



Westerweg 16, Nieuwe Niedorp

Gemeente Hollands Kroon

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Bestaande en toekomstige situatie	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Nieuwe situatie en overwegingen	11
3	Beleidskader	14
3.1	Algemeen	14
3.2	Rijksbeleid	14
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Regionaal beleid	19
3.5	Gemeentelijk beleid	21
4	Milieu- en omgevingsaspecten	27
4.1	Milieu-aspecten	27
4.2	Omgevingsaspecten	32
5	Juridische regeling	41
6	Economische uitvoerbaarheid	43
6.1	Inleiding	43
6.2	Beoordeling plan	43
6.3	Conclusie	43
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.1	Overleg	44
7.2	Zienswijzen	44
7.3	Conclusie	44

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek Westerweg 16 Nieuwe Niedorp, Rouwmaat, 14 juni 2018
2. Quick scan natuur Westerweg 16 Nieuwe Niedorp, SAB, 6 juni 2018
3. Akoestisch onderzoek Westerweg 16 Nieuwe Niedorp, SAB, 22 mei 2018
4. Stedenbouwkundige verkenning Westerweg 16 Nieuwe Niedorp, SAB, 21 november 2017

5. Nota zienswijzen Westerweg 16, gemeente Hollands Kroon

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

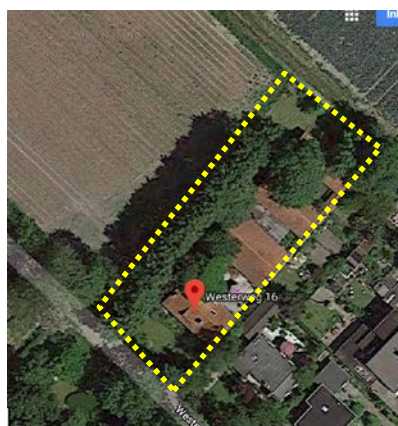
Aan de Westerweg 16 in Nieuwe Niedorp bevindt zich een voormalig agrarisch perceel. In de voormalige bedrijfswoning wordt momenteel particulier gewoond en een reguliere woonbestemming is ook toegekend. De voormalige agrarische bebouwing is echter nog wel aanwezig, hetgeen tot een verrommeld aanblik leidt en een hoge bebouwingsdichtheid. De bedrijfswoning zelf is ook verouderd. Wanneer de bebouwing verwijderd zou worden, kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd worden. Het is stedenbouwkundig aanvaardbaar om –gelet op de ruimtelijke winst die geboekt wordt en de beschikbare ruimte op het perceel in de nieuwe situatie twee vrijstaande woningen te bouwen. Daar voorziet het bestemmingsplan evenwel niet in. Om die reden is dit nieuwe bestemmingsplan vervaardigd.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Westerweg in Nieuwe Niedorp, gemeente Hollands Kroon. De Dorpsstraat loopt ten westen van deze weg en sluit er haaks op aan; ten noordoosten loopt het kanaal Alkmaar-Kolhorn. Zie navolgende afbeeldingen voor de (globale) ligging van het plangebied (de exacte ligging komt tot uitdrukking op de verbeelding).



(globale) ligging plangebied



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel, zoals vastgesteld op 27 juni 2013. Er is ter plaatse een bestemming Wonen en een dubbelbestemming Waarde- Archeologie 4. Het realiseren van twee particuliere woningen is op basis van dit bestemmingsplan niet toegestaan, aangezien in de bouwregels is geregeld dat het aantal woningen meer dan het bestaande aantal mag bedragen. Volledigheidshalve wordt genoemd dat een 'paraplu' bestemmingsplan Parkeren en wonen in voorbereiding is en dat daarnaast een paraplubestemmingsplan herziening 'Gedeeltelijke herziening bijgebouwenregeling van diverse

A grid map with a yellow highlighted area in the upper right, a blue location pin in the lower left, and a black path of dots connecting the two. The path starts at the bottom left and moves diagonally up and to the right, then turns and moves diagonally up and to the left, ending at the top right. The yellow area is a large, irregular shape in the upper right corner. The blue location pin is a small icon with a red dot in the center, located in the lower left area. The black path of dots is a series of small black circles connected by a thin black line, forming a path from the bottom left to the top right. The grid is composed of small black plus signs on a white background.

1.4 Leeswijzer

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

De planlocatie betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de Westerweg in Nieuwe Niedorp, juist binnen de bebouwde kom, en tegen het buitengebied aan De Westerweg wordt hier begeleid door een reeks bomen. Op de achterzijde van het perceel staan tevens bomen.

Het plangebied ligt binnen Westfriesland, dat lange tijd moeras was, en later zee. Na de laatste ijstijd, zo'n 12.000 jaar geleden, verbeterde het klimaat en brak de huidige warme tijd aan. De zeespiegel steeg snel en ongeveer 5000 jaar geleden was de kustlijn zo ver oostwaarts opgeschoven dat de zee West-Nederland bedekte. Daarna, ongeveer 2600 jaar geleden, lag het gebied midden in een uitgestrekt moerasgebied dat zich had ontwikkeld achter een gordel van strandwallen (de oude duinen in het westen).

Tijdens een periode van relatief snelle zeespiegelstijging die tot circa 4500-4000 voor Chr. duurde, bestond dit gebied uit een uitgebreid waddengebied met zandbanken en -platen die gescheiden werden door grote getijdegeulen. Dit waddengebied werd gedeeltelijk afgeschermd van de open zee door een reeks eilanden.

De vorming van het veengebied vond plaats tijdens de laatste ijstijd. Het smeltwater uit de Alpen werd naar zee afgevoerd, waarbij grind en zand werd meegevoerd en afgezet. Daarbij werd het grof zand door de wind uitgestoven en weer afgezet in hoge, overwegend oost- west gerichte, zandruggen. Vanaf 4500-4000 voor Chr. nam de stijging van de zeespiegelstand sterk af en omstreeks 2000 voor Christus sloot de kustlijn zich waardoor de rivieren niet meer materiaal konden afvoeren naar zee. Het westelijk deel van Nederland, tussen de oostelijke zandgronden en de duinkust, veranderde in een uitgestrekt moerasgebied waar op grote schaal veenvorming plaatsvond. In West-Friesland is dit veen nu grotendeels verdwenen door oxidatie.

Ook West-Friesland lag grotendeels onder water, maar er was toch al bewoning in die tijd op de wat hoger gelegen zandruggen. De generaties lang durende aanslag door het water liet de zandruggen verdwijnen. Overstromingen zorgden voor een bedekkende kleilaag. Er vond echter nog geen beteugeling van het water plaats.

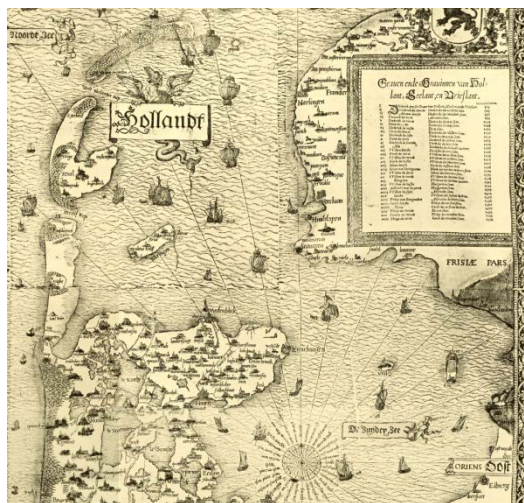


Karakteristiek beeld Westfriese dijk

Vanaf de 11^e eeuw begon men met de aanleg van de Westfriese Omringdijk. Aanleg van dijk beschermde West-Friesland tegen de zee. De dijk werd gebouwd met behulp

van duizenden palen, enorme hoeveelheden zeewier en met veelal vlakbij afgegraven grond. In de twaalfde eeuw, na totstandkoming van de Omringdijk, was West-Friesland eigenlijk een bedijkt eiland. De nederzettingen zijn in de loop van de tijd uitgegroeid tot dorpen en steden. Hoorn, Enkhuizen en Medemblik hebben van oudsher een bepalende rol gespeeld, met name in de Gouden Eeuw. De Westfriesse Omringdijk is in 1320 een gesloten geheel geworden.

Geulen vanuit de Zijpe drongen diep het Westfriesse land. Al deze waterlopen en meren maakten van West-Friesland een geïsoleerd gebied ten opzichte van de rest van Nederland. Toen de situatie na twee stormvloedën precair werd damde de abdij van Egmond die in deze streken veel bezittingen had, met een afsluitdijk, de Schagerdam (1248), de erosie-geulen af (Valkkogerdijk). Ook de Rekere was afgedamd (Schoorl-dam, Rekerdam). Eeuwen later wordt het verloren land boven West-Friesland teruggewonnen.



Kaart Jacob van Deventer, 1558

De provincie Noord-Holland schaaft West-Friesland qua landschapstype in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie onder 'oud zeeleilandschap'; Nieuwe Niedorp is een dijkdorp. Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Met name voormalige kreeklopen, waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied. In het oostelijke deel van West-Friesland, woonde men hoofdzakelijk op de flanken van deze kreekkruggen.

