

Bestemmingsplan Terdiekerweg 2 Nieuwe Niedorp

Gemeente Hollands Kroon

Toelichting

18 april 2024

Planstatus: Vastgesteld

Plan ID:NL.IMRO.1911.BPBG2010hz025-va01

Inhoud:

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel van het plan	4
2.	Geldende planologische situatie	5
2.1	Vigerende bestemmingsplan.....	5
3.	Planbeschrijving.....	7
3.1	Bestaande situatie	7
3.2	Karakter van de omgeving.....	8
3.3	Stedenbouwkundige- en landschappelijke uitgangspunten	8
4.	Beleid.....	10
4.1	Rijksbeleid.....	10
4.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i>	10
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	10
4.1.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	11
4.2	Provinciaal beleid	11
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	11
4.2.2	<i>Omgevingsverordening NH2020 (OGV)</i>	12
4.2.3	<i>Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018</i>	12
4.3	Gemeentelijk beleid	13
4.3.1	<i>Omgevingsvisie ‘Ruimte voor elkaar’</i>	13
5.	Omgevingsaspecten	14
5.1	Natuur.....	14
5.1.1	<i>Wet Natuurbescherming</i>	14
5.1.1.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	14
5.1.1.2	<i>Soortbescherming</i>	14
5.2	Bodem	15
5.3	Geluid	15
5.4	Luchtkwaliteit	16
5.4.1	<i>Besluit niet in betekenende mate (NIBM)</i>	16
5.5	Water.....	17
5.5.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	17
5.5.2	<i>Watervisie 2021</i>	17
5.5.3	<i>Waterprogramma</i>	17

5.5.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	17
5.6	Externe veiligheid	18
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	20
5.8	Spuitvrijezone.....	20
5.9	Milieueffectrapportage (MER)	22
5.10	Duurzaamheid	23
5.12	Kabels en leidingen.....	23
5.14	Archeologie.....	24
6	Juridische aspecten	25
6.1	Doelstelling.....	25
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	25
6.3	Planopzet.....	25
6.3.1.	<i>Bestemmingsregels</i>	26
6.4	Handhaafbaarheid	26
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	27
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.2.1	<i>Overleg belanghebbenden</i>	27

Bijlagen:

Bijlage 1:	Erfinrichtingstekening
Bijlage 2:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 3:	Nader bodemonderzoek (asbest)
Bijlage 4:	Akoestisch onderzoek
Bijlage 5:	Watertoets
Bijlage 6:	Advies Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op het perceel Terdiekerweg 2 in Nieuwe Niedorp is een manege gevestigd. De planlocatie heeft recentelijk een transformatie ondergaan. Alle bestaande bebouwing is gesloopt en er is een nieuwe stal met binnenbak en een buitenbak gerealiseerd. Deze nieuwe faciliteiten voldoen nu aan de wettelijke normen. Een voorbeeld hiervan is de oppervlakte van de paardenboxen die zijn vergroot in het kader van het dierenwelzijn.

De initiatiefnemers hebben nu het plan om een nieuwe bedrijfswoning op het perceel te bouwen. Deze woning zal op een andere locatie worden gebouwd dan de gesloopte bedrijfswoning. Door de herinrichting van het terrein is het logischer om de bedrijfswoning aan de noordwestzijde van het perceel te realiseren. Vanuit deze woning zal het beheer en toezicht op de manege worden gevoerd.

Daarnaast zal het gehele terrein opnieuw landschappelijk worden ingericht, waarbij de bestaande bomen zoveel mogelijk worden gehandhaafd en aangevuld (bijlage 1).



2. Geldende planologische situatie

2.1 Vigerende bestemmingsplan

Het perceel Terdiekerweg 2 is gelegen binnen het gebied waar het bestemmingsplan “Buitengebied voormalige gemeente Niedorp, wijziging Provincialeweg 4” en het bestemmingsplan “Parkeren en Wonen” vigerend is.

De planlocatie heeft de bestemming ‘Sport’ met een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’, een functieaanduiding ‘manege’ en een maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal woningen: 2’.



De bouw van de nieuwe woning op de planlocatie is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De reden is dat op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan een maximum van 2 woningen is aangegeven, terwijl in de regels staat dat bedrijfswoningen uitsluitend zijn toegestaan voor zover het bestaande bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding ‘manege’ betreft. Dit betreft een omissie in het vigerende bestemmingsplan. Op het perceel was één bestaande bedrijfswoning aanwezig en twee recreatiewoningen. In overleg tussen de initiatiefnemers en de gemeente Hollands Kroon is besloten dat er één nieuwe bedrijfswoning mag worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 235 m². Volgens het vigerende bestemmingsplan is een oppervlakte van 175 m² toegestaan, maar hiervan kan worden afgeweken. Voorwaarde hierbij is dat in het voorliggende bestemmingsplan het maximum aantal woningen wordt teruggebracht naar één woning met een oppervlakte van 235 m² en dat dit planologisch goed wordt verankerd in de regels en de verbeelding.

