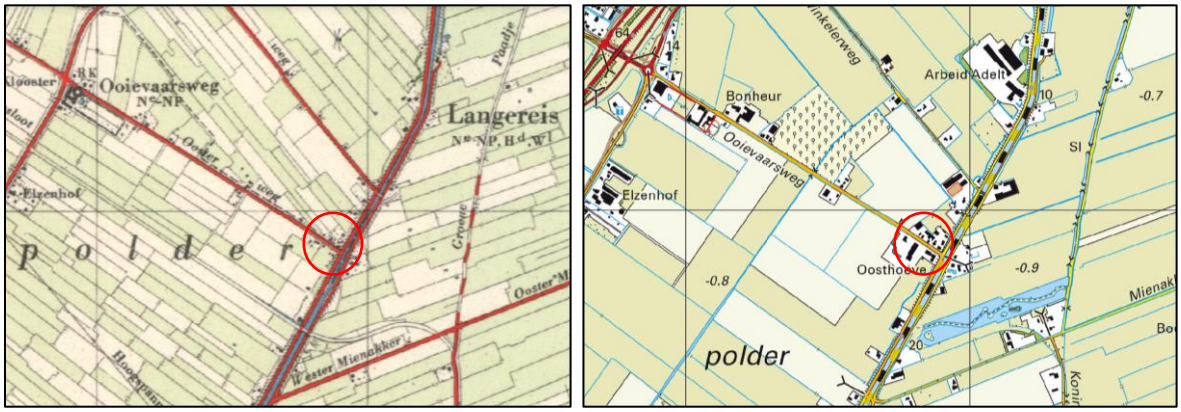
De Langereis was van origine een kleine rivier die van het Berkmeer tot de Zuiderzee liep en lag tussen twee verkavelingsblokken in. De rivier functioneerde als een belangrijke afwatering voor het gebied. Door de problemen met de afwatering van de Heerhugowaardpolder werd in de 14e eeuw besloten om de Langereis ook te gebruiken voor de afwatering van de Heerhugowaardpolder. Verwaarlozing en angst van bewoners voor het overstromen van de Langereis zorgden ervoor dat halverwege de 15e eeuw de Langereis werd vergraven tot afwateringskanaal.

In de 16e eeuw werd besloten om het water van de Langereis bij Aartswoud over te spuien in de Zuiderzee, hiervoor moest het water omhoog gebracht worden en werden er flinke kades langs de watergang aangelegd. Op beide kades liepen wegen en de watergang was goed bevaarbaar, dit leidde ertoe dat er agrarische lintbebouwing ontstond langs de Langereis.

Vanaf Nieuwe Niedorp liepen er twee dijken richting de Langereis, later werden dit de Oosterweg en de Westerweg (huidige Ooievaarsweg en Oudeweg). Langs de kruispunten van deze wegen met de Langereis ontstonden in het begin van de 20e eeuw kleine kernen van bebouwing (figuur 5 en 6).



Figuur 5 | *Ooievaarsweg/ Langereis omstreeks 1850 (links) en Ooievaarsweg/ Langereis omstreeks 1900 (rechts) (Bron: Topotijdreis.nl)*



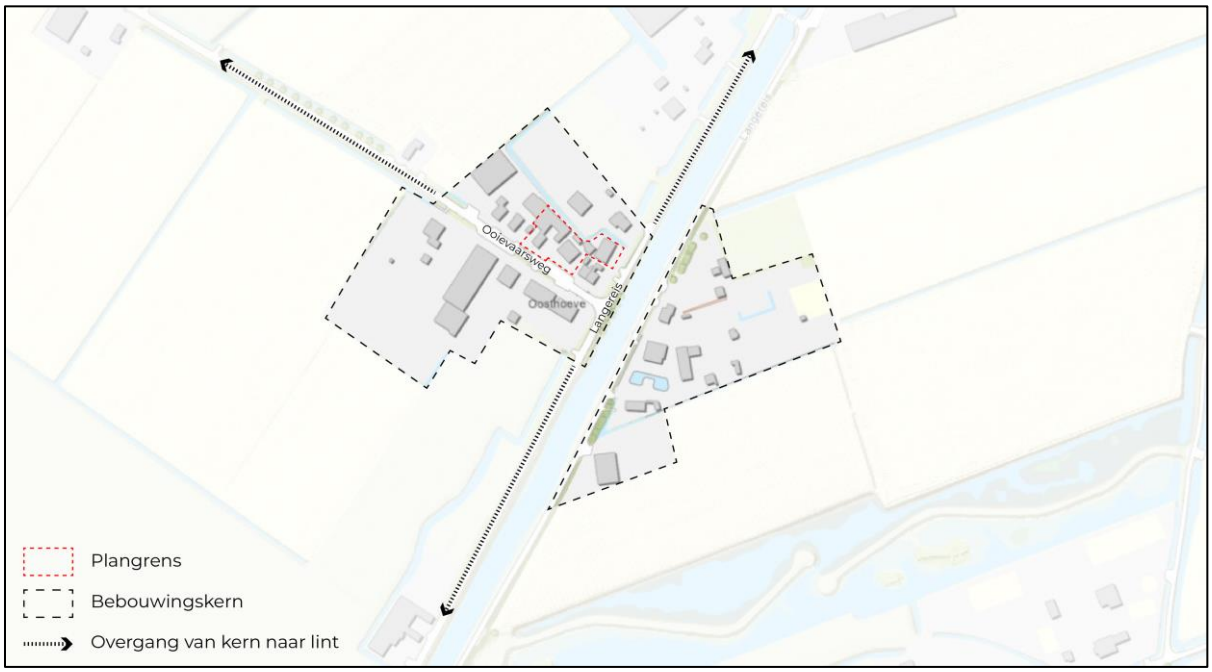
Figuur 6 | *Ooievaarsweg/ Langereis omstreeks 1950 (links) en Ooievaarsweg/ Langereis omstreeks 2021 (rechts) (Bron: Topotijdreis.nl)*

2.3 Stedenbouwkundige visie

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het plangebied is gelegen aan een kruising van een dijk en een historisch watergang die belangrijk was voor de afwatering en bevoorrading van het gebied. De dijk, de huidige Ooievaarsweg, zorgde voor een verbinding tussen Nieuwe Niedorp, het klooster en de watergang, de Langereis. Van oudsher zijn er kernen en gehuchten ontstaan op kruispunten van wegen en wateren, zo ook op het kruispunt van de Langereis en de Ooievaarsweg. De bebouwing bestaat uit een combinatie van woonhuizen, agrarische bebouwing en bijgebouwen. Aan de randen van de kern worden de ruimtes tussen de

bebouwing steeds groter waardoor het zicht op de omgeving toeneemt, uiteindelijk gaat de kern over in de agrarische linten van de Ooievaarsweg en de Langereis (figuur 7)



Figuur 7 | *Bebouwing aan de Ooievaarsweg en Langereis als kern*

Kijkend naar de bebouwing aan de Ooievaarsweg en de Langereis is te zien dat er agrarische erven aanwezig zijn langs het lint. De Langereis is een agrarisch lint, het landschap overheerst hier en de bebouwing staat verspreid. De bebouwing heeft grotendeels een agrarisch karakter en is doorgaans groter met ruim opgezette kavels. De erven worden vaak begrensd door de aanwezige erfbeplanting. Aan de Ooievaarsweg zijn met de jaren het aantal burgererven toegenomen bij de kruising met de Langereis. De bebouwing is hier een mix van woonhuizen, bijgebouwen en agrarische bebouwing (figuren 8 en 9).



Figuur 8 | *Omliggende bebouwing Ooievaarsweg/Langereis (Bron: Google 2020)*



Figuur 9 | *Omliggende bebouwing Ooievaarsweg/Langereis (Bron: Google 2020)*

Langs- en dwarskappen wisselen elkaar af, de dakvormen bestaan vooral uit zadeldaken en tentdaken bij de stolpen. Het kleur- en materiaalgebruik en ook het gevelbeeld is erg afwisselend, het is een bonte verzameling met verschillende materiaalcombinaties zoals riet gecombineerd met dakpannen en stenen.

2.4 Planvoornemen

Initiatiefnemer is voornemens om de voormalige bedrijfswoning, gelegen aan de Ooievaarsweg te gaan gebruiken als burgerwoning (figuur 10: rode gebouw aan de westzijde). Hierbij zullen de kleine tussengelegen opstallen geamoveerd worden. De bijgebouwen die blijven staan voldoen aan de gemeentelijke bijgebouwenregeling conform de 'Beleidsregels horende bij de verordening fysieke leefomgeving'. De grotere schuur gelegen aan de Ooievaarsweg zal worden vervangen door een nieuwe woning (figuur 10: middelste rode gebouw). Deze woning zal op dezelfde rooilijn als de naastgelegen woningen geplaatst worden zodat de structuur van de kern versterkt wordt. De schuur gelegen aan de Langereis zal tevens gesloopt worden, waardoor ruimte vrijkomt om een tweede nieuwe woning te realiseren (figuur 10: rode gebouw aan de oostzijde), deze kan goed ingepast worden in de kern van bebouwing. Kijkend naar het aanzicht vanaf de Langereis is het een logische ontwikkeling om de huidige, verouderde schuur te vervangen voor een woning, passend bij de naastgelegen bebouwing. Het huidige bouwvlak biedt genoeg ruimte om in drieën gesplitst te worden.

Door de twee nieuwe woningen op deze locaties te realiseren wordt geen afbreuk gedaan aan de bebouwingsstructuur van de kern aangezien er momenteel al bebouwing aanwezig is met een bijbehorende oprit. De huidige bebouwing is zeer verouderd en niet meer in gebruik als agrarische opstal. In de toekomstige situatie zullen de nieuwe woningen haaks op de weg komen te staan met een naastgelegen oprit, vergelijkbaar aan de naastgelegen bebouwing. Dit is in lijn met de structuur van de kern. De huidige verharding, behalve de benodigde opritten en bouwvlakken zullen geheel vervangen worden door groen.