Vanaf de middeleeuwen ontstonden hier lange dorpslinten. De eerste ontginningen zijn meestal vanaf waterlopen uitgevoerd. Vanuit deze nederzettingen werd het land aan weerszijde ontgonnen, door loodrecht op de bewoningslinten stroken te graven. Deze langgerekte lintdorpen in het open Westfriesse land zijn dan ook één van de kernkwaliteiten van het landschap. Voor de openheid geldt als kernkwaliteit:

- Kleinschalige zeeleipolders.
- Half-open landschap, overwegend vlak met tuinbouw, gras- en bouwland.
- Kreekkruggen (West-Friesland), ontgonnen veenvlakte, oude en jonge zeelei en terpen
- Mate van openheid: landschap met een half-open karakter.

Het dorpsDNA van dijkdorpen bestaat onder meer er uit dat: 1. de weg of dijk de ruimtelijke structuurdrager is; 2. de bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager en er 3. rafelige dorpsranden zijn (er is dus een zachte overgang dorp –landschap).

Net als veel andere dorpen is Niedorp gebouwd op een terp, een hoger gelegen deel in het land. De plaats komt in 1298 voor als *Nieweniedorp*, de plaatsnaam zou mogelijk verwijzen naar een nieuwe woonkern die ontstaan was. Hierbij zou het mogelijk dubbel zijn. In 1206 is er sprake van Nyedorp, duidend op een eerder maar nieuw ontstaande woonkern. Uiteindelijk valt de woonkern in tweeën en in 1298 spreekt men van een Nieuwe en een Ouwe (duidend op Oude Niedorp). Een andere mogelijkheid is dat Niedorp een samentrekking is van *Ten-iedorp*, wat waterdorp betekent. Nieuwe Niedorp verwijst dan naar een nieuw ontstaan waterdorp.

De kernen in dit gebied zijn ontstaan als agrarische nederzettingen. De ontginning van het gebied vond plaats vanaf de terpen, langs ontginningsassen haaks op de dijk. Langs deze ontginningsassen ontwikkelde zich lintbebouwing. De linten van Winkel, Nieuwe Niedorp, Lutjewinkel, 't Veld en Barsingerhorn liggen dan ook allemaal oost-west georiënteerd. In Nieuwe Niedorp is dat de Dorpsstraat, waar ook nu tal van historische gebouwen staan.

De linten werden onderling verbonden door de (aanvankelijk) onbebouwde wegen haaks op de lintbebouwing. Dit zijn in Nieuwe Niedorp met name de Oosterweg en de Westerweg, die uiteindelijk bij Lutjewinkel resp. Barsingerhorn uitkomen. Uiteindelijk raakten deze wegen ook voor een deel bebouwd. In Nieuwe Niedorp is dat deels ook gebeurd door planmatige, naoorlogse bebouwing. De twee grootschalige uitbreidingen die Nieuwe Niedorp kent, hebben beiden plaatsgevonden ten noorden van de Dorpsstraat, één langs de Westerweg en één langs de Oosterweg, waarbij de Westerweg aan twee kanten een flink stuk aan twee kanten bebouwd is geraakt.



Opbouw dorp Nieuwe Niedorp

De kavelgroottes verschillen langs het lint van de Westerweg. De kavels zijn groter naar mate ze verder naar het landschap toe liggen. De kavels tussen de Dorpstraat en Zaagmolenstraat zijn allemaal aanzienlijk kleiner. Vergeleken met de kavels in de omgeving is het perceel aan de Westerweg 16 breed en met name erg diep.

De rooilijnen van de bebouwing wisselen sterk en variëren van minimaal 0 m op de hoek met de Dorpstraat tot ruim 14m aan het eind van het lint richting het landschap. Hier worden de woningen ook vaker gescheiden van de weg door grote groene voortuinen en ligt de rooilijn verder van de weg. Langs de Westerweg heeft al nieuwbouw plaats gevonden (zie foto) waar 2 vrijstaande woningen op relatief smalle kavels van 13,5 breed meter staan.



Vrijwel alle woningen hebben baksteen als basismateriaal. Een aantal woningen zijn uitgevoerd in hout. De kleuren variëren van rood en roodbruine tinten tot witte en grijze tinten. De kap is meestal voorzien van grijze of oranje pannen. Deuren, raamkozijnen en details variëren in kleur van wit tot oranje en groen. Kenmerkend voor de bebouwing is dat elke woning anders is en er nagenoeg nooit twee identieke woningen naast elkaar staan. De variatie in materialisatie is groot.

Het perceel Westerweg 16 detoneert in zoverre met het bebouwingsbeeld, in die zin dat sprake is van een hoge bebouwingsdichtheid en een ietwat verouderde bedrijfswoning. Er staat ca. 325 m² agrarische bebouwing plus bedrijfswoning van ca. 114 m². Anderzijds ontnemen bedrijfswoning en een dichte beplanting om het perceel het zicht op de agrarische bebouwing. Desalniettemin kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt worden indien alle bebouwing verwijderd wordt.



Voormalige bedrijfswoning Westerweg 16 en zicht op het perceel gezien vanaf het noordwesten

2.2 Nieuwe situatie en overwegingen

Zoals aangegeven, bestaat het plan er uit om de overbodige en vervallen agrarische bebouwing alsook de verouderde voormalige bedrijfswoning te slopen en er twee vrijstaande woningen voor terug te bouwen. In een stedenbouwkundige verkenning is onderzocht of dit stedenbouwkundig inpasbaar is en zo ja onder welke voorwaarden¹. Door alle bebouwing te slopen komt het perceel meer in overeenstemming met een regulier woonperceel, met een evenwichtige verhouding tussen hoofdgebouw en erfbebouwing. Ook wordt de overgang naar het bebouwde dorp en het open landelijk gebied verbeterd. Er kan verder een groene begrenzing richting het landschap worden gerealiseerd en planologisch vastgelegd.

De woningen komen op redelijk vergelijkbare afstand van de straat te staan en bestaan uit één met kap.

Er dient te worden aangesloten bij de kenmerken van de lintbebouwing en de locatie:

Kenmerken lintbebouwing

- vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen met wisselende rooilijnen (voorkom woningen in dezelfde rooilijn naast elkaar);
- wisselende kapvormen, goot- en nokhoogtes (zelden twee identieke daken naast elkaar);
- variatie in materiaalgebruik met baksteen en pannen als basismateriaal (zelden twee identieke woningen naast elkaar).

Kenmerken locatie

- De bebouwing staat ver van de voorste perceelsgrens. Hierdoor ontstaat een groene voortuin die bijdraagt aan het behoud van de openheid van het lint;
- De woningen (hoofdgebouwen) staan op minimaal 3m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen;
- Het is de laatste kavel richting het landschap, hierdoor is een goede en groene begrenzing aan de landschapszijde en achterzijde essentieel. De erfafscheiding bestaat bij voorkeur uit een zone met opgaande beplanting ,waarin mogelijk een aantal van de reeds aanwezige bomen wordt ingepast.

Er zijn in de stedenbouwkundige verkenning vervolgens de volgende randvoorwaarden geformuleerd.

Bouwvlak woning dorpzijde

- Breedte maximaal 7 meter;
- Goothoogte max. 6 meter, nokhoogte max. 9 meter;
- Kap is verplicht. Nokrichting haaks op de weg;
- Voorgevelrooilijn op 9,5 meter van de perceelsgrens.

Bouwvlak woning landschapszijde

- Breedte maximaal 7 meter;
- Goothoogte max. 3,5 meter, nokhoogte max. 9 meter;
- Kap is verplicht. Nokrichting haaks op de weg;
- Voorgevelrooilijn op 13,5 meter van de perceelsgrens.

¹ Stedenbouwkundige verkenning Westergweg 16 Nieuwe Niedorp, SAB, 21 november 2017

Bijgebouwen en inritten

- Bij de situering van de inritten rekening houden met bestaande bomen langs de Westerweg;
- Bijgebouwen zijn gekoppeld aan het hoofdgebouw of staan op het achtererf;
- Bijgebouwen staan minimaal 4 m achter de voorgevel.

Uitstraling woning: passend bij de omgeving

- gevels: bakstenen in rood-bruine tint (of wit gekeimd);
- daken: kapvorm met dakpannen in antraciet of oranje;
- uitstraling: twee verschillende woningen;

Groene erfafscheidingen

- Dichte begroeiing richting het landschap;
- Rekening houden met bestaande bomen (indicatief op tekening)
- Lage groene hagen als erfafscheiding aan de voorzijde;
- Groene inrichting van de voortuinen voor behoud van het groene beeld aan de straatzijde.



Mogelijke verkaveling en inpassing twee woningen Westerweg 16

De eisen ten aanzien van positionering en maatvoering van de hoofdgebouwen zijn vastgelegd met een bouwvlak op de verbeelding en een maximale goot- en bouwhoogte. De eisen met betrekking tot de bijgebouwen zijn opgenomen in de regels. Tevens is geregeld dat er een groen inrichting van de voortuinen moet zijn en een dichte begroeiing rondom het erf. De eis met betrekking tot de inrit is niet opgenomen, daar dit al volgt uit de fysieke kenmerken (de bomen staan er al en mogen niet gekapt worden). De eisen die zich op het niveau van welstand bevinden worden niet opgenomen

in het bestemmingsplan. Wel worden deze als aparte regel vastgesteld in een raadsbesluit, zodat aanvragen omgevingsvergunning er aan getoetst moeten worden.