Aan de zuidzijde van het perceel willen de initiatiefnemers een stadmolen plaatsen. Om zeer oude eikenbomen te kunnen sparen aan deze zijde van het perceel, zou de stadmolen zodanig geplaatst moeten worden dat deze gedeeltelijk buiten het bouwvlak komt te liggen. Om dit op te lossen wordt het bestaande bestemmingsvlak 'Sport' een klein stukje zuidwaarts opgeschoven, waardoor een smalle strook aan de noordzijde van het perceel naar de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd en een smalle strook aan de zuidzijde naar een de bestemming 'Sport'. De oppervlakten van het bestemmingsvlak 'Agrarisch' en 'Sport' blijft per saldo gelijk aan de bestaande situatie. Op deze manier is het mogelijk om de stadmolen binnen het bouwvlak te plaatsen en ook de oude eiken op het perceel te handhaven. Voor de stadmolen wordt separaat een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Voor de bouw van de woning en het wijzigen van het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de coördinatieregeling. Met deze regeling (afdeling 3.6 Wro) is het mogelijk om de benodigde besluiten, zoals een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning te coördineren met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

De planlocatie is gelegen aan de Terdiekerweg en deze weg vormt een verbinding tussen Oude- en Nieuwe Niedorp, maar ook richting de Langereis. Vlak bij de planlocatie is een viaduct over de Provincialeweg N242 aanwezig en via de Terdiekerweg kan richting de Langereis worden gereden.



Huidige situatie

Recent is op de planlocatie een nieuwe stal gebouwd voor de manege die hier gevestigd is en er is aangevangen met de landschappelijke inrichting van het perceel.

Zowel aan de noord- als zuidzijde van de planlocatie is een grasperceel aanwezig wat in eigendom is bij de eigenaren van de manege.

3.2 Karakter van de omgeving

De planlocatie is gelegen binnen een vlak, agrarisch gebied wat voornamelijk in gebruik is als grasland en in veel mindere mate voor akkerbouw en bollenteelt.

In de omgeving van de planlocatie zijn verschillende dorpslinten aanwezig, zoals dat van Oude- en Nieuwe Niedorp, Terdiek en Winkel met een variërende bebouwingsdichtheid. De woningen staan meestal niet direct aan de weg of dijk, maar worden gescheiden door een voortuin. De wegen zijn in deze linten de ruimtelijke structuurdrager en meestal gelegen op een oude dijk, zoals bijvoorbeeld de Leijerdijk.

De dorpsranden zijn rafelig en hebben een zachte overgang naar het landschap. De polder kan worden gekenmerkt als 'half open' en de langgerekte verkaveling steekt vanaf de dorpslinten het landschap in. De planlocatie ligt ingesloten tussen het dorpslint langs de Terdiek en Nieuwe Niedorp.

Opvallend in het landschap zijn het kanaal Kolhorn – Alkmaar en De Rijd aan de noordzijde van de planlocatie en de Provincialeweg N242 aan de zuidzijde.

3.3 Stedenbouwkundige- en landschappelijke uitgangspunten

Op de planlocatie wordt een grote vrijstaande woning gebouwd aan de noordwestzijde van het perceel. De uitstraling van de woning sluit goed aan bij het landelijke karakter van de omgeving.



De welstandscommissie van de gemeente Hollands Kroon heeft het ontwerp van de woning beoordeeld en akkoord bevonden.

Om de nieuwe woning landschappelijk in te passen is aansluiting gezocht bij de kernwaarden die staan genoemd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (Provincie Noord-Holland). De planlocatie maakt onderdeel uit van het ensemble West-Friesland West en daarin staat vermeld dat de ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het behouden van de verkavelingsstructuur, het slotenpatroon en de openheid van het landschap. Rond de planlocatie is er sprake van een 'half open' landschap, want de zichtlijnen worden beperkt door de aanwezige dorpslinten.

De herinrichting van het plangebied vindt plaats binnen het bestaande bebouwingsvlak, waarbij de bebouwing wordt geclusterd. Het erf is onderverdeeld in een woon- en werkzone wat van oudsher normaal is op een boerenerf. Rond de bebouwing wordt de bestaande beplanting gehandhaafd of versterkt, zodat een groen erf zichtbaar is in het verder open landschap.

Het verkavelingspatroon en de watergangen rond de planlocatie blijven ongewijzigd, zodat geen kernwaarden worden aangetast.