Figuur 10 | *Situatieschets huidige situatie met te slopen schuren en ligging nieuwe woningen*

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

De Omgevingswet treedt 1 januari 2024 in werking. Het Rijk maakt vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet een Nationale Omgevingsvisie (Novi). Het Ontwerp van deze Nationale Omgevingsvisie is in juni 2019 verschenen en op 11 september 2020 is deze definitief vastgesteld. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven en zorgen voor grote uitdagingen in Nederland die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Deze uitdagingen vragen om een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden

De Nationale Omgevingsvisie richt zich op vier prioriteiten. Deze hebben onderling veel met elkaar te maken en op deze prioriteiten geeft de NOVI richting aan hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten.

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Betekenis voor het plan

Het Novi legt geen beperkingen op ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. De planvoornemens zijn in lijn met het beleid zoals opgenomen in het Novi.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011) bevestigt in juridische zin de kader stellende uitspraken uit de SVIR ten aanzien van de dertien daarin genoemde nationale belangen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan de versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Betekenis voor het plan

Het Barro legt geen beperkingen op ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. De planvoornemens zijn in lijn met het beleid zoals opgenomen in het Barro.

3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de Ladder voor duurzame verstedelijking in artikel 3.1.6 Bro opgenomen. De Ladder is van toepassing op ieder bouwplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doel van de Ladder is om ongewenste leegstand te voorkomen en zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik te stimuleren. Bij ruimtelijke besluiten moet daarom worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt via een bestemmingsplan, uitwerkings- of wijzigingsplan, of een omgevingsvergunning. De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel,

woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Betekenis voor het plan

Voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen dient de ladder voor duurzame verstedelijking toegepast te worden. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid om bestaande opstallen met de bestemming 'Agrarisch' te amoveren en deels te renoveren (bestaande bedrijfswoning) en de bestemming 'Wonen' te geven. Gelet op het aantal woningen is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Uit vaste jurisprudentie volgt dat voor een ontwikkeling van deze beperkte omvang - in dit geval drie woningen - geen laddertoets hoeft plaats te vinden. De voorgenomen ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is dan ook in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid

De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond. De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld.

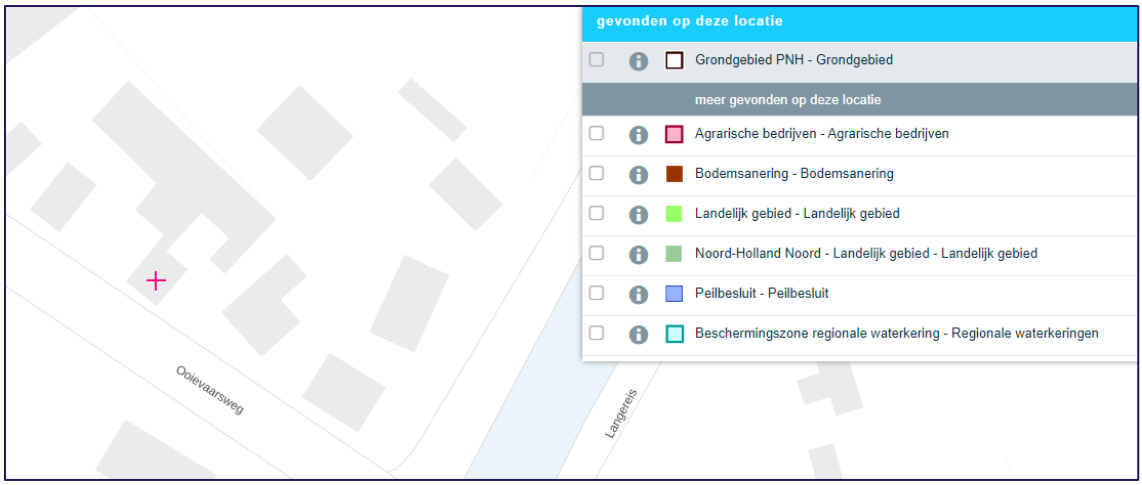
De ambitie is dat de vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw dient vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland te worden, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe.

Betekenis voor het plan

Het planvoornemen behelst het vernieuwen en versterken van een bestaand cluster binnen een agrarisch lint, deze ontwikkeling is ten goede van de ruimtelijke kwaliteit. Het planvoornemen voldoet aan de regionaal opgestelde randvoorwaarden.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Vanaf 17 november 2020 is de nieuwe omgevingsverordening genaamd 'Omgevingsverordening NH2020' van kracht. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de beleidsuitgangspunten juridisch vastgelegd. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving. Er is een digitale viewer (kaart) waarmee je met een klik op een locatie direct de bijbehorende regels ziet (Figuur 11).



Figuur 11 | *Uitsnede omgevingsverordening NH2020*

In de omgevingsverordening zijn regels vastgesteld ten behoeve van kleinschalige woningbouwontwikkeling en functiewijziging naar wonen in landelijk gebied (artikel 6.10). Ten behoeve van de ligging in het landelijk gebied worden de volgende regels gesteld:

1. een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied Noord-Holland Noord landelijk gebied uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken;
2. de in het eerste lid genoemde afspraken kunnen alleen afspraken bevatten over locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten;
3. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan ook voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    a. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie of agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
    b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
    c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden; en
    d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m^2 grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.

Betekenis voor het plan

Het planvoornemen betreft het realiseren van een woonbestemming binnen een bestaand bouwperceel. De gemeente heeft aangegeven kansen te zien in deze ontwikkeling omdat zij van mening zijn dat de ruimtelijke kwaliteit hiermee wordt verbeterd.

De nieuwe omgevingsverordening geeft een verruiming in de mogelijkheden om te bouwen buiten het bestaand stedelijk gebied in Noord-Holland Noord. Kleinschalige woningbouw wordt door de nieuwe verordening mogelijk gemaakt aan de rand van kernen of linten binnen het landelijk gebied. Dit zorgt ervoor dat gemeenten zich kunnen uitbreiden en lokaal meer sturing krijgen. Doordat het planvoornemen binnen een bestaande kern ligt (zie paragraaf 2.3) kan deze gerealiseerd worden onder artikel 6.10 lid 1 en 2 van de Omgevingsverordening NH2020.

3.2.3 Woonagenda 2020 – 2025

De provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord ‘Duurzaam doorpakken’. Het is van provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal

bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland. De woonagenda maakt de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet.

De speerpunten van dit beleid zijn:

- Een woning voor iedereen:
    - Adaptief en vraag gestuurd programmeren.
    - Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie.
    - Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod.
- Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie.

Betekenis voor het plan

De regionale woningbouwprogrammering blijft een regionale/gemeentelijke verantwoordelijkheid (zie 3.4.1).

3.2.4 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland (2018)

In het Leidraad Landschap en Cultuurhistorie wordt de ambitie genoemd om ruimtelijke ontwikkelingen bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek, het versterken van (de beleving van) openheid en helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

De nieuwe ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen het landelijk gebied en kan theoretisch gezien de kernwaarden van het open landschap aantasten. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL).

Betekenis voor het plan

Het plangebied maakt deel uit van het landschap West-Friesland West. In de omgeving van het plangebied is de openheid en ruimtebeleving een belangrijk aspect, er heerst hier een grote open maat. Tussen de linten door zijn lange zichtlijnen aanwezig over het polderland. Vanaf het lint is ook vaak zicht op het landschap. Bij nieuwe inpassingen is het belangrijk dat rekening gehouden wordt met de historische structuren en deze zorgvuldig ingepast worden in het bestaande landschap, zowel in de linten als in het landelijk gebied. Door de ontwikkeling worden de bestaande, verouderde opstallen vervangen door nieuwe woningen. Hierdoor wordt het reeds aanwezige bebouwingscluster vernieuwd en versterkt.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030

Op 20 oktober 2020 is het regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland ondertekend door de gemeenten Texel, Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en de provincie Noord-Holland. Met het convenant beogen partijen een actieve regionale samenwerking te voeren ten behoeve van de toekomstbestendigheid van de woningmarkt in de regio Kop van Noord-Holland. In de Kop van Noord-Holland wordt in de komende jaren nog steeds groei verwacht, voor zowel de inwoners als huishoudens. In het convenant zijn afspraken gemaakt over het verminderen van de geprogrammeerde woningaantallen en het verbeteren van de kwaliteit van woningbouwlocaties en productmarktcombinaties aansluitend bij de vraag naar nieuwbouwwoningen en woningtypen in de regio Kop van Noord-Holland. Het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland (KWK) bestaat uit regionale afspraken over de kwantitatieve aantallen te bouwen woningen tot 2030 en een programmalijst van woningbouwplannen die zijn beoordeeld op kwaliteit aan de hand van het objectieve afwegingskader.

Betekenis voor het plan

Het onderhavige plan is niet opgenomen op de programmalijst behorende bij het KWK. De regiogemeenten mogen nieuwe plannen toevoegen, mits dit voldoet aan het kwantitatief plafond en

de indicatieve verdeling per kern. Voor dergelijke plannen is in het KWK een afwegingskader opgenomen. Hiermee worden plannen kwantitatief en kwalitatief beoordeeld.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar'

De omgevingsvisie is een integrale visie en een helder fundament voor het beleid van Hollands Kroon, en de uitvoering ervan, voor de periode tot 2030. Voor woningbouw geldt in het bijzonder dat er behoefte is aan sturen in een tijd van robuuste veranderingen. Om deze reden zijn kaders gesteld die zorgen voor heldere keuzes en tegelijkertijd flexibiliteit, zodat bijsturen waar nodig mogelijk is. Kaders die zijn gestoeld op realisme. Het bijgestelde woningbouwprogramma getuigt daarvan. In de Omgevingsvisie Hollands Kroon is aangeven dat de gemeente staat voor een gezonde woningvoorraad waarbij de focus verlegd wordt op kwaliteit in plaats van kwantiteit. De gemeente creëert condities voor goede, gedifferentieerde woon- en leefmilieus en wil de meest aantrekkelijke woon- en leef gemeente van Noord-Holland Noord worden. De regie voor de woningbouw vindt plaats aan de hand van het KWK (zie § 3.3.1). De ambitie is dat niet krimp, maar groei de toekomst is voor Hollands Kroon. Dit uit zich in een substantiële groei van het aantal inwoners tot circa 55.000 in 2030.