Door de te hanteren schaal gaat het om dorpsse, kleinschalige bebouwing, welke past bij het dorp. Omdat niet 2x hetzelfde type woning wordt gebouwd, de kaprichting varieert en ook de afstand tot de weg, doet de verkaveling niet planmatig maar eerder organisch aan. Dit beeld is ook zichtbaar langs de Westeweg. Het plan past zodoende bij het straat- en bebouwingsbeeld. Functioneel is de ontwikkeling passend, langs de Westeweg komt louter de woonfunctie voor. Ook historisch gezien is er reden om positief tegenover het initiatief te staan: de Westeweg is immers (anders dan bijvoorbeeld de Oosterweg) tweezijdig bebouwd.

Met de bouw van twee woningen met goede groene inpassing, ontstaat een goede overgang van land naar dorp. Het verzacht als het ware de overgang. Zoals aangegeven, vormt dit volgens de provincie een onderdeel van het 'dorpsDNA' van dijkdorpen.

De ontwikkeling draagt verder in bescheiden mate bij aan de leniging van de lokale en regionale behoefte aan woningen. De woningen komen in het (middel) dure segment en zijn onder meer geschikt voor gezinnen. De verwachting is dat er met name lokaal belangstelling zal zijn. Er komt in dat geval goedkopere woonruimte elders in Niedorp vrij, hetgeen goed is voor de doorstroming. Voorts is Niedorp één van de vier grote kernen van Hollands Kroon, waarvoor het gewenst is dat de voorzieningen op peil blijven; hetgeen voor de leefbaarheid belangrijk is. Dit kan door een organische groei van het inwonertal na te streven. Dit initiatief draagt daar aan bij.

Het gaat al met al om een zich in kwalitatief opzicht onderscheidend plan. De woningen komen in een rustige, groene setting in een dorp met voorzieningen in de buurt maar tegelijk kan het landelijk gebied beleefd worden.

Onder deze omstandigheden kan medewerking worden verleend aan het initiatief.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Planologische besluitvorming dient te passen binnen de ruimtelijke kaders die ontworpen worden op alle verschillende overheidsniveaus. Ter verkenning van de beleidsruimte wordt daarom in dit hoofdstuk het ruimtelijk (relevante) beleid beknopt weergegeven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken, hierbuiten hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In paragraaf 3.2.3 wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

Beoordeling en conclusie

De geplande ontwikkeling is dermate kleinschalig dat de ontwikkeling niet onder de nationale belangen valt waar in de SVIR beleid voor is opgesteld.

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen van nationaal belang uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. De volgende onderwerpen worden in het Barro genoemd: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie,

Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Deze onderwerpen worden in het Barro exact ingekaderd en begrensd. Per project worden regels gegeven die gemeenten direct of indirect (via provincies) moeten laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Beoordeling en conclusie

Het plan valt niet binnen de reikwijdte van één van de onderwerpen uit het Barro. Er zijn hierin daarom geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Het plan is hierdoor niet strijdig met het Barro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het laatste nationale belang, zorgvuldige afweging, is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De regeling komt er op neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit enkele uitspraken - Zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4-201501297/1/R4 (plannen tot 11 woningen zijn niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Ook in pandige functiewijzigingen zijn in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Zie onder meer een uitspraak van de Afdeling van 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2316) of de uitspraak van de Afdeling van 21 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:96) inzake een functiewijziging van een restaurant.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan betreft het toevoegen van 2 woningen in Bestaand Stedelijk Gebied. Het gaat niet om een stedelijke ontwikkeling. Zie hoofdstuk 2 voor de verdere onderbouwing van deze twee conclusies en zie verder onder paragraaf 3.4 waarin de behoefte aangetoond wordt. Het plan voldoet aan de Ladder.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 is de structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' vastgesteld. Na vaststelling is de structuurvisie meerdere malen herzien, voor het laatst in 2015. De structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De provincie heeft drie hoofdbelangen die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn:

- *Ruimtelijke kwaliteit*: behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschap, behoud en ontwikkeling van natuurgebieden en behoud en ontwikkeling van groen om de stad;
- *Duurzaam ruimtegebruik*: milieukwaliteiten, behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting, voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten en voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen;
- *Klimaatbestendigheid*: voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

Onder deze hoofdbelangen vallen een twaalfstal onderliggende provinciale ruimtelijke belangen welke verder zijn uitgewerkt. Om deze belangen tot uitvoering te brengen heeft de provincie hieraan instrumenten gekoppeld.

Omgeving plangebied

Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse landschappen

De verschillende landschappen en de rijkdom aan cultuurhistorie zijn de kracht van Noord-Holland. De Provincie Noord-Holland wil deze (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen.

Duurzaam ruimtegebruik

Voor het plangebied is het provinciale belang 'Duurzaam Ruimtegebruik' van toepassing. Onder 'Duurzaam Ruimtegebruik' verstaat de provincie het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende

factoren, zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties. De provincie streeft naar oplossingen die ruimte laten voor veranderende omstandigheden en die zo efficiënt mogelijk gebruik maken van de beschikbare ruimte.

Beoordeling en conclusie

Het landschapsDNA voor dit landschap is beschreven in paragraaf 2.1. De openheid van het landschap wordt niet onevenredig aangetast en er wordt aangesloten bij het dorpsDNA van Nieuwe Niedorp. Het plan past hiermee in het beleid zoals verwoord in de structuurvisie Noord-Holland 2040.

3.3.2 Omgevingsvisie Noord-Holland 2016

De provincie is in 2016 begonnen met het opstellen van een omgevingsvisie. Een verkenningsdocument is hiertoe reeds opgesteld. In de Omgevingsvisie NH2050 moet een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving centraal staan. De leefomgeving is de basis, waarbij een samenleving wensen en behoeften heeft en de leefomgeving gebruikt voor ruimtelijk- economische ontwikkelingen. De ontwikkelingen die op de maatschappelijk afkomen gaan ons allemaal aan. Of het nu gaat om de effecten van klimaatverandering, de gevolgen van de vergrijzing of de impact van digitale technologie. Het wegnemen van de grote druk op de woningmarkt is één van de opgaven. In Noord-Holland Noord moeten er 20.000 woningen bijkomen tot 2040. Het op peil houden van het voorzieningenniveau in de gehele provincie een andere. Dit initiatief speelt op beide opgaven in.

3.3.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

Op 21 juni 2010 is tegelijk met de structuurvisie de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Vanaf 1 maart 2017 is de meest recente herziening van de verordening in werking getreden.

In de verordening staan de regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In de verordening zijn regels opgenomen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Een deel van de regels is alleen van toepassing voor het landelijk gebied.

Beoordeling en conclusie

Het plan is zoals aangegeven niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. De provincie hanteert voor het begrip stedelijke ontwikkeling namelijk hetzelfde begrip als het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3). De provincie introduceert in de Verordening echter ook het begrip kleinschalige ontwikkeling. Dit begrip komt in de Bro niet voor. Als iets geen stedelijke ontwikkeling betreft, dan gaat het volgens de provincie om een kleinschalige ontwikkeling.

Artikel 5c luidt:

- 1 *Een bestemmingsplan maakt een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal woningen mag hierbij niet toenemen.*
- 2 *In afwijking van het eerste lid is bebouwing buiten het bestaande bouwblok mogelijk, mits het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot.*
- 3 *In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, indien dit op grond van een ander artikel in deze verordening is toegestaan.*

Ook voor het begrip bestaand stedelijk gebied wordt aangesloten bij het Bro. Ze luidt derhalve: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur

Eerder is al onderbouwd dat de locatie binnen BSG is gelegen. Kortheidshalve worden de artikelen 8a (Meerlaagse veiligheid) en art. 33 (duurzaamheid) nog benoemd. Er zijn in dit plan geen overstromingsrisico's, anders dan bestaand en de woningen zullen voldoen aan de duurzaamheidseisen die het Bouwbesluit stelt (o.a. op het gebied van EPC en daglichttoetreding). Er is gelet hierop geen strijd met de provinciale verordening.

3.3.4 Uitvoeringsregeling Collectieve Zelfbouw Noord-Holland

Dit subsidiebeleid is door de provincie opgetuigd om de belemmering van voorfinanciering voor zelfbouw weg te nemen. Het doel is ook verwoord in de Provinciale Woonvisie. De idee is dat zelfbouw een oplossing is voor een marktsituatie waarbij het aanbod niet altijd aansluit bij de behoefte aan diversiteit en woonwensen van woonconsumenten. Seriebouw sluit hier niet altijd op aan en gemeenten kunnen er ook minder op sturen, mede omdat zij niet meer over grondposities beschikken. Tevens zijn er belangrijke neveneffecten die aansluiten op andere provinciale beleidsdoelen zoals betaalbaarheid van de woningen, duurzaam bouwen en zorg². Zelfbouw kan voorts een positieve uitwerking hebben op de aantrekkelijkheid en imago van het gebied en zelfbouwers gaan vaak sneller over tot bouw³.