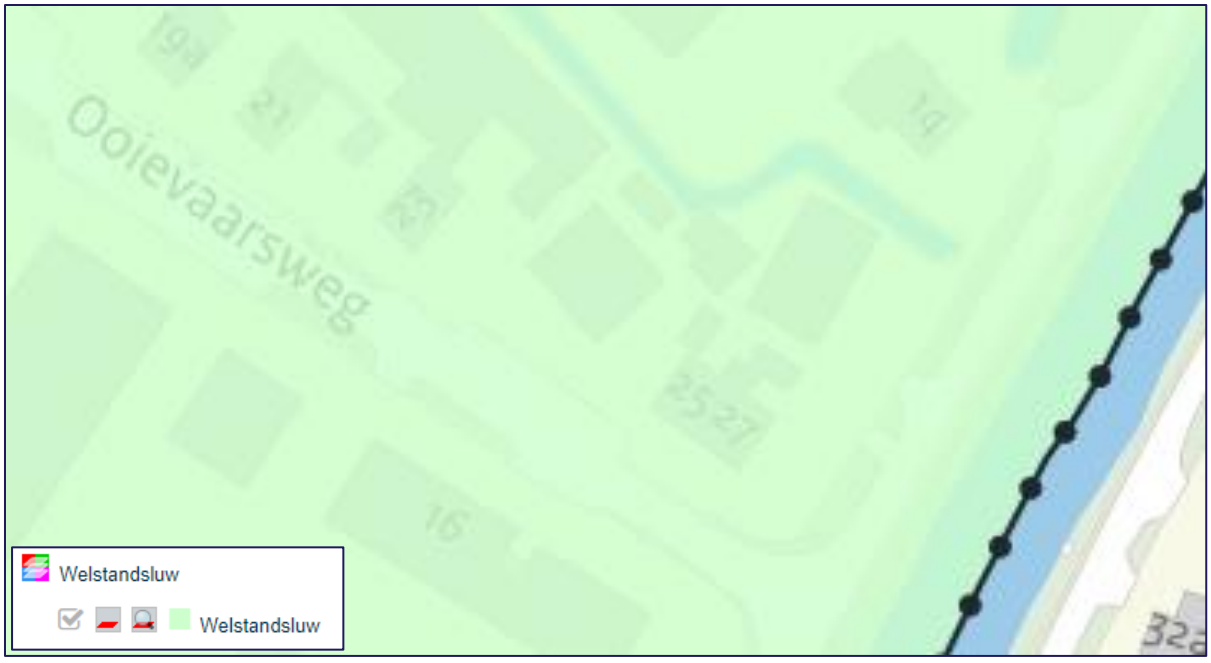
Betekenis voor het plan

Het plan is in overeenstemming met de omgevingsvisie, omdat het voldoet aan de regionale woonbehoefte door het creëren van nieuwe woningen. De ontwikkeling draagt ook bij aan de leefbaarheid van Nieuwe Niedorp door de vervallen opstallen te vervangen door nieuwe woningen.

3.4.2 Welstandsnota 2013

Het welstandsbeleid is vastgelegd in de 'Welstandsnota Hollands Kroon' van 4 november 2013. De gemeente Hollands Kroon heeft met deze nota een gedereguleerd welstandsbeleid vastgesteld. Onderdeel van de welstandsnota is een kaart die inzichtelijk maakt waar welke welstandsregels van toepassing zijn. Er worden drie typen gebieden onderscheiden:

- Welstandsvrij;
- Welstandsluw;
- Welstandsintensief.



Figuur 12 | *Uitsnede plangebied en Welstandsnota (Bron: Welstandsnota Hollands Kroon)*

De percelen aan zowel de Ooievaarsweg als de Langereis zijn welstandsluw (figuur 12). Dit houdt in dat voor het omgevingsvergunningplichtig bouw- of verbouwplan, een licht preventief welstandstoezicht aan de orde is. Met andere woorden: de aanvraag moet voldoen aan globale welstandsregels. De initiatiefnemer is zelfverantwoordelijk voor de uiterlijke verschijningsvorm van het bouw- of verbouwplan.

De regels waar het planvoornemen aan moet voldoen zijn:

- geen grove ontkenning of vernietiging van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een initiatief;
- geen grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- geen materiaalgebruik wat in de omgeving ongebruikelijk is;
- geen toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- geen toepassing van opdringerige reclames.

Uiteindelijk is de initiatiefnemer zelf grotendeels verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijningsvorm van het planvoornemen.

Betekenis voor het plan

Het plan is in overeenstemming met het welstandsbeleid door aansluiting te zoeken bij het traditionele karakter. De gemeente heeft ook aangegeven dat de erfbebouwing die behouden blijft moet passen binnen de beleidsregels horende bij de Verordening fysieke leefomgeving. Zie hiervoor paragraaf 3.4.3. Door vastlegging van de bouw- en goothoogten, dakhelling en gevellijn wordt aangesloten op de welstandsnota.

3.4.3 Beleidsregels horende bij de verordening fysieke leefomgeving

Door het college van burgemeester en wethouders is op 2 november 2021 het document ‘Beleidsregels horende bij de verordening fysieke leefomgeving’ vastgesteld. Hierin zijn de regels die gaan over de fysieke leefomgeving vastgesteld.

Voor bijbehorende bouwwerken zijn er regels opgenomen voor het plangebied. Het werkingsgebied is niet de hele gemeente, de beschermde dorpsgezichten van Barsingerhorn en Kolhorn zijn uitgesloten. Ook het buitengebied van Wieringen valt niet onder deze regeling. Deze regels zijn opgesteld met het oog op:

1. Het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
2. Het beschermen van architectonische en welstandelijke kwaliteit van bouwwerken;
3. Het beschermen van het woon- en leefklimaat;
4. Het beschermen van de gezondheid.

Betekenis voor het plan

De regels uit de verordening zijn opgenomen in de regels, behorende bij dit bestemmingsplan. Zowel bestaande als nieuwe bijbehorende bouwwerken moeten hieraan voldoen. Overige regels uit deze verordening zijn niet van toepassing bij het voorgenomen planvoornemen.

3.4.4 Woonvisie

De woonvisie van de gemeente Hollands Kroon is opgesteld op 17 december 2020. Deze woonvisie vervangt het kennisdocument Wonen Hollands Kroon, deze is in 2013 vastgesteld door de raad. Door middel van deze woonvisie wordt het woonbeleid in de gemeente herzien en geactualiseerd. Hierdoor kan er beter worden aangesloten op de huidige en toekomstige woningmarkt.

Tijdens het proces naar deze nieuwe woonvisie zijn inwoners, maatschappelijke instanties en bedrijven betrokken. Hiervoor is een participatietraject gedaan, waarbij participanten konden reageren op concept thema’s voor de nieuwe woonvisie of zelf een thema konden aandragen.

Hollands Kroon moet een aantrekkelijke woongemeente blijven voor de inwoners, de uitgangspunten en kaders hiervoor staan in deze woonvisie. De gemeente Hollands Kroon staat voor een gezonde woningvoorraad, het sturen op doelgroepen en het inzetten op nieuwe initiatieven. Om de visie op wonen zo concreet mogelijk te houden zijn er drie uitgangspunten waar de focus op ligt, namelijk:

- Focus op bouwen: de druk op de volkshuisvesting blijft de komende jaren toenemen. Het is van belang dat de woningvoorraad aansluit op de stijgende vraag. Er moet nu gebouwd worden zodat de inwoners zo snel mogelijk kunnen gaan wonen. Woningbouwplannen zijn het begin, maar de heipalen moeten ook daadwerkelijk de grond in gaan;
- Focus op jongeren en starters: bij jongeren is de zin om te verhuizen groter dan bij andere leeftijdsgroepen. Wanneer de toegang tot de woningmarkt beperkt is, kiest deze doelgroep eerder om te verhuizen naar een andere gemeente. De gemeente Hollands Kroon wil een aanbod dat aansluit op de woonbehoeften van jongeren en starters zodat zij in Hollands Kroon kunnen blijven of komen wonen. Met oog op de toekomst focussen zij op jongeren en starters. Onder starters wordt iedereen die toetreedt tot de woningmarkt verstaan, hierbij horen ook inwoners die uitstromen uit beschermd wonen of spoedzoekers vanwege bijvoorbeeld een relatiebreuk;
- Focus op ouderen: het begrip ouderen omvat een grote groep in de gemeente Hollands Kroon. Hierbij wordt gekeken naar inwoners in de leeftijd van 75 jaar en ouder maar ook naar de toekomstige ouderen vanaf 65 jaar. Deze groep kent onderling grote verschillen en daardoor variëren de woonwensen sterk. Het uitgestrekte landschap van Hollands Kroon met ruimte, rust en water zorgt voor uitdagingen voor deze doelgroep omdat de mobiliteit afneemt en de zorgvraag toeneemt. De focus ligt op een goede aansluiting van de woningvoorraad bij de wensen en eisen van ouderen.

Betekenis voor het plan

Het beoogde planvoornemen voorziet in de uitgangspunten van de woonvisie. Het planvoornemen sluit goed aan bij het uitgangspunt focus op bouwen. Er is veel vraag naar nieuwe woningen, waardoor het belangrijk is om meer van dit soort plannen te realiseren.