In 2017 is het beleid geëvalueerd⁴. Onder meer blijkt dat het aanbod achter blijft bij de vraag; er lijkt in Noord-Holland een tekort te zijn aan geschikt locatie-aanbod. Dit komt onder meer voor in de situatie dat het gaat om losse kavels; een zelfbouwproject is dan lastig te (voor)financieren in verband met regeldruk, plankosten, etc. In de grote steden gaat het nog redelijk, doch geadviseerd wordt de focus te leggen op de kleine en middelgrote gemeenten.

In de Kop van Noord-Holland in het bijzonder blijkt zelfbouw lastig te zijn, gezien de traditionele verhoudingen tussen gemeenten en projectontwikkelaars. Een gevolg is dat er maar weinig grond is waarop geen bouwclaims liggen (van

² Zie hiervoor een beleidsreactie van de provincie, reg. Nr 916695/920671

³ Idem

⁴ Ruimte voor zelfbouw, ontwikkeling en evaluatie van het zelfbouwbeleid Provincie Noord-Holland 2010-2016, Stec groep, 2017

projectontwikkelaars); zodoende is er weinig grond beschikbaar voor zelfbouw. Daardoor is in de kop veel sprake van seriebouw.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig project biedt door de omvang (twee kavels) een uitgelezen mogelijkheid tot het realiseren van zelfbouw, in een middelgrote gemeente. Hiermee komt het plan tegemoet aan de provinciale doelstellingen hieromtrent. Het plan draagt bij aan de levendigheid en leefbaarheid in het dorp en ook de doelstelling om duurzaam te bouwen passen binnen het beleid.

3.4 Regionaal beleid

Kwalitatief woningbouwprogramma voor de Kop (Regionaal Actieprogramma 2.0 2017-2020)

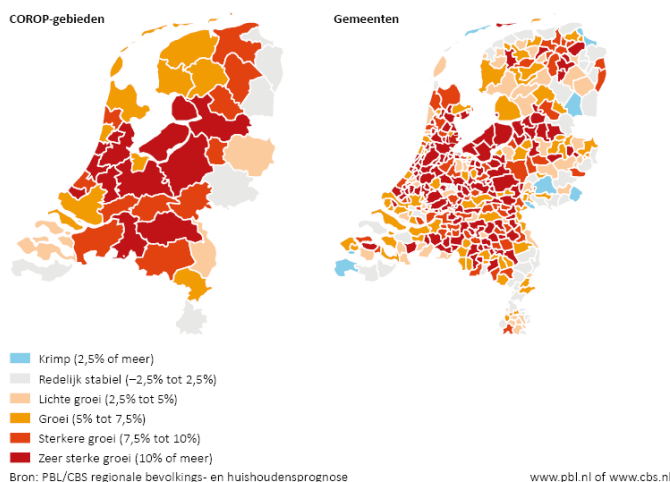
Het Kwalitatief woningbouwprogramma voor de Kop (KwK) is ondertekend door de gemeenten Hollands Kroon, Schagen, Den Helder en Texel. Het KwK bevat kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. Het RAP 2.0 zal met name procesafspraken omvatten die lopen in de periode tot en met 2020. De regio Kop van Noord-Holland heeft al afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering in het Kwalitatief Regionaal Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (hierna: KwK) en over het levensloopbestendig en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Het RAP 2.0 is bedoeld om de diverse onderwerpen integraal op elkaar af te stemmen, waarbij de reeds gemaakte afspraken worden gerespecteerd.

De woningbehoefte voor Hollands Kroon wordt in het RAP geschat op 500 tot 2020 plus 1.200 tot 2025. De gemeente neemt het faciliteren van initiatieven van bewoners als uitgangspunt. Het accent op voorzieningen ligt in de vier grote kernen waar deze behouden en versterkt zullen worden om de groeiende doelgroep zorgvragers zo goed mogelijk te bedienen. Deze opgave zal samen met inwoners en welzijnsorganisaties georganiseerd en ingevuld worden. De gemeente kijkt naar innovatieve oplossingen, via diverse proeftuinen, voor leegstand zodat de ruimtelijke kwaliteit centraal blijft staan. Het verzorgen van kwaliteit van woningen is de basis voor de woon- en leefomgeving in Hollands Kroon.

Het initiatief voldoet aan beide afspraken, zoals deze nu voorliggen in het concept KwK. Tevens wordt voldaan aan het RAP 2.0, waarin voor Hollands Kroon wordt vermeld dat de gemeente het faciliteren van initiatieven van bewoners als uitgangspunt neemt. Er wordt verder een bijdrage geleverd aan de bestendiging van het voorzieningenniveau van de kern Nieuwe Niedorp. Het type woning, vrijstaand in een rustige, groene setting is voorts een type woning waar momenteel veel behoefte aan bestaat. Tot slot bevordert hierdoor de doorstroming op de woningmarkt, daar elders woonruimte (goedkopere) vrijkomt. Het plan past binnen regionaal beleid.

Verdere steun voor de behoefte wordt gevonden in de Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2016-2040, CBS en de Balans van de Leefomgeving 2016, Planbureau. CBS prognosticeert voor Noord-Holland Noord een stabiele bevolkingsomvang (groei noch krimp dus), hetgeen bij een nog steeds afnemende gemiddelde woonbezetting inhoudt dat er ook voor Noord-Holland Noord nieuwe woningen nodig blijven.

Het CBS voorspelt dan ook voor Noord-Holland Noord een groei van het aantal huishoudens.



Ontwikkeling van het aantal huishoudens per COROPgebied (linker kaart) en per gemeente (rechter kaart), 2015-2030

In de Balans voor de leefomgeving streeft het Rijk een effectieve verbetering van de leefomgevingskwaliteit na; dit vraagt om afstemming en systematische reflectie op de wijze waarop deze opgaven en initiatieven in elkaar grijpen en elkaar kunnen versterken. Door een strakkere regie te voeren op dit afstemmingsproces kan de Rijksoverheid het leefomgevingsbeleid succesvoller maken. Onderscheid wordt gemaakt in een aantal thema's, waaronder natuur, water, mobiliteit, en economische groen en ook wonen en de woonomgeving.

Regionale en lokale beleidsmakers doen er verstandig aan hun woningbouwopgave behoedzaam en flexibel in te vullen, en daarbij rekening te houden met de demografische ontwikkelingen op langere termijn. Dit ondanks het oplopende woningtekort in veel stedelijke regio's en de daarmee gepaard gaande (weer) sterk oplopende woningprijzen en toenemende wachttijden voor huurwoningen, vooral in de Randstad. De toenemende vraag naar (kleinere) woningen kan voor een belangrijk deel worden geacommodeerd binnen de huidige stedelijke contouren, vooral in een laag groeiscenario. Transformatie (van gebouwen en terreinen), inbreiding en het opvullen van de resterende plancapaciteit zijn meer duurzame vormen van verstedelijking, die moeten worden afgewogen tegen het waarschijnlijk sneller en goedkoper kunnen bouwen van woningen in nieuwe uitleggebieden. Zelfs in een hoog groeiscenario kan zo'n 40 procent van de totale woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. In de stedelijke regio's Den Haag, Delft-Westland, Amsterdam, Zaanstreek en – buiten de Randstad – vooral in Arnhem/Nijmegen is, zelfs in een laag groeiscenario, woningbouw in nieuwe uitleggebieden echter onvermijdelijk.

Het KwK bevat voorts een afwegingskader voor woningbouwplannen. Onderdeel is een oordeel voor het woongebied. Voor Hollands Kroon zijn er 750-800 woningen tot 2020. Uit de planmonitor (www.plancapaciteit.nl) blijkt dat er voor deze periode niet zoveel plannen zijn; er is dus nog ruimte voor extra plannen.

Onderdeel B bevat een oordeel over het gebied:

	Indicator	Bron	Toelichting scores	Detail niveau
1	WOZ	CBS Statline	Hoe hoger de gemiddelde WOZwaarde in een kern, hoe hoger de score.	kern
1	WOONOMGEVING	Leefbaarometer	Hoe hoger het niveau in een kern, hoe hoger de score.	buurt
15	AFSTAND TOT TREINSTATION	GBKN	Hoe kleiner de afstand tot een grote treinstation, hoe hoger de score.	projectlocatie
16	AFSTAND TOT HOOFDVERKEERSWEG	GBKN	Hoe kleiner de afstand tot een grote hoofdverkeersweg, hoe hoger de score.	projectlocatie
18	AFSTAND TOT GROTE SUPERMARKT	GBKN	Hoe kleiner de afstand tot een grote supermarkt, hoe hoger de score.	projectlocatie

In Nieuwe Niedorp ligt de gemiddelde WOZ waarde hoger dan gemiddeld en de nabijheid tot A7/ Amsterdam (te bereiken met de auto binnen 40 minuten) alsook de aanwezigheid van meerdere supermarkten zijn gunstige locatiefactoren.

Onderdeel C heeft betrekking op de productmarktcombinatie. Grote kernen zijn meer kansrijk alsook eengezinswoningen. Hogere prijzen zijn mogelijk in gebieden met een hogere gemiddelde WOZ-waarde. Ook hier voldoet het plan aan.

Onderdeel D tot slot biedt ruimte voor een beleidsmatige afweging. Dit is in dit plan niet aan de orde.