3.4.5 Parkeerregels Hollands Kroon 2018

Op 27 februari 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hollands Kroon de ‘parkeerregels Hollands Kroon 2018’ vastgesteld. Deze Nota Parkeerregels is van toepassing bij het verlenen van omgevingsvergunningen en het vaststellen van ruimtelijke plannen. Bij de beoordeling of de vergunning kan worden verleend, toetst de gemeente de aanvraag aan de regels uit bijvoorbeeld het bestemmingsplan. Bij een ruimtelijke ontwikkeling wordt vervolgens een parkeereis opgelegd aan de ontwikkelaar. Indien niet kan worden voldaan aan de parkeereis kan de vergunning worden geweigerd.

Betekenis voor het plan

Binnen dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat aan de parkeereis van de gemeente wordt voldaan. Zie hiervoor paragraaf 4.8. De gemeente hanteert voor de basis van het bepalen van de parkeerbehoefte de richtlijnen van het CROW (CROW kerncijfers, publicatie 317 - kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Hierbij wordt uitgegaan van het gemiddelde van de minimale en maximale parkeerkerncijfers (afgerond naar boven).

4 Randvoorwaarden

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

In het besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten opgenomen die in het kader van het bestemmingsplan plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Per activiteit zijn de gevallen in aantallen, grootte, lengtes of oppervlakten beschreven die boven de drempelwaarden vallen. In kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsplan met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen” opgenomen.

Betekenis voor het plan

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

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

Het planvoornemen is niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken zoals bedoeld in artikel 7.2 van het Besluit milieueffectrapportage. De toename van de bebouwing is minimaal, bovendien gebeurt dit binnen een bestaand bouwperceel. Er behoeft geen (vormvrije)m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

4.2 Archeologie

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

De gemeente heeft in 2013 de Beleidsnota Archeologie gemeente Hollands Kroon vastgesteld. Hierin zijn op basis van de beschikbare informatie verwachtingswaarden toegekend aan het gehele grondgebied van de gemeente.

Betekenis voor het plan

Op het plangebied geldt momenteel de dubbelbestemming, ‘Waarde – Archeologie 4’. Volgens de regels van het bestemmingsplan is een archeologisch onderzoek benodigd voor het bouwen van bouwwerken, echter geldt deze verplichting niet voor bouwplannen:

- Die betrekking hebben op een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m^2;
- Die betrekking hebben op een oppervlakte van meer dan 2.500 m^2, maar die niet dieper gaan dan 40 cm.

Het planvoornemen heeft een oppervlakte van circa 2.155 m², daartoe hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. De archeologische waarden zullen juridisch beschermd worden middels de archeologische dubbelbestemming in onderhavig bestemmingsplan.

4.3 Cultuurhistorie

In september 2009 overhandigden de ministers van toenmalige ministeries Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) aan de Tweede Kamer. Door middel van de MoMo had de minister tot doel een aantal veranderingen door te voeren in de monumentenzorg:

- het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken;
- het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening;
- het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk.

Als gevolg van de MoMo zijn het Besluit ruimtelijke ordening en de Monumentenwet op 1 januari 2012 aangepast. Belangrijkste gevolgen zijn de plicht voor gemeenten om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekeningen te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en het vergroten van vrijstellingen van de vergunningplicht voor eigenaren van monumentale gebouwen.

Betekenis voor het plan

Binnen of in de omgeving van het plangebied zijn geen gemeentelijke, provinciale of rijksmonumenten. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op monumenten of beschermde dorpsgezichten. Het aspect cultuurhistorie staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.4 Landschappelijke inpassing

De nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten op de juiste wijze landschappelijk worden ingepast. Zoals eerder aangegeven in paragraaf 3.2.4 is de openheid en ruimtebeleving een belangrijk aspect. Tussen de linten door zijn lange zichtlijnen aanwezig over het polderland, vanaf het lint is er ook vaak zicht op het landschap. Bij nieuwe inpassingen is het belangrijk dat rekening gehouden wordt met de historische structuren en dat deze zorgvuldig ingepast worden in het bestaande landschap, zowel in de linten als in het landelijk gebied.

Kijkend naar de bebouwing aan de Ooievaarsweg en de Langereis is te zien dat er veel kleine clusteringen van bebouwing aanwezig zijn langs het lint, voornamelijk bij kruispunten van wegen. De Langereis is een agrarisch cluster, het landschap overheerst hier en de bebouwing staat verspreid. De bebouwing heeft grotendeels een agrarisch karakter en is doorgaans groter met ruim opgezette kavels. Met de jaren nemen het aantal burgererven steeds meer toe. De erven worden vaak begrensd door de aanwezige erfbeplanting.

Betekenis voor het plan

Door de huidige, verouderde agrarische opstallen te vervangen door woningen wordt het aanwezige cluster zowel versterkt als vernieuwd. Het planvoornemen ligt tussen bestaande bebouwing in en heeft geen directe invloed op de beleving van het omliggende landschap (figuur 13).



Figuur 13 | *Situatieschets planvoornemen (Bron: Prommenz)*

Door geen erfbeplanting of -afscheiding aan de voorzijde van de kavels te realiseren blijft het een bebouwingscluster en blijft de historische structuur behouden (figuur 13). Het planvoornemen is zorgvuldig ingepast in het landschap. De locaties van de woningen zijn juridisch geborgd middels een rooilijn in de verbeelding. De bouw- en goothoogtes zijn ook vastgelegd in de bijbehorende regels van onderhavig bestemmingsplan.

4.5 Bodem

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

Betekenis voor het plan

Het feitelijk gebruik als woning aan de Ooievaarsweg 23 verandert niet, daarom is dat deel van het perceel niet onderzocht. Door Grondslag is op de overige percelen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige resultaten van dit onderzoek (d.d. 01-05-2023) zijn als bijlage 1 toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geanalyseerd op het standaard NEN-pakket. Door middel van dit analysepakket wordt een breed beeld verkregen in de kwaliteit van de grond. De bovengrond is aanvullend geanalyseerd op organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB) vanwege de huidige agrarische bestemming. In het mengmonster van de bovengrond (MM01) zijn lichte verhogingen aan kwik, lood en PAK aangetoond. Er zijn geen verhoogde gehaltes OCB aangetroffen. In het mengmonster (MM02) van de ondergrond zijn geen verhogingen van de geanalyseerde parameters aangetroffen. Het grondwater is geanalyseerd op het standaard NEN-pakket. In het grondwater zijn geen verhogingen aangetroffen. De bodem is daarmee geschikt voor de beoogde functie.

4.6 Water

Een watertoets is een verplicht onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt in beeld gebracht wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Omgang met water (regen-, afval- en oppervlaktewater) moet op een goede manier ingepast worden in het ontwerp. Wateroverlast dient ten alle tijden worden voorkomen. Hieronder wordt ingegaan op de aanleg van verhard oppervlak van onderhavige planontwikkeling.

<u>Verharding</u>

Het huidige verharde oppervlak bestaat uit:
Terreinverhardingen openbare ruimte + bebouwing: circa 1.975 m^2;
Het verharde oppervlak in de nieuwe situatie betreft:
Geschatte verharding op kavels: circa 1.281 m^2.

Voor de nieuwe situatie wordt een verhardingstoename van 100% meegenomen voor de dakoppervlaktes. Overig kaveloppervlak wordt voor 50% meegenomen. De kavelgroottes zijn circa 985 m^2, 662 m^2 en 595 m^2. Het totaal verharde oppervlak op de kavels komt hiermee op 1.281 m^2 (dakoppervlak + verharding op privaat terrein). Het totale verhardingsoppervlak wordt verkleind met circa 694 m^2 ten opzichte van de huidige situatie.

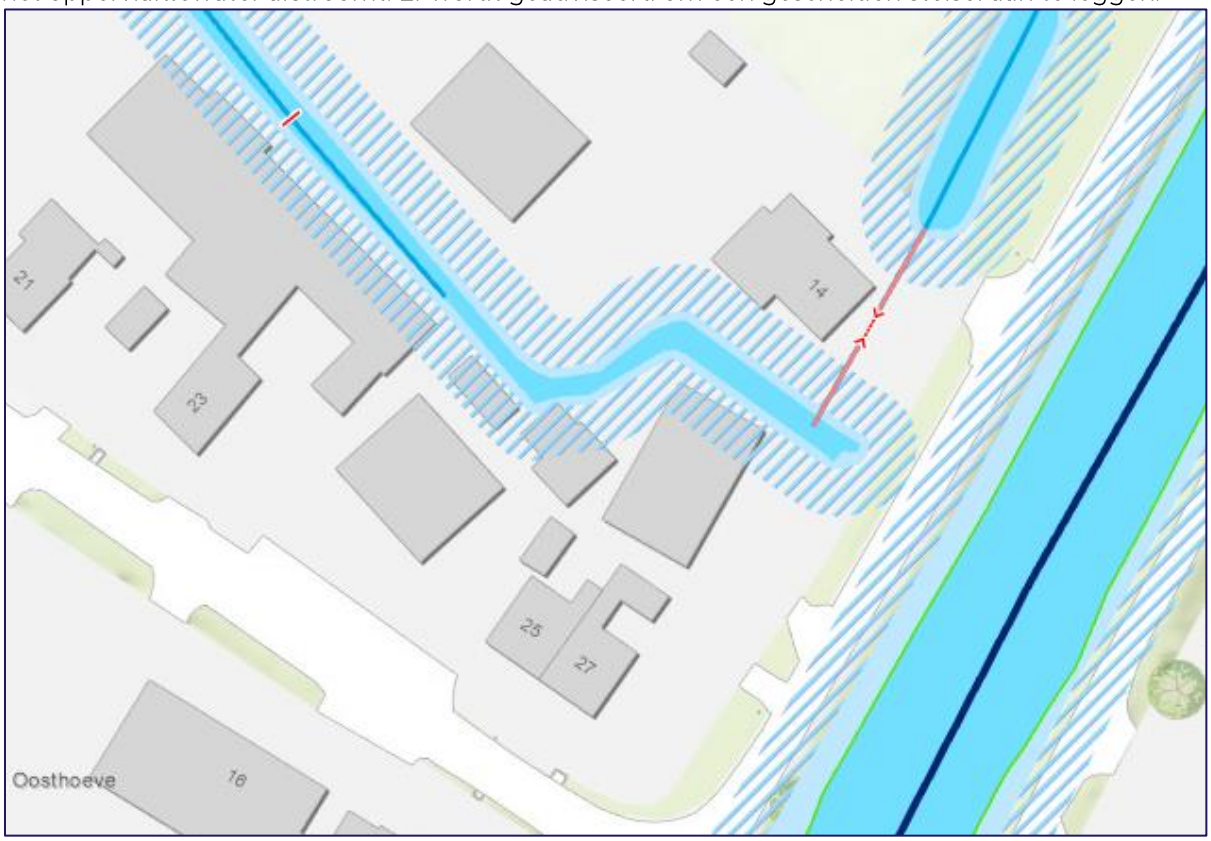
<u>Beheer en onderhoud waterlopen 0-800 m^2</u>