Naast de aanwezige kwantitatieve behoefte wordt het kwalitatieve aspect ook steeds belangrijker. Zoals aangegeven in eerdere paragrafen zijn deze juist op de locatie te behalen. Het gaat om woningen in een rustige, groene setting in het dorp met voorzieningen in de buurt maar tegelijk kan het landelijk gebied beleefd worden. Daarnaast is het een vorm van zelfbouw, waarmee ten opzichte van seriebouw onderscheidende kenmerken te behalen zijn. Het plan (het per saldo toevoegen van één woning) is tot slot opgenomen in de Planmonitor.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Hollands Kroon

Op 29 november 2016 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de Omgevingsvisie Hollands Kroon vastgesteld. De omgevingsvisie is een inspiratie- en koersdocument voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Het doel van deze omgevingsvisie is het uitdagen om initiatieven te nemen en deze te realiseren. De gemeente hanteert het 'ja, tenzij' principe, waardoor samen met initiatiefnemers bekeken wordt hoe initiatieven gerealiseerd kunnen worden.

Beoordeling

Relevant zijn met name de onderwerpen 'ruimtelijke kwaliteit' en 'wonen'.

Ruimtelijke kwaliteit

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is "ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit". Dat betekent dat wij ons bewust moeten zijn van de karakteristieke

eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. En dat identiteit en kwaliteiten het vertrekpunt van ruimtelijke plannen is. Dit zet ontwikkelingen niet op slot.

Ruimtelijke kwaliteit vraagt voortdurend aandacht. De focus op kwaliteit moet in de werkwijze van gebiedsontwikkeling verankerd zijn. De volgende kerngedachten liggen aan deze werkwijze ten grondslag.

- Ruimtelijke kwaliteit is overal en voor iedereen anders,
- Ruimtelijke kwaliteit groeit in een cyclisch planproces,
- Gebruikers staan centraal,
- Rekening houden met de historische context.

De gemeente wil de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van het landschap en de dorpen onderbouwd ontwikkelen, verbeteren en indien nodig transformeren.

Ambitie

De gemeente vindt het van belang dat een initiatief een bijdrage levert aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek.

Kader

De gemeente wil de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van ons landschap en de dorpen onderbouwd ontwikkelen, verbeteren en indien nodig transformeren.

Algemeen geaccepteerd is de omschrijving van de bouwstenen van ruimtelijke kwaliteit: Ruimtelijke kwaliteit = gebruikswaarde + belevingswaarde + toekomstwaarde.

Ambitie

Om bij maatwerk optimaal in te kunnen spelen op initiatieven en de ruimtelijke kwaliteit van deze initiatieven te borgen en mogelijk te optimaliseren wordt in deze omgevingsvisie de werking en toepassing van ateliers beschreven.

Wonen

De gemeente gaat voor een gezonde woningvoorraad en verlegt de focus op kwaliteit in plaats van kwantiteit. De eerste stap naar sturing van de woningbouw is gezet in de lokale woonvisie. Hierin is gereageerd op de veranderde woningbehoefte. De tweede stap is het proces om in de Kop van Noord-Holland gezamenlijk te komen tot regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouw afspraken tot 2020. Vanuit het volle bewustzijn dat het maken van afspraken meer is dan afstemmen alleen. De keuzes die in de woonvisie zijn gemaakt, vormen de input in dat proces. Deze tweede stap is afgerond op 28 oktober 2015.



Kader

De lokale woonvisie is deels nader uitgewerkt in het Kwalitatief woningbouwprogramma van de Kop (KwK). Hierdoor vervallen de gestelde kaders voor de lokale regievoorraad (inclusief selectiemodel). De volgende aspecten blijven gelden:

- Proeftuin 'ontslakken' & 'flexibele bestemmingsplannen',
- Proeftuin 'leegkomende locaties',
- Gezamenlijk krachtenbundeling voor goede kwaliteit van woningen,
- Bewustwordingscampagne 'veilig en comfortabel thuis wonen' voor senioren.

En de volgende richtinggevende keuzes:

- Van verzorgingsstaat naar zelfredzame burgers naar samen redzaam,
- Gaan voor ruimte en betaalbaarheid,
- Ruimtelijke kwaliteit centraal,
- Facilitair grondbeleid.

Kader

Ruimte voor kwalitatief hoogwaardig wonen en leven is een speerpunt. Om deze reden creëert de gemeente condities voor goede, gedifferentieerde woon- en leefmilieus.

Ambitie

De gemeente wil de meest aantrekkelijke woon- en leef gemeente van Noord-Holland Noord worden.

Hiervoor wordt er ruimte geboden aan vernieuwend en innovatief bouwen. Daarnaast wordt er uitgegaan van betrokkenheid van bewoners bij de inrichting van de woon- en leefomgeving. De bewustwording van de noodzaak in verandering in denken en doen heeft geresulteerd in een regionale aanpak.

Regionale regievoorraad		
	Bekende woningbouwplannen	Nieuwe woningbouwplannen
Anna Paulowna	143	ntb
Wieringerwerf	68	ntb
Hippolytushoef	50	ntb
Nieuwe Niedrop (en Winkel)	65	ntb
Gebied buiten de vier kernen	349	ntb
Proeftuin		ntb
Totaal	675	125

Totaal kwantitatief tot 2020: 800 woningen

De gemeente heeft samen met de regiogemeenten (Den Helder, Schagen en Texel) regionale kaders gesteld voor de kwantiteit van woningbouw. Deze kaders volgen uit een kwalitatieve (regionale) benadering en zullen regionaal geactualiseerd worden indien nodig.

Gelet op de groeiende werkgelegenheid in de regio, zal vanaf 2020 het Kwalitatief woningbouwprogramma van de Kop (KwK) moeten voorzien in een groeiend woningaanbod. De gemeente Hollands Kroon zal daardoor qua inwonertal groeien en dit komt de leefbaarheid en het voorzieningenaanbod ten goede.

Ambitie

Niet krimp, maar groei is de toekomst voor Hollands Kroon. De inzet voor regionaal overleg over het Kwalitatief woningbouwprogramma van de Kop (KwK) vanaf 2020 is een substantiële groei van het aantal inwoners tot circa 55.000 in 2030.

Binnen de Kop van Noord-Holland werken de gemeenten samen in De Kop Werkt. Havenontwikkeling, Aansluiting Onderwijs Arbeidsmarkt en Toeristische Ontwikkeling zijn daarbij de speerpunten. De samenhang er tussen is uitgewerkt in een Regionaal Ambitiedocument. Hierin is ook aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie wil hier via het deelprogramma Groen in De Kop substantieel in mee-investeren.

Uitwerking

De gemeente sluit in het woningbouwbeleid aan bij de uitgangspunten van het ambitiedocument en houden daarbij de mogelijkheid open dat de woningvoorraad gelijke tred houdt bij de regionale ontwikkelingen op het gebied van economie en werkgelegenheid. Hollands Kroon is een plek voor nieuwe woonvormen. In deze woonvormen, die variëren in grootte, zie je combinaties van families die elkaar opzoeken, maar ook willekeurige mensen die elkaar vinden en voor elkaar willen zorgen.

Conclusie

Het voorliggende plan doet geen afbreuk aan de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en versterkt de ruimtelijke kwaliteit. Tevens wordt invulling gegeven aan de woningopgave tot 2020, bestaande uit 800 woningen. Een deel van de opgave/plannen in Nieuwe Niedorp bestaat uit nog te bepalen locaties (zie tabel boven). Dit plan kan daar onderdeel van uitmaken. Het plan past voorts in de omgevingsvisie, daar het een typisch voorbeeld is van faciliteren van lokale initiatieven (een doelstelling zoals ook vermeld in het RAP 2.0).

3.5.2 Lokale woonvisie (2013)

Hoe is de woonvisie opgebouwd:

- het fundament, namelijk een korte schets van hoe de woningmarkt nu werkt.
- de richtinggevende keuzes voor het wonen.
- een uitwerking van de belangrijke thema's voor het wonen in onze gemeente.
- de stippen op de kaart waarmee de gemeente, samen met onze woonpartners, werkt aan de opgaven in onze gemeente is de routekaart voor het wonen.
- als inhoudelijke basis voor dit koersdocument is onderzoek uitgevoerd naar de woningmarkt in de gemeente Hollands Kroon.

De lokale woonvisie is deels nader uitgewerkt in het Kwalitatief woningbouwprogramma van de Kop (KwK). Hierdoor vervallen de gestelde kaders voor de lokale regievoorraad (inclusief selectiemodel). De volgende aspecten blijven gelden:

- Proeftuin 'ontslakken' & 'flexibele bestemmingsplannen',
- Proeftuin 'leegkomende locaties',
- Gezamenlijk krachtenbundeling voor goede kwaliteit van woningen,
- Bewustwordingscampagne 'veilig en comfortabel thuis wonen' voor senioren.

En de volgende richtinggevende keuzes:

- Van verzorgingsstaat naar zelfredzame burgers naar samen redzaam,
- Gaan voor ruimte en betaalbaarheid,
- Ruimtelijke kwaliteit centraal,
- Facilitair grondbeleid.

Beoordeling en conclusie

Dit plan geeft invulling aan de lokale woonvisie nu het streven is kwalitatief goede woningen te realiseren en de ruimtelijke kwaliteit die nu aanwezig is gerespecteerd c.q. versterkt wordt.

3.5.3 Welstandsnota Hollands Kroon

Op 23 december 2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de Welstandsnota Hollands Kroon vastgesteld. In deze nota is aangegeven welke welstandsregels binnen de gemeente gelden. Het welstandsbeleid is bedoeld om de balans tussen ruimtelijke kwaliteit van de gemeente en de doelstelling van minder regels goed onderbouwd te borgen.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied ligt in welstandsluw gebied. Dit betekent dat een licht preventief welstandtoezicht geldt. De welstandsregels zijn globaal en hebben tot doel excessen te voorkomen. De globale welstandsregels waar een bouwplan 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.

De initiatiefnemer is zelf grotendeels verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijningsvorm van het bouw- of verbouwplan. Het plan moet wel voldoen aan de planologische toetsing en bouwtechnische toetsing.



Uitsnede kaart Welstandsgebieden uit de welstandsnota met globale aanduiding locatie (rode cirkel)

De woningen zullen moeten voldoen binnen het beleid zoals opgenomen in de Welstandsnota Hollands Kroon. Op voorhand zijn hier geen belemmeringen te verwachten.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieu-aspecten

4.1.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Algemeen

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

Beoordeling

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van twee woningen. Dit is een activiteit die is genoemd in de Dlijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde (deze bedraagt 2.000 woningen) en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.1.2 Milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging tussen bedrijvigheid enerzijds en gevoelige functies met betrekking tot de hinderaspecten geluid, geur, gevaar en stof. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De SvB is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Er dient hierbij nadrukkelijk onderscheid gemaakt te worden in de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

Bij het realiseren van een nieuwe functie (woningbouw) dient vanuit een goede ruimtelijke ordening gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (woningen) worden hinder en gevaar voorkomen (anders gezegd, er kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen worden gegarandeerd) en wordt het bedrijven mogelijk binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen/ de bedrijfsvoering uit te oefenen. Dit heet milieuzonering.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, dienstverlening, horeca en/of kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand woonomgeving in meters	Richtafstand gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Beoordeling

In de eerste plaats toetsen we of de nieuwe functie past in de omgeving. Voorliggend plan ziet op de realisatie van twee woningen. Dit is een milieugevoelige functie. Er zijn in de omgeving echter geen bedrijven aanwezig zodat van een acceptabel woon- en leefklimaat sprake zal zijn en bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Het dichtstbijzijnde bedrijf is de inrichting van het Hoogheemraadschap Hollands noorderkwartier. De kleinste afstand van één van de nieuwe woningen tot de grens van deze inrichting bedraagt ca. 130 m. Het bedrijf is ingevolge de genoemde VNG-

brochure en gezien de activiteiten te scharen onder milieucategorie 2. Er dient daarom een afstand van 30 m in acht te worden genomen. Hier wordt aan voldaan. Volledigheidshalve wordt vermeld dat aan de Dorpsstraat zich diverse inrichtingen bevinden in milieucategorie 2 en aan het Westerhof bevindt zich een peuterspeelzaal en een kinderdagverblijf. De afstand tot deze inrichtingen is ruim genoeg om te spreken van een goed woon- en leefklimaat.

In de tweede plaats moet worden bepaald of de omgeving de nieuwe functie toelaat. Richtinggevend hierin zijn de indicatieve onderzoekszones zoals opgenomen in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Van een woning gaat evenwel geen hinder uit.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.1.3 Externe veiligheid

Algemeen

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zien toe op transportroutes met gevaarlijke stoffen en op transport via buisleidingen).

Beoordeling

Het plan omvat een functieverandering naar twee woningen. Er kunnen dus meer personen verblijven. Het plangebied bevindt zich niet binnen de 10^{-6} contour van een gevaarlijke inrichting, buisleiding of route gevaarlijke stoffen. Evenmin bevindt het plangebied zich het plangebied binnen de invloedssfeer van dergelijke inrichtingen, buisleidingen en routes. Zie ook navolgende uitsnede van de risicokaart.



Uitsnede risicokaart

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.1.4 Bodem

Algemeen

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

Onderzoek

In een verkennend bodemonderzoek is onderzocht of de bodem geschikt is voor de beoogde functie wonen. Het onderzoek is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd⁵.

Beoordeling en conclusie

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd: ♣ In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden. ♣ De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik. ♣ De hypothese “De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd” wordt grotendeels aangenomen. Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor uitvoering van het bestemmingsplan.

Opgemerkt zij hierbij dat eventueel vrijkomende grond niet zondermeer in het grondverkeer kan worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

4.1.5 Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Langs wegen en spoorwegen liggen zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing

Het plan omvat het realiseren van 2 woningen. Dit zijn geluidgevoelige functies. De planlocatie is gelegen aan de Westerveg waar een 60 km/h regime geldt (deels).

⁵ Verkennend bodemonderzoek wordt nog uitgevoerd

Daarmee ligt de locatie binnen de invloedssfeer van deze weg en is akoestisch onderzoek nodig. Dit onderzoek is verricht en als bijlage toegevoegd⁶.

Beoordeling en conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat op het perceel op geen enkele plek de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zoals vastgelegd in de Wgh, wordt overschreden. Er is daarom sprake van een goed woon- en leefklimaat vanwege wegverkeersgeluid; tevens staat de Wgh uitvoering van het plan niet in de weg.

4.1.6 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 (hierna: "Wlk") en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen betreffende luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ is 40 µg/m³; voor PM_{2,5} is dat 25 µg/m³. Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende vier voorwaarden voldoet:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging een project is opgenomen in;
4. past binnen het NSL of een regionaal programma van maatregelen.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden omdat deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden

⁶ Akoestisch onderzoek Westerweg 16 Nieuwe Niedorp, SAB, 22 mei 2018

gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Bij woningen ligt de grens op 1.500 bij één ontsluitingsweg.

Beoordeling en conclusie

Het onderhavige project gaat over de realisatie van twee woningen. Er is geen sprake van een 'gevoelige bestemming'. Verder geeft de ministeriële regeling "NIBM" en het hierbij behorende "NIMB tool" voldoende informatie om te kunnen vaststellen dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is; er worden geen grenswaarden overschreden (PM_{10} , $\text{PM}_{2,5}$ of NO_2). Het aspect "luchtkwaliteit" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 Water

Beleid

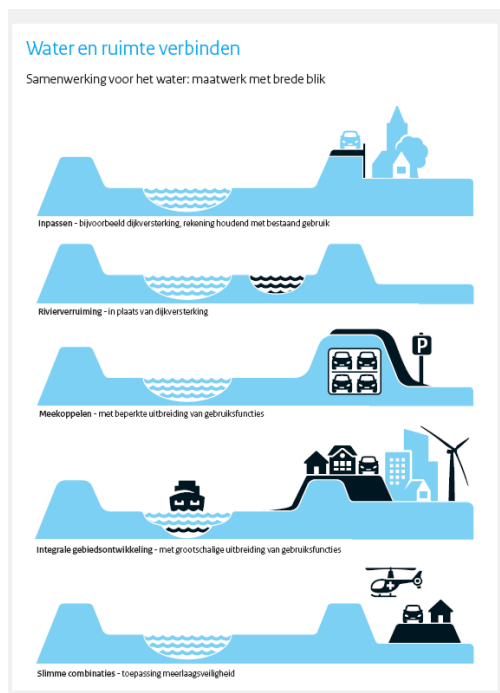
In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets" de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2015 moet dat gerealiseerd zijn. De lidstaten moeten in 2009 (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen vaststellen waarin zij aangeven welke maatregelen ze gaan nemen om de doelstelling te halen. De provincie Noord-Holland maakt volledig deel uit van het deelstroomgebied Rijn-delta en het daarbinnen begrensde deelstroomgebiedsdistrict Rijn-West. Binnen Rijn-West werkt Noord-Holland samen met alle betrokken waterbeheerders (Rijkswaterstaat, buurprovincies, waterschappen en gemeenten) aan het opstellen van het regionale deel van het genoemde stroomgebiedbeheersplan Rijndelta.

Rijksbeleid

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in, de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.



Watervisie 2021

Met de Watervisie 2021 als zelfbindend document stelt de provincie kaders voor wateropgaven in Noord- Holland. Er zijn twee thema's: Veilig en Schoon & Voldoende.

De Watervisie zoekt de koppeling van wateropgaven met ruimte, economie en natuur. Alleen door water goed mee te nemen kunnen we duurzame integrale afwegingen maken. Zo is er op en aan het water rust, maar ook ruimte voor vertier en activiteiten. Waar water en natuur zijn, ontstaat vaak als vanzelf recreatie. En die combinatie biedt weer kansen voor economische ontwikkeling.