Het plangebied ligt binnen de 5 meter beschermingszone van omliggende waterlopen (Figuur 14). Alle werkzaamheden die hierbinnen vallen zijn vergunningplichtig, omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, waterberging of het onderhoud van de watergang. In dit geval is

de waterloop een secundaire waterloop waarvan het onderhoud bij de aanliggend eigenaar ligt. Er dient voor aanvang van de werkzaamheden een watervergunning aangevraagd te worden. Dit is ook benodigd doordat het oostelijke deel van het plangebied binnen de zone van de waterkering valt en hiervoor advies ingewonnen dient te worden bij het HHNK alvorens gebouwd gaat worden.

Waterkwaliteit en riolering

Het is nog onduidelijk hoe er met het afvalwater en hemelwater zal worden omgegaan binnen het plan. Het advies van het hoogheemraadschap is om de mogelijkheden te onderzoeken om het hemelwater op eigen terrein te verwerken in de bodem of rechtstreeks te lozen op het aanwezige oppervlaktewater. Hierbij is wel de voorwaarde dat het hemelwater als schoon beschouwd kan worden. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakten eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. Het hemelwater kan als schoon worden beschouwd omdat er geen activiteiten plaats zullen vinden die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Er wordt geadviseerd om een gescheiden stelsel aan te leggen.



Figuur 14 | *Uitsnede legger wateren 2022 (Bron: kaarten.hhnk.nl)*

Betekenis voor het plan

Met de aangeleverde gegevens wordt aangegeven dat volgens de watertoets (bijlage 2) de normale procedure moet worden gevolgd. Uit contact met HHNK is gebleken dat er geen reden is voor aanvullend advies. Wanneer er geen kelders of andere diepere ontgravingen zullen plaatsvinden, zal de regionale waterkering langs de Langereis ook geen belemmering vormen. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar ten opzichte van het aspect water.

4.7 Flora & fauna

De Wet natuurbescherming (Wnb) ziet toe op het behoud en de versterking van de biodiversiteit. De bescherming van natuur is geregeld via gebiedsbescherming en soortenbescherming. De Wnb vormt het geldend wettelijk kader.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming 2017 (Wnb) is het noodzakelijk om uit te sluiten dat er sprake is van significant negatieve effecten van het plan op Natura 2000-gebieden. AERIUS is het voorgeschreven rekeninstrument dat wordt gebruikt om stikstofdepositie op lokaal niveau te berekenen.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het IJsselmeer ligt ca. 13 kilometer ten oosten van de planlocatie (figuur 16). Op circa 230 meter afstand ten zuiden en op circa 450 meter ten noorden van het plangebied zijn gronden gesitueerd die beschermd zijn als Natuurnetwerk Nederland (NNN) (figuur 15).



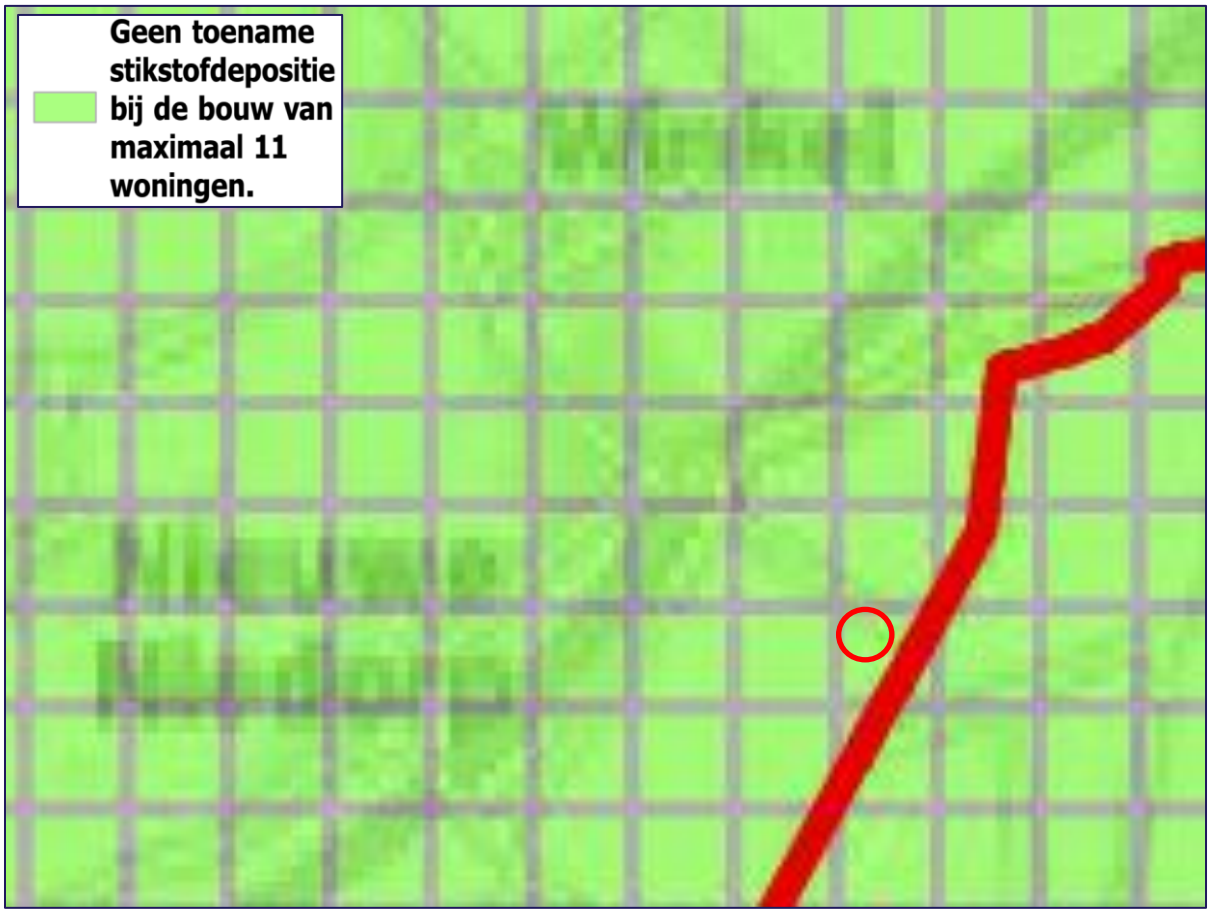
Figuur 15 | *Uitsnede NNN (Bron: Provinciale ruimtelijke verordening)*



Figuur 16 | *Uitsnede Natura 2000 gebied (Bron: Atlas leefomgeving)*

<u>Stikstof</u>

De Natura 2000-gebieden zijn aangewezen voor de bescherming van enkele stikstofgevoelige habitats. Ontwikkelingen dragen mogelijk bij aan een toename van stikstofemissie en daarmee van extra stikstofdepositie op de stikstofgevoelige habitats. Ten behoeve van stikstof heeft de gemeente Hollands Kroon onderstaande kaart (figuur 17) opgesteld. Voor het groene gebied geldt dat wanneer de bouwactiviteiten voor een particulier zijn, maximaal uit 11 woningen bestaan en er samen wordt gewerkt met een aannemer die werkt met STAGE-IV of nieuwer materieel, er geen AERIUS-berekening benodigd is. Dit is het geval voor onderhavig planvoornemen.



Figuur 17 | *Uitsnede stikstofkaart met plangebied binnen rode cirkel (Bron: Hollands Kroon)*

De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een verkeersgeneratie van 17 motorvoertuigbewegingen. Deze verkeersgeneratie zal direct opgaan in het bestaande verkeersbeeld en derhalve geen depositie opleveren.

4.7.2 *Soortenbescherming*

Vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) is bij bestendig beheer en ruimtelijke ingrepen de initiatiefnemer verplicht op de hoogte te zijn van mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het werkgebied. Het doel van de wet is het in stand houden van de inheemse flora en fauna. Door deze natuurwaarden voorafgaand aan het werk te onderzoeken, kan schade aan beschermde soorten worden voorkomen of beperkt. Indien schade niet te voorkomen is, is een ontheffing noodzakelijk.

Om uit te sluiten dat er geen beschermde soorten voorkomen op de planlocatie is een ecologische Quickscan door Smit Groenadvies uitgevoerd. De volledige resultaten van de Quickscan (d.d. 27 juli 2023) zijn als bijlage 3 bijgevoegd. Daarna is nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van huismussen (d.d. 7-12-2023, bijlage V)

Vleermuizen
Enkel in de bestaande woning is een ventilatierooster aangetroffen die geschikt blijkt voor vleermuizen. Ter plaatse van de bestaande woning vinden de werkzaamheden inpandig plaats. De woonblokken vormen lijnvormige structuren die geschikt zijn als vliegroute voor vleermuizen. De woonblokken blijven behouden gedurende en na afronding van de werkzaamheden.