Voor het thema Veilig is het landelijke Deltaprogramma bepalend, waaruit onder meer volgt dat de kans op overlijden voor een individu als gevolg van een overstroming niet meer mag bedragen dan 1/100.000. Voor het thema Schoon & Voldoende luidt de opgave om er samen met andere partijen voor te zorgen dat het watersysteem duurzaam kan worden gebruikt. Voorraden moeten zorgvuldig worden beheerd. Er mag geen uitputting of verontreiniging plaatsvinden en overlast moet worden voorkomen.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier: Waterprogramma 2016-2021

Op 16 december 2015 is het Waterprogramma 2016-2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In het Waterprogramma 2016 – 2021 wordt antwoord gegeven op de vragen:

- 1 Hoe wordt in de toekomst gezorgd voor veilige dijken, droge voeten en voldoende schoon en gezond water in Hollands Noorderkwartier?
- 2 Welke benadering wordt daarvoor gekozen?
- 3 Welke kosten en inzet gaan daarmee gepaard?

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) presenteert in het Waterprogramma het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die ze in de periode 2016 – 2021 gaan uitvoeren. Het Hoogheemraadschap bouwt voort op de regionale Deltavisie en verankert de landelijke Deltabeslissingen. Met het Waterprogramma wordt richting gegeven aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. Dat is nodig, want de klimaatverandering en de veranderende maatschappij dwingen tot

aanscherping en heroverweging van onze keuzes. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Veranderende patronen in communicatie en participatie in de maatschappij vragen grotere betrokkenheid en intensievere dialoog met de partners en belanghebbenden. Bovendien zijn er steeds meer partijen betrokken bij het waterbeheer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk.

Om achteruitgang van het watersysteem te voorkomen, vraagt het Waterprogramma in ruimtelijke plannen om maatregelen die de nadelige effecten van verharding voorkomen of compenseren. Dit is vastgelegd in de keur van het Hoogheemraadschap.

Keur en algemene regels

In 2016 heeft het hoogheemraadschap een nieuwe Keur en bijbehorende Algemene Regels vastgesteld. *Artikel 4.2 Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak* is in de nieuwe Keur gewijzigd. In de nieuwe Keur 2016 is nu het volgende opgenomen:

"Artikel 3.3 Verbod versnelde afvoer door nieuw verhard oppervlak. Het is verboden zonder watervergunning van het bestuur neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen."

In de Algemene Regels 2016 zijn vervolgens de volgende aanvullingen opgenomen: *"Artikel 23. nieuw verhard oppervlak.* Op grond van artikel 3.9, eerste lid van de keur geldt een vrijstelling van de vergunningplicht van artikel 3.3 voor het aanbrengen van nieuw verhard oppervlak indien:

1. de bebouwing of verharding van de onverharde grond door een of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte minder dan 800 m² bedraagt en;
2. de aanleg van nieuw verhard oppervlak minder dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat en;
3. het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer kan verwerken."

Watertoets

Met behulp van de watertoets wordt getoetst of binnen nieuwe plannen voldoende aandacht aan de waterhuishouding is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder samen werken aan het ruimtelijk plan, waarbij het wateraspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ordening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden.

Beoordeling en conclusie

Er is geen sprake van een toename van de verharding, zelfs van een afname door sloop van de agrarische bebouwing. In het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan als schoon worden beschouwd. Voorts wordt niet gebouwd in een beschermingszone van een waterkering en wordt er geen water gedempt. Het aspect water vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.2.2 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De

provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Beoordeling

Gebiedsbescherming:

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming is aangewezen. Zowel de beschermde duingebieden als het IJsselmeer liggen op ruime afstand, zie navolgende afbeelding. Door de kleinschaligheid van de ingreep in het plangebied en de grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het niet te verwachten dat de beoogde ontwikkeling een negatieve invloed op de kernwaarden of instandhoudingsdoelstellingen in de nabijgelegen gebieden zal hebben.



Ligging plangebied (gele ster) t.o.v. beschermde Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt niet binnen Natuurnetwerk Nederland. Omdat de vertaling van dit netwerk in de provinciale verordening geen externe werking kent, leiden de beoogde plannen niet tot effecten op deze gebieden.

Het plangebied ligt voorts ook niet in of nabij weidevogelleefgebied.

Soortenbescherming

De planlocatie is momenteel als erf in gebruik. Omdat er gebouwen worden gesloopt en enkele bomen worden gekapt, dient nagegaan te worden of sprake is van aantasting van de vaste rust- of verblijfplaats van (strikt) beschermde soorten. In een quickscan natuur is dit nagegaan, welke is toegevoegd als bijlage aan deze toelichting⁷

Beoordeling en conclusie

Als onderdeel van de quick scan is het gebied bezocht door een ecooloog. De conclusie luidt dat het gebied niet geschikt is voor de vaste rust- of verblijfplaats van (strikt)

⁷ Quick scan natuur Westergweg 16 Nieuwe Niedorp, SAB, 6 juni 2018

beschermde soorten en het plan derhalve niet in strijd is met de Wet natuurbescherming. In het bijzonder doet zich de vraag voor of met de kap van bomen en de sloop van de gebouwen de vaste rust- of verblijfplaats van vleermuizen en jaarrond beschermde vogels niet aangetast worden. De bevindingen daaromtrent worden daarom hierna in verkorte weergave geduid.

Gebouwbewonende vleermuissoorten

In het plangebied staan een woning en twee schuren. De schuren zijn op verschillende plekken open en toegankelijk voor vleermuizen. De schuren zijn daarom van binnen grondig gecontroleerd op vrij hangende vleermuizen en ontlasting. Vleermuizen of sporen van vleermuizen zijn niet in de schuren aangetroffen. Spouwmuren zijn niet in de schuren aanwezig. Ook de woning is op geschikte openingen gecontroleerd. Op de noordgevel op ongeveer twee meter hoogte zijn op twee plaatsen open stootvoegen aangetroffen. De stootvoegen zaten ten tijde van het veldbezoek vol met oud spinrag. Dit geeft aan dat deze niet door vleermuizen als toegang tot de spouw worden gebruikt. Ook de geringe hoogte maakt dat deze slechts zeer beperkt geschikt zijn omdat vleermuizen dan weinig ruimte hebben om uit te vliegen. In de nok van het dak is een kier aangetroffen. Deze kier is echter met een breedte van 4-5 centimeter en slechts een paar centimeter diep geen veilige plek voor vleermuizen omdat deze hier een makkelijke prooi voor roofdieren zouden zijn. Bij zowel de stootvoegen als de kier is geen vleermuisontlasting aangetroffen. Daarmee zijn ook in de woning geen verblijfplaatsen van vleermuizen te verwachten.

Boombewonende vleermuissoorten

Boombewonende soorten worden gevonden in holten en spleten in bomen en achter loshangend schors. Bomen dienen hiervoor een zekere diameter en leeftijd te hebben. Zo hebben vleermuizen genoeg ruimte in de boom. Grofweg zijn hardhout bomen als eik en beuk jonger dan 60 jaar en zachthout bomen jonger dan ongeveer 30 jaar voor een spechtenhol nog niet geschikt (Zoogdiervereniging & Probos 2012). In het plangebied zijn verschillende bomen aanwezig. De aanwezige bomen betreffen allemaal dunne bomen met een diameter van minder dan 30 centimeter. Holtes of loshangende schors is niet in de bomen aangetroffen. Derhalve zijn verblijfplaatsen niet in deze bomen te verwachten.

Essentieel foerageergebied

Alle in Nederland voorkomende vleermuizen leven van insecten. Zij foerageren daarom op plaatsen waar veel insecten aanwezig zijn. Voorbeelden van veel voorkomende foerageergebieden zijn openingen op kruinhoogte tussen bomen, boven water en in de luwte van dijken. Als een dergelijk foerageergebied van zeer groot belang is voor vleermuizen van een bepaalde verblijfplaats, kan gesproken worden van een essentieel foerageergebied. Als een dergelijk foerageergebied verloren zou gaan, zou de voedselvoorziening van deze vleermuizen verdwijnen, waardoor ze de verblijfplaats moeten verlaten. Het is te verwachten dat enkele vleermuizen het struweel en de bomen in het plangebied gebruiken als foerageergebied. Het is echter niet te verwachten dat het plangebied essentieel foerageergebied betreft. Het plangebied heeft een beperkte afmetingen ligt aan de grens met het buitengebied. In de omgeving is daarom voldoende alternatief groen gebied aanwezig waar vleermuizen voedsel kunnen vinden.

Essentiële vliegroutes

Om zich van hun verblijfplaatsen naar hun foerageergebied te verplaatsen worden door een aantal soorten steeds dezelfde lijnvormige elementen gebruikt. Bijvoorbeeld de gewone dwergvleermuis gebruikt vaak bomenrijen waaraan het zich kan oriënteren. Als een dergelijke route verdwijnt of onderbroken wordt, vervalt deze mogelijkheid om van verblijfplaats naar foerageergebied te komen. Doorlopende lijnvormige elementen zijn niet in het plangebied aanwezig. Vliegroutes zijn daarom niet in het plangebied te verwachten.

Vogels

Vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten

Naast de reguliere bescherming in het broedseizoen zijn er verschillende vogelsoorten van wie de nesten jaarrond worden beschermd. Deze jaarrond beschermde status is vanwege verschillende redenen. Zo zijn er soorten die het hele jaar gebruik maken van het nest. Daarnaast zijn er koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en daarin zeer honkvast zijn. Ook zijn er soorten die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die nauwelijks in staat zijn zelf een nest te maken. Hieronder wordt in meer detail beschreven of en in welke mate het gebied geschikt kan zijn voor de betreffende soorten.