Vogels met jaarrond beschermde nesten
Uit de ecologische quickscan is gebleken dat in het plangebied vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn van de huismus, deze zijn in- en uitvliegend waargenomen van de te slopen schuur. Door de voorgenomen werkzaamheden worden vaste verblijfplaatsen van de beschermde soorten vernietigd. Voordat de sloopwerkzaamheden aan de schuur van start kunnen gaan, dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming bij de omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN) te worden aangevraagd.
Vogels zonder jaarrond beschermde nesten
Door de voorgenomen werkzaamheden worden negatieve effecten op vogels zonder jaarrond beschermde nesten verwacht, zoals de spreeuw. De potentiële verblijfplaatsen gaan verloren tijdens de werkzaamheden.

Amfibieën
Tijdens de aanlegfase kunnen negatieve effecten op rugstreeppad verwacht. Potentieel leefgebied gaat verloren en er is een risico op sterfte tijdens de werkzaamheden

Grondgebonden zoogdieren
Uit verspreidingsgegevens van de NDFF zijn in de omgeving van het plangebied waarnemingen bekend van de hermelijn, wezel bunzing, egel, haas, bosmuis, huisspitsmuis, veldspitsmuis en vos. De haas, bosmuis, veldspitsmuis, huisspitsmuis en de vos zijn vrijgesteld van ontheffing door de provincie Noord Holland. Aangezien het plangebied intensief wordt gebruikt en regelmatig wordt opgeruimd zodat er geen takkenbossen blijven liggen, kan de aanwezigheid van marterachtigen uitgesloten worden.

Betekenis voor het plan
Gezien de grote afstand van het plangebied tot een Natura 2000-gebied zijn er geen negatieve effecten verwacht. De werkzaamheden dienen buiten de broedperiode uitgevoerd te worden, onder ecologische begeleiding met een ecologisch werkprotocol waarin maatregelen staan voor de rugstreeppad. Momenteel wordt nader onderzoek uitgevoerd naar huismussen. Er dient ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden voor de aanwezige huismussen, een compensatie van de acht verblijven wordt voldoende geacht om de gunstige staat van instandhouding te waarborgen in de opvolgende ontheffingsaanvraag.

4.8 Verkeer en parkeren
Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Bij een bestemmingswijziging moet aangetoond worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening wat betreft de toekomstige verkeersafwikkeling.

Om te onderzoeken of het aantal ingetekende parkeerplaatsen voldoende is kan dit worden berekend met behulp van het CROW. Bij het opstellen van de parkeerregels is er vanuit de ‘Parkeerregels Hollands Kroon 2018’ voor gekozen om uit te gaan van het gemiddelde van de minimale en maximale parkeerkencijfers (afgerond naar boven). Voor de adressendichtheid wordt ‘niet stedelijk’ aangehouden (minder dan 500 adressen per km2) en ‘Buitengebied’. Het aandeel bezoekers is in het kengetal meegenomen. Vanuit deze gegevens komen de volgende kengetallen naar boven;
- Koop, huis, vrijstaand - 2,4 per woning.

Om aan te tonen dat de wegcapaciteit voldoende is, wordt de toekomstige verkeersgeneratie die opgevangen moet worden berekend. Dit wordt ook gedaan met het CROW:

- Koop, huis, vrijstaand – 8,2 per woning.

Hiermee komt het totaal op 25 vervoersbewegingen per etmaal. Echter, er is reeds een woning aanwezig, dus bestaat de nieuwe verkeersgeneratie uit 17 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Betekenis voor het plan
Het totaal aantal parkeerplaatsen komt hiermee op 3 stuks per woning. In het ontwerp zullen de parkeerplaatsen gerealiseerd worden op eigen terrein (figuur 18). Zowel de Ooievaarsweg als de Langereis zijn voldoende uitgerust om de geringe toename van de verkeersgeneratie op te kunnen vangen.



Figuur 18 | *Uitsnede plangebied met parkeerruimte*

4.9 Geluid

Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging in het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidgevoelige functies (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. In artikel 41 van de Wgh zijn categorieën aangewezen waarvoor een geluidszonering toegepast moet worden.

In de directe omgeving van het plangebied liggen een aannemersbedrijf, een kinderdagverblijf en een aanliggende agrarische bestemming. Binnen de agrarische bestemming is een loods gelegen welke geluid kan produceren, echter vindt hier enkel opslag plaats en geldt dit als bedrijfsgebouw binnen de VNG-richtafstandenlijst. Hiervoor geldt een afstand van 30 meter, deze mag verkleind worden naar 10 meter doordat het plangebied binnen een ‘gemengd gebied’ is gelegen. Volgens de definitie is dit, ‘een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals kleine bedrijven en een kinderdagverblijf. “Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing

van kleinere richtafstanden rechtvaardigen."[1] Omdat de omgeving is aan te merken als gemengd gebied, kunnen de richtafstanden volgens de VNG-brochure met één afstandstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van de woningen. Het plangebied is op ca. 20 meter afstand van de loods gelegen, hier hoeft geen verder onderzoek naar gedaan te worden. Voor het aannemersbedrijf geldt dezelfde richtafstand, het bedrijf is op iets meer dan 10 meter afstand gelegen. Ook hier behoeft geen onderzoek naar gedaan te worden. Er dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden naar de omliggende wegen en het kinderdagverblijf.

Betekenis voor het plan
Door [geanonimiseerd] is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van drie woningen aan de Ooievaarsweg en de Langereis te Nieuwe Niedorp. Dit onderzoek met referentie 'PRO 23.02'(d.d. 2 juni 2023) is als bijlage 4 toegevoegd. Met het programma "Winhavik" versie 9.2.1 is op basis van de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{A,Lrt}$ berekend op de gevels van de woningen. Voor de nieuwe woning aan de Langereis dient B&W van Hollands Kroon een hogere waarde te verlenen van L_{den} = 51 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Voor de nieuwe woning aan de Ooievaarsweg kan alleen een hogere waarde worden verleend van L_{den} = 53 dB.[2] Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau ten gevolge van het stemgeluid van de buitenspelende kinderen overschrijdt de richtwaarden uit de VNG-uitgave niet. Ook wordt aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit voldaan. Middels het onderzoek is aangetoond dat wordt voldaan aan de richtwaarden uit de VNG-uitgave "bedrijven en milieuzonering". Tevens worden de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit niet overschreden.

Voor de realisatie van de woningen dient een onderzoek naar de geluidswering van de gevels van de op grond van het Bouwbesluit 2012 te worden overlegd waarbij wordt aangetoond dat met de berekende gevelbelasting kan worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Indien er warmtepompen en/of airco's worden gerealiseerd bij de woningen dienen ook deze te voldoen aan de in het Bouwbesluit 2012 opgenomen geluidseisen voor nieuw te plaatsen buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking. Er is sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect geluid.

4.10 Luchtkwaliteit

Om schade aan de volksgezondheid te beperken, moet de kwaliteit van de lucht voldoen aan Europese normen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient getoetst te worden of de ontwikkeling ervoor zorgt dat grenswaarden voor de concentraties van onder andere stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) worden overschreden. Een plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging als het plan of de activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde aan de concentraties fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) bijdraagt. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m3 voor zowel PM10 als NO2. Het plan is 'in betekenende mate' als de toename voor een of beide stoffen hoger is.

De 3%-grens is voor een aantal categorieën planen in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

[1] ABRvS 13 september 2023, ECLI:NL:RVS:2023:3462

[2] Voor de nieuwe woning aan de Ooievaarsweg kan alleen een hogere waarde worden verleend van L_{den} = 53 dB als de voorgevel doof wordt uitgevoerd. Deze hogere waarde geldt dan voor de zijgevel, de voorgevel telt dan niet mee in de beoordeling. Omdat dit onnodig bezwarend is voor de aanvrager, is in de OW bepaald dat de maximaal toegestane geluidbelasting veel hoger is voor woningen in buitenstedelijk gebied. De grenswaarde wordt dan L_{den} = 70 dB voor gemeentewegen en waterschapswegen, waarbij de aftrek artikel 110g vervalt. De berekende waarde onder de OW wordt voor deze woning dan L_{den} = 62 dB (57, met de vervallen aftrek van 5 dB hierbij opgeteld). Dit is ruimschoots lager dan de dan toegestane 70 dB. Onder de OW kan de woning worden gerealiseerd.

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

Tabel 1 | Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	25
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m³	**0,02**
	PM_{10} in µg/m³	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Betekenis voor het plan
De NIMB-tool is ingevuld voor een gemiddelde verkeersgeneratie van een worstcase schatting van 25 motorvoertuigbewegingen voor zowel de aanleg als de gebruiksfase (Tabel 1). De voertuigbewegingen zijn een worstcase schatting omdat deze voor 3 woningen zijn berekend, waarvan een woning reeds aanwezig is. Voor het jaar van planrealisatie is 2024 genomen en voor het aandeel vrachtverkeer is een klein percentage meegenomen, gezien tijdens de bouwwerkzaamheden aan- en afrijdend verkeer nodig is voor o.a. materieel. Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat sprake is van een NIBM-situatie: het plan draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

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

De doelen van milieuzonering zijn:

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

Betekenis voor het plan
Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een kinderdagverblijf en aan de westzijde grenst het plangebied aan een agrarische bestemming met hierop een loods op ca. 20 meter. Ten zuidwesten van het plangebied ligt op ca. 10 meter een aannemersbedrijf. Het plangebied ligt in een gemengd gebied waardoor de geldende richtafstanden verkleind mogen worden. Volgens de definitie is een gemengd gebied ‘een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals kleine bedrijven en een kinderdagverblijf. “Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.”[3] Omdat de omgeving is aan te merken als

[3] ABRvS 13 september 2023, ECLI:NL:RVS:2023:3462

gemengd gebied, kunnen de richtafstanden volgens de VNG-brochure met één afstandstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van de woningen

Tabel 2 | *Richtafstanden VNG – richtafstandenlijst 'Bedrijven en milieuzonering'*

OMSCHRIJVING	GROOTSTE AFSTAND TOT 'RUSTIG BUITENGEBIED'	GROOTSTE RICHTAFSTAND TOT 'GEMENGD GEBIED'
Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	30	10
Bedrijfsgebouwen	30	10
Kinderopvang	30	10

De afstand van de nieuwe woning tot aan de perceelsgrens van het kinderdagverblijf is circa 6 meter. De overige bedrijven vallen buiten de richtafstand en vormen geen belemmering voor het beoogde planvoornemen. In de VNG-publicatie is voor een kinderdagverblijf een afstand voor geluid opgenomen van 30 meter (verkleind tot 10 meter voor een gemengd gebied). Op basis van bovengenoemde richtafstanden dient er een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden naar het kinderdagverblijf (zie paragraaf 4.9). Uit het akoestisch onderzoek volgt dat er is sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.12 Spuitzone bestrijdingsmiddelen

Op omliggende agrarische percelen kan gebruik gemaakt worden van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. Voor het waarborgen van een effectief en veilig gebruik van gewasbeschermingsmiddelen gelden tal van (wettelijke) regels, deze zijn voornamelijk gericht op het beschermen van (oppervlakte)water, consumenten, agrariërs en hun werknemers. Beleidsmatig is er ook steeds meer aandacht voor omwonenden en (niet-beroepsmatige) passanten. Deze groepen worden echter (nog) niet expliciet beschermd via de wetgeving.

Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag mensen verblijven of samenkomen. Een woning met tuin wordt als zodanig aangemerkt. Het telen van bollen kent vanuit de VNG-publicatie geen specifieke richtafstanden voor milieuzonering. Wel bestaat jurisprudentie waarin qua richtafstand wordt aangesloten op de richtafstand voor het telen van fruit. De 50 meter afstand is een afstand die in jurisprudentie niet onredelijk geacht wordt.[4] Dit neemt niet weg dat de raad een kortere afstand in een bepaalde situatie toereikend kan achten om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen.

Betekenis voor het plan

Aan de westzijde van het plangebied is agrarisch land aanwezig, dit is gelegen op circa 56 meter afstand van de voorgenomen woningen met tuin. Volgens de regels van het bestemmingsplan is op de gronden uitoefening van akkerbouw- en tuinbouwbedrijven toegestaan met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Akkerbouw- en tuinbouwbedrijven zijn bedrijven die gericht zijn op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen.

Een spuitvrije zone van 50 meter tussen de agrarische percelen en de beoogde woonbestemming kan hier gegarandeerd worden. Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect spuitzone bestrijdingsmiddelen.

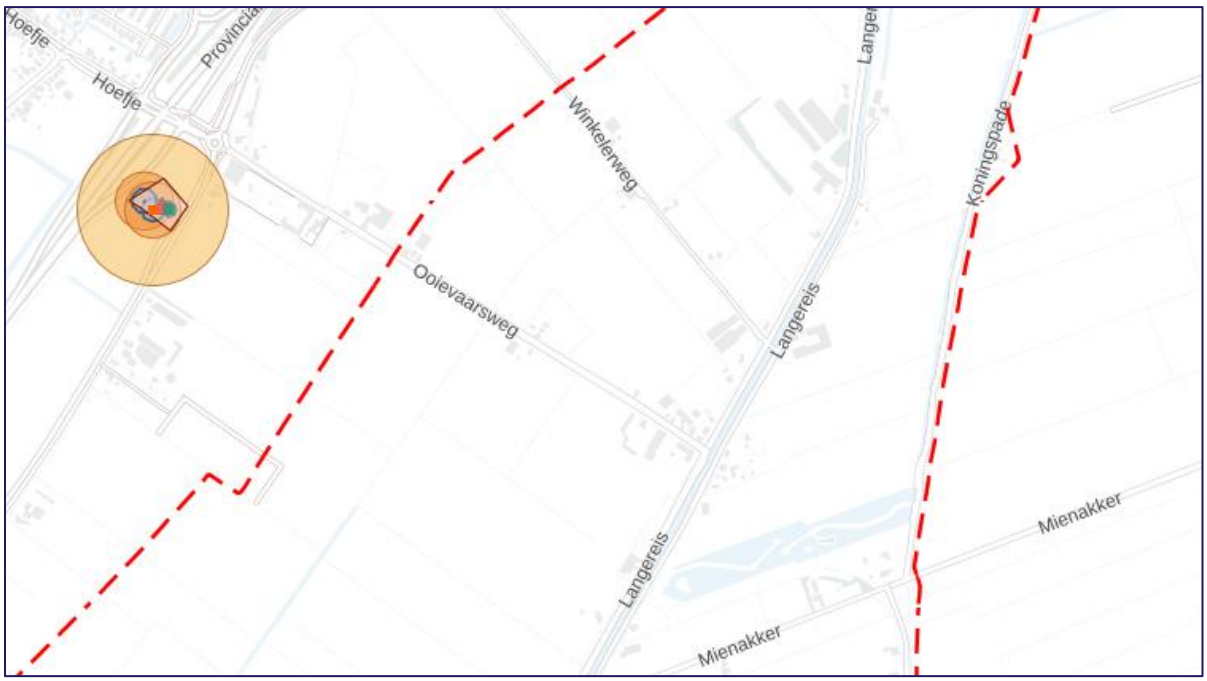
4.13 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in

[4] Onder andere de uitspraak van 27 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1698

ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Er wordt hierbij getoetst aan de risicokaart, die gevaarlijke inrichtingen, transportroutes en leidingen weergeeft.

De provincie Noord-Holland heeft in het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risico veroorzakende bedrijven die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/ transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen.



Figuur 19 | *Uitsnede risicokaart nabij plangebied (Bron: Atlasleefomgeving)*

Betekenis voor het plan

Het planvoornemen bevat kwetsbare objecten, namelijk de woningen. Hierdoor dient een beoordeling plaats te vinden of in de nabijheid van het plangebied, Bevi-inrichtingen (of andere onderdelen van externe veiligheid) gelegen zijn die van invloed kunnen zijn op de plannen. Ten westen van het plangebied is op ca. 1 km afstand een tankstation gelegen. Het plangebied is op ruime afstand van de veiligheidscontouren gelegen. Ten oosten is op ca. 450 meter afstand een buisleiding gelegen. Daarnaast is ca. 650 meter ten westen van het plangebied nog een buisleiding aanwezig (figuur 19).

Hiervoor wordt gesteld dat het dichtstbijzijnde punt van de bebouwing (bijv. een balkon of dakgoot) op minimaal 4 meter uit het hart van de gasleiding moet worden gepositioneerd (tabel 3), hier voldoet het plan aan. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg, gezien de ligging ruim buiten de risicocontouren.

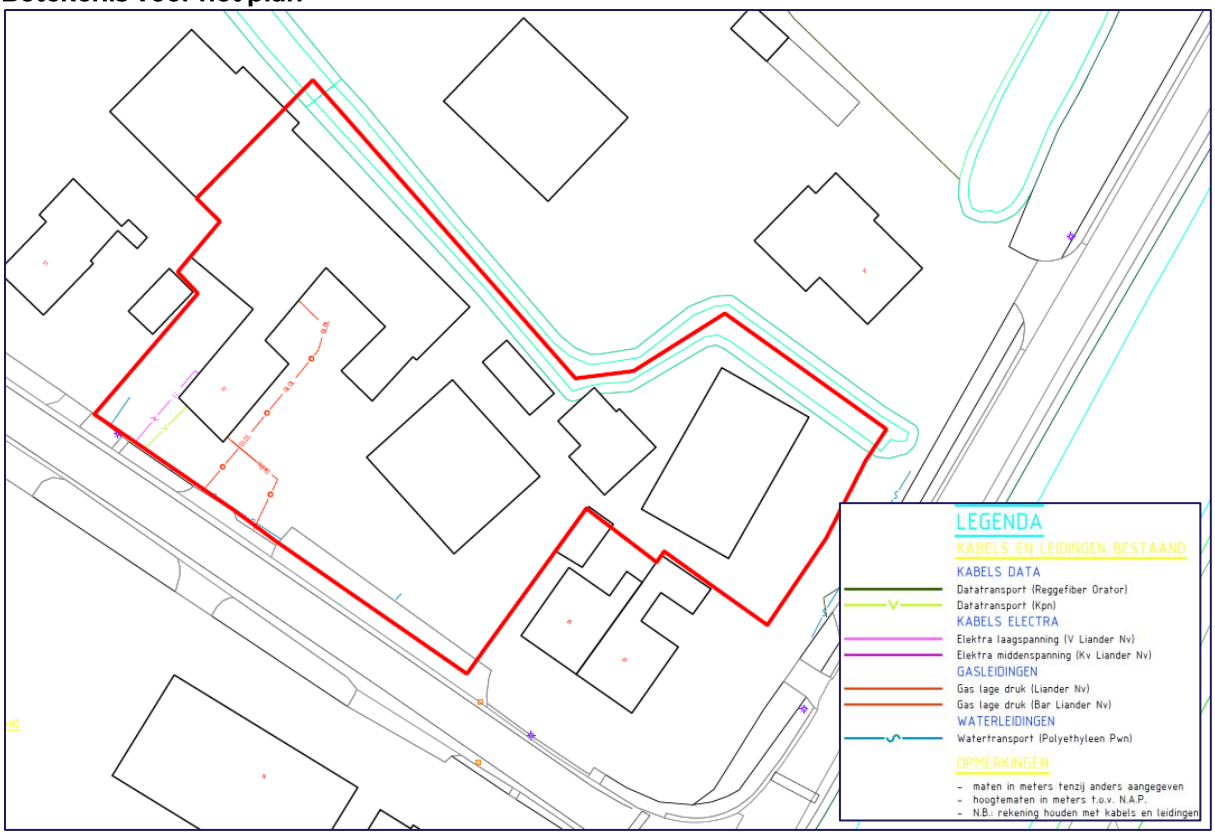
Tabel 3 | *Invloedsgebieden buisleidingen*

Leidingnaam	Uitwendige diameter (mm)	Druk (bar)	Risicocontour
W-574-02 Buisleiding	168	4000	4 meter uit het hart van de buisleiding
W-574-07 Buisleiding	168	4000	4 meter uit het hart van de buisleiding

4.14 Kabels en leidingen

Bij de aanleg van de nieuwe woningen vindt grondverzet plaats. Om inzicht te krijgen in de kabels en leidingen die door de grond lopen is een oriënterende KLIC-melding (KLIC= Kabels en Leidingen Informatie Centrum) gedaan bij het Kadaster.

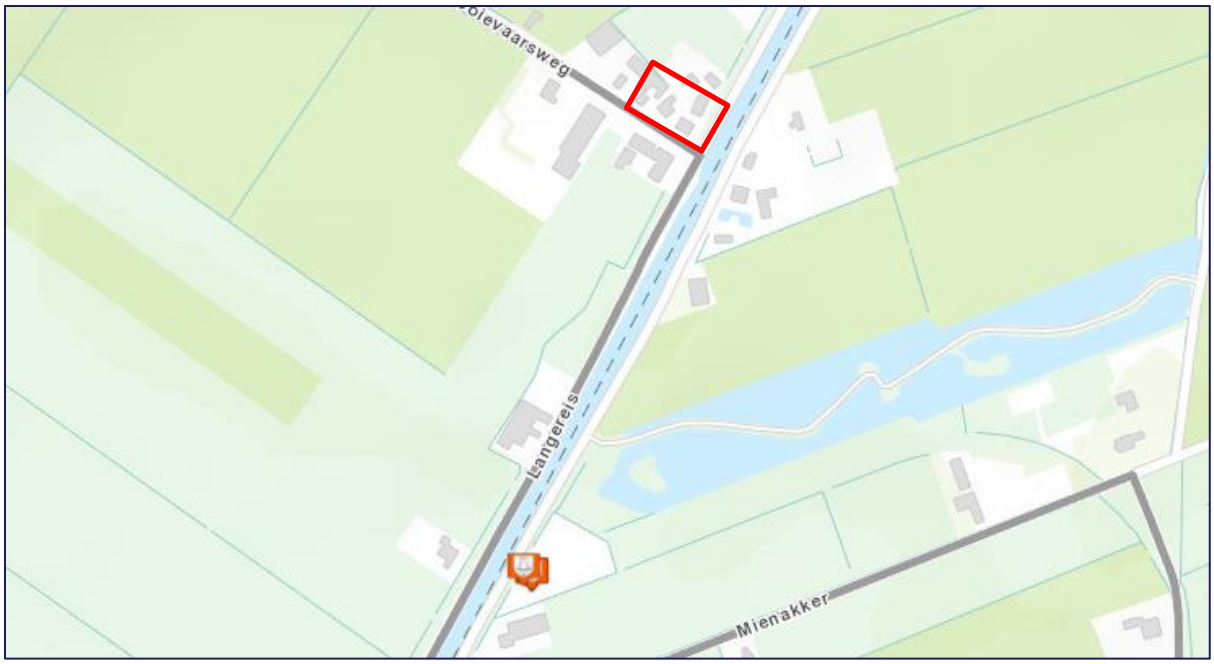
Betekenis voor het plan



Binnen het plangebied zijn enkel de huidige huisaansluitingen gelegen, hier zullen geen graafwerkzaamheden plaatsvinden. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.15 Ontplofbare oorlogsresten

Als gevolg van de oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog zijn er in ons land ontplofbare oorlogsresten achtergebleven. Om diverse redenen (bijvoorbeeld veiligheid en gebiedsontwikkeling) kan de noodzaak ontstaan om deze ontplofbare oorlogsresten op te sporen en te ruimen.



Figuur 20 | *Uitsnede ruimingskaart (Bron: BeoBom)*

Gemeente Hollands Kroon heeft geen beleidskaart ontplofbare oorlogsresten, daarom is gekeken naar de ruimingskaart van BeoBom (figuur 20).

Betekenis voor het plan
Er is in de nabije omgeving onderzoek gedaan naar ontplofbare oorlogsresten, hier kan gebruik van worden gemaakt voor onderhavig planvoornemen. Gezien er bebouwing aanwezig is op geringe afstand van de planlocatie en de dichtstbijzijnde gedetecteerde ontplofbare oorlogsresten zich op ruime afstand bevond zijn ontplofbare oorlogsresten niet te verwachten. Echter dient de algemene zorgplicht ten aanzien van veiligheid en gezondheid in acht genomen te worden bij grondverzet. Het aspect ontplofbare oorlogsresten staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.16 Duurzaamheid

Klimaatverandering heeft grote impact op onze leefomgeving en het aantal weersextremen neemt met de jaren steeds meer toe. Het wordt warmer en natter, ook zijn er vaker lange periodes van droogte en neemt de kans op overstromingen toe. Inspelen op de gevolgen van klimaatverandering wordt klimaatadaptatie genoemd.

Klimaatverandering heeft ook een grote impact op de bebouwde omgeving. Om schade en overlast door weersextremen te beperken, moet de manier waarop steden worden gebouwd en ingericht worden aangepast. Tot 2040 worden in Noord-Holland ongeveer 230.000 woningen gebouwd. Het is belangrijk om deze nieuwbouw duurzaam en dus klimaat adaptief te ontwikkelen om extra investeringen door schade hiervan in de toekomst te voorkomen. Klimaat adaptief bouwen moet leiden tot:

- Minder wateroverlast
- Minder hittestress
- Minder nadelige gevolgen van langdurige droogte en bodemdaling,
- Meer biodiversiteit

Betekenis voor het plan
In deze fase van het planvoornemen is het onderwerp duurzaamheid nog niet aan de orde. Bij de realisatie van het plan kan er gedacht worden aan het toepassen van duurzame oplossingen zoals zonnepanelen en halfverharding.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald.

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

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

5.2 Plansystematiek

In dit bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek waarbij het bestemmingsvlak ervoor zorgt dat het planvoornemen realiseerbaar wordt. De regels zijn gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp' (vastgesteld 01-10-2013). Op deze wijze ontstaat een grote mate aan rechtszekerheid voor de omgeving.

5.3 Verbeelding

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

5.4 Toelichting op de regels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Wonen;
- Waarde – Archeologie 1;
- Waterstaat -Waterkering.

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

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

Hoofdstuk 1 Inleiding

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

Artikel 1: Begrippen
Geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd waarmee de duidelijkheid wordt vergroot.

Artikel 2: Wijze van meten
Geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Deze artikelen bevatten de regels die direct verbandhouden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

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

Artikel 3: Wonen
De bestemming 'Wonen' is bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en het hobbymatig gebruik voor bed & breakfast. Voor de gronden met de bestemming "Wonen" is een bestemmingsvlak opgenomen. Binnen het bestemmingsvlak mogen niet meer dan drie woningen worden gebouwd.

Artikel 4: Waarde – Archeologie 1
De gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 1' zijn mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m^2 en grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld zijn regels opgenomen die de archeologische waarden beschermen.

Artikel 5: Waterstaat - Waterkering
De gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn mede bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de waterkering, en met uitzondering van bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

Artikel 6: Antidubbeltelregel
Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

Artikel 7: Algemene gebruiksregels
Dit artikel geeft een aantal gebruiksvormen die per definitie als strijdig gebruik van de gronden in het bestemmingsplangebied worden beschouwd.

Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

Dit artikel geeft aan dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning in een aantal gevallen kan afwijken. Van het bepaalde in de bestemmingsregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

Artikel 9: Overgangsrecht
Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

Artikel 10: Slotregel
Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

5.5 Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in het bestemmingsplan ligt bij de gemeente. Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Ooievaarsweg 23 te Nieuwe Niedorp', is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:
- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

Uitvoering van bestemmingsplannen dient strikt te worden toegepast en gehandhaafd, omdat met het bestemmingsplan het waarborgen en verbeteren van het leefmilieu kan worden aangestuurd. Een recent bestemmingsplan met duidelijke en hanteerbare regels maakt handhaving eenvoudiger. Wat hierbij wel noodzakelijk is zijn eenduidige en eenvoudige bestemmingsplanbepalingen die goed werkbaar zijn. De doeleindenomschrijving is daarbij belangrijk. Een duidelijke uitleg in de toelichting van het bestemmingsplan van de voorkomende bestemmingen kan verwarring en interpretatieverschillen voorkomen.

6 Uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan en de maatschappelijke aspecten.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Er zal een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten waarin onder andere afspraken worden gemaakt over planschade en parkeergelegenheid. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De economische uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee wordt het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties (zie hoofdstuk 7).

7

Juridische toelichting

Het bestemmingsplan ‘Herontwikkeling Ooievaarsweg 23 te Nieuwe Niedorp’ doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. Het voorontwerpbestemmingsplan is vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. De reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg hebben wel geleid tot een aanvulling van de toelichting van het bestemmingsplan ‘Herontwikkeling Ooievaarsweg 23 te Nieuwe Niedorp’.

Vervolgens geven burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan vrij voor ter visie legging conform art 3.8 (nieuwe) Wro. Na publicatie, wordt het ontwerp gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen door eenieder zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad.

Na verwerking van de zienswijzen besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De beantwoording van de zienswijzen is gedaan in de Nota beantwoording zienswijzen. Deze is de vinden in bijlage 6 van deze toelichting.

Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom 6 weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).

Belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

Bijlagen

Bijlage I – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage II - Watertoets

Bijlage III – Flora & fauna quickscan

Bijlage IV – Geluidsonderzoek

Bijlage V – Aanvullend flora & fauna onderzoek

Bijlage VI – Nota beantwoording zienswijzen



PROMMENZ

Harmenkaag 11
1741 LA SCHAGEN
0224 – 299346

info@prommenz.nl
www.prommenz.nl