In het plangebied zijn geen duidelijk geschikte nestlocaties van de huismus aangetroffen. Het woonhuis heeft golvende dakpannen waar huismussen onder zouden kunnen broeden. Deze dakpannen zijn echter aan de voorzijde afgedicht. Hierdoor is er geen toegang tot deze ruimte te verkrijgen. Broeden onder deze dakpannen is daarom niet mogelijk. De dakpannen op de schuren zijn platte dakpannen waar überhaupt geen ruimte onder aanwezig is. Broedmogelijkheden voor de huismus zijn daarmee in het plangebied niet aanwezig. Ook zijn er geen huismussen in of rond het plangebied waargenomen. Huismussen zijn zeer honkvast en blijven altijd in de directe omgeving van hun nestplaats. Het feit dat de soort tijdens geschikte weersomstandigheden niet is aangetroffen, duidt er op dat zich geen nesten in het plangebied bevinden

Gierzwaluwen broeden in Nederland in gebouwen in stedelijk gebied, onder dakpannen of in kieren van muren (BIJ12 2017b). De dakpannen van de woning zijn aan de voorzijde afgesloten en bieden geen broedmogelijkheden voor vogels. Nesten van gierzwaluwen zijn daarom niet in het plangebied te verwachten.

De steenuil is een honkvaste soort die het gehele jaar in een klein territorium van enkele honderden meters verblijft. De kerkuil komt voor in cultuurland met gras- en bouwlanden die begrensd worden door kruidenrijke akkerranden, houtwallen, heggen of bosjes. De schuren en bijbehorende zolders waren ten tijde van het veldbezoek goed te overzien. De schuren voor steenuil en kerkuil zijn in potentie geschikte broeden verblijfplaatsen. Daarom zijn deze grondig gecontroleerd op sporen van uilen zoals braakballen en ontlasting. Dergelijke sporen zijn niet aangetroffen. Het is daarom niet te verwachten dat er nest- of verblijflocaaties van één van deze soorten in het plangebied aanwezig zijn. Nader onderzoek naar deze soorten wordt niet noodzakelijk geacht.

Andere vogelsoorten waarvan het nest jaarrond is beschermd, nestelen op hoge gebouwen (slechtvalk), op richels van bergen of steengroeven en soms op oude roofvogelnesten (oehoe), langs stromende beken (grote gele kwikstaart), in hoge bomen in

bos of boomgroepen (buizerd, roek, havik, sperwer, wespandief, zwarte wouw), in oude nesten van kraaien en roofvogels in boomgroepen (boomvalk) in oude nesten van kraaien en roofvogels in vooral naaldbomen (ransuil), of op speciale nestpalen (ooievaar) (SOVON 2002, vogelbescherming.nl, sovon.nl). Deze elementen zijn niet in het plangebied aanwezig. Nesten van deze vogelsoorten zijn daarom niet in het plangebied te verwachten.

Ook andere beschermde soorten (reptielen, amfibien, etc) alsook beschermde planten zijn niet aanwezig in het plangebied, zie meer in detail voornoemde quick scan. Zodoende is geen nader onderzoek naar beschermde soorten noodzakelijk.

Wel is het raadzaam om te voorkomen dat bij de werkzaamheden eventueel aanwezige nesten van broedende vogels worden beschadigd, de werkzaamheden buiten de broedperiode te starten. De broedperiode van vogels loopt globaal van half maart tot half augustus, maar de nesten van vogels die buiten deze periode broeden zijn ook beschermd.

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan.

4.2.3 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Op grond van het overgangsrecht van deze wet zijn de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 van kracht gebleven totdat de Omgevingswet in werking treedt. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Beoordeling en conclusie

Voor het plangebied is in het bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming opgenomen, echter de verwachting op de aanwezigheid van archeologische relict is laag, hetgeen vertaald is in het beleid: pas vanaf een ingreep groter dan 2.500 m² of dieper dan 40 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. De bouwmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, blijven ver onder deze oppervlakte (het beleid is overigens niet juist verwerkt in het bestemmingsplan; uitgezonderd zijn plannen die een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m² en ondieper dan 40 cm zijn, dit moet of zijn). Het aspect archeologie is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.4 Cultuurhistorie

Algemeen

In 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Onder meer heeft dit tot gevolg dat in bestemmingsplannen cultuurhistorie meegewogen

dient te worden. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Beoordeling en conclusie

In hoofdstuk 2 is reeds ingegaan op de geschiedenis; de cultuurhistorische waarden van de locatie worden niet aangetast. Cultuurhistorie vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2.5 Verkeer en parkeren

De woningen worden ontsloten op de Westeweg, die de toename van verkeersbewegingen (ca. 8 per woning per etmaal) eenvoudig kan verwerken. De woningen zullen over voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moeten beschikken. Wat 'voldoende' is wordt bepaald door de gemeentelijke parkeernorm (Parkeerregels Hollands Kroon, waarin wordt verwezen naar de CROW publicatie 317 Kencijfers Parkeren en Verkeersgeneratie), te weten 2,3 per woning (vrijstaande woning, niet-stedelijk, rest bebouwde kom, uitgaande van het gemiddelde van het minimale en maximale parkeer-kencijfer). Er is op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig om voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Voorts is in de regels van het bestemmingsplan een regeling opgenomen die regelt dat er ook daadwerkelijk aan de parkeernorm voldaan wordt.

Conclusie

Verkeer en parkeren vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2.6 Duurzaamheid

De gemeenten in Noord-Holland Noord streven in toenemende mate naar energieneutrale nieuwbouwwoningen, die het eigen gebouwgebonden energieverbruik zelf opwekken of zelfs nu I-op-de-meter woningen waarbij ook het gebruikers gebonden energieverbruik zelf wordt opgewekt.

De wet Voortgang Energie Transitie (VET) is van toepassing op aanvragen omgevingsvergunning na 1 juli 2018. In deze wet VET is geregeld dat nieuwbouw en transformatie van gebouwen zonder aardgasaansluiting gerealiseerd moeten worden.

Het is met de huidige technieken goed mogelijk om een woning energieneutraal te bouwen, waarmee de bewoner over het jaar gemiddeld geen CO₂ uitstoot. In het jaar 2020 moet een nieuwbouw woning al bijna energieneutraal zijn. Het is verstandiger (goedkoper) om direct naar energieneutraal of beter, nul-op-de-meter te gaan dan dat men later maatregelen moet treffen aan de woning om dat niveau te halen.

Het lage, eigen energieverbruik wordt gecompenseerd met productie van duurzame energie. Om te komen tot een (bijna) energieneutrale woning heeft de RUD een brochure gemaakt. In deze brochure worden verschillende varianten beschreven om energieneutrale woningen te bouwen. Verschillende technieken worden uitgelegd en maatregelen zijn doorgerekend zodat inzicht wordt verkregen in de (meer)kosten hiervan.

Naast de brochure kunnen alle inwoners uit Noord-Holland-Noord voor vragen en onafhankelijk advies over duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing of energie

opwekken, maar ook over het nieuwe energielabel voor woningen, terecht bij het Duurzaam Bouwloket. De gemeenten zijn hiervoor een samenwerking aangegaan; zie www.duurzaambouwloket.nl. Op de website van de RUD is een overzicht gepubliceerd waar per gemeente wordt aangegeven of en welke financiële regelingen (subsidies en leningen) er zijn voor het treffen van duurzame maatregelen in een bestaande of nieuwbouwwoning.

Beoordeling en conclusie

De nieuwe woningen zullen voldoen aan de Wet VET en gasloos worden gebouwd. Verder zal voldaan worden aan de eisen die het Bouwbesluit stelt op het gebied van duurzaamheid.

5 Juridische regeling

5.1 Planonderdelen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende planregel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen;
2. via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen bestemmingsregel hebben. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. Het hoofdstuk "inleidende regels bestaat uit een tweetal artikelen te weten de begrippen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het "normale" spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.

2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de planregels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Eerst voor gebouwen, dan voor de overige bouwwerken. Deze worden genoemd 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde', en betreffen de constructies van enig omvang die toch geen gebouwen zijn. Te denken valt aan erfscheidingen, hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen, vlaggenmasten, lantaarnpalen, en dergelijke. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regel betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 De bestemmingen

In het bestemmingsplan is voor het gehele plangebied de bestemming Wonen opgenomen. Er mag dit binnen dit bestemmingsplan per bouwvlak één woning worden gebouwd. In de regels zijn nadere regels gesteld ten aanzien van de maximale maten waaraan het hoofdgebouw moet voldoen. Een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4 is conform het geldende bestemmingsplan opnieuw opgenomen.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is in dit kader de vraag relevant of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

6.2 Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van le-
ges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde en wordt het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Hollands Kroon zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van dit plan. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer worden een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten.

6.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het plan is voldoende aangetoond.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Het plan wordt in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. Er zijn geen reacties ingediend.

7.2 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan is het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kon in deze periode zienswijzen indienen. De ingediende zienswijze is in bijlage 5 beantwoord en geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

7.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is gelet hierop maatschappelijk uitvoerbaar.