De graspercelen aan de noord- en zuidzijde zijn in eigendom van de initiatiefnemers en hier lopen paarden. Op deze agrarische percelen wordt geen beplanting aangebracht, waardoor de openheid rond de planlocatie en de bijbehorende zichtlijnen zijn gewaarborgd.

De ruimtelijke kwaliteit op het perceel wordt verbeterd, want de gesloopte bebouwing was in verval staat. De ontwikkeling van een nieuwe bedrijfswoning met bedrijfsbebouwing en de bijbehorende landschappelijke inrichting heeft een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit van het perceel.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt een langetermijnvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland aangegeven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland veranderen en de visie is bedoeld om het land mooier te maken en voort te bouwen op het bestaande landschap en de steden.

De Novi is op 11 september 2020 vastgesteld en op 15 september 2020 in werking getreden. In de visie wordt een integrale aanpak voorgesteld, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Met een zorgvuldige afweging van belangen wordt er gewerkt aan de onderstaande prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Zowel op de korte- als lange termijn zijn maatregelen nodig om de bovengenoemde prioriteiten te bewerkstelligen. Deze maatregelen zullen in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Vanuit het Rijk zal hier de regie over worden gevoerd.

Vanuit de Nationale Omgevingsvisie vindt een doorvertaling plaats naar het beleid van provincies en gemeenten. Dit is de reden dat de ontwikkeling van het plan niet indirect wordt getoetst aan de bovenstaande prioriteiten, maar via het beleid van lagere overheden. Doordat er op het perceel een duurzame toekomstbestendige ontwikkeling plaatsvindt, voldoet het plan overigens wel aan de Novi.

Conclusie: *Voor het plan heeft de Novi geen directe consequenties.*

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen beperken, daar waar de nationale belangen dit noodzakelijk maken. In het overzicht met nationale belangen is geen enkel belang gerelateerd aan de ontwikkeling van het plan op de planlocatie. Dit betekent dat de Barro niet van toepassing is op de ontwikkeling van het plan.

Conclusie: *De in het Barro opgenomen regelingen hebben geen consequenties voor het voorliggende bestemmingsplan.*

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wettelijk is bepaald dat bij de ontwikkeling van meer dan 11 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Op de planlocatie wordt één bedrijfswoning gerealiseerd binnen een bouwvlak met een stedelijke functie. Er is al een bedrijfswoning planologisch mogelijk op het perceel. Dit betekent dat er geen toetsing hoeft plaats te vinden in het kader van de ladder voor de bouw van de woning, omdat het geen stedelijke ontwikkeling betreft.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld.

De hoofdambitie binnen deze visie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'.

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.

De planlocatie is gelegen in het gebied Noord-Holland-Noord. In de Omgevingsvisie staat vermeld dat dit gebied beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten. Zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Die kwaliteiten zijn het waard om te koesteren. Niet alleen voor de inwoners van die gebieden zelf, maar ook voor de inwoners in het drukke zuidelijke deel van de provincie die op zijn tijd een meer landelijke omgeving willen bezoeken. Om daar rust en ruimte te kunnen ervaren of een ander type woonmilieu te zoeken. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.

De bouw van een nieuwe woning wordt gerealiseerd binnen een bestaand bouwvlak met een stedelijke functie. Vanuit de woning wordt het beheer en toezicht op de bijbehorende manege uitgevoerd.

De woning wordt gerealiseerd dicht bij de voorzieningen van Nieuwe Niedorp en Winkel. Hier zijn vele voorzieningen aanwezig en dit zorgt voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Opgemerkt wordt dat de manege ook een bijdrage levert aan het voorzieningenniveau binnen deze dorpskernen.

De bouw van de woning en de manege dragen bij aan de instandhouding van een sterke dorpskern en de sociale leefomgeving en dit stemt overeen met de omgevingsvisie.

Conclusie: De ontwikkeling van het plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

4.2.2 Omgevingsverordening NH2020 (OGV)

De Omgevingsverordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

In artikel 6.4 staat vermeld dat binnen het werkingsgebied landelijk gebied een kleinschalige ontwikkeling mogelijk is, niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling, mits:

- a. de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan;
- b. het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot; en
- c. het aantal burgerwoningen niet toeneemt.

In dit geval is binnen een bestaand bouwvlak met een stedelijke functie (sport) de bedrijfsbebouwing vernieuwd en daarnaast wordt de bedrijfswoning vervangen. Deze ontwikkeling vindt plaats op een locatie met een stedelijke functie, het huidige bouwvlak wordt daarbij niet vergroot en het aantal burgerwoningen neemt niet toe.

In artikel 6.59 van de Omgevingsverordening staat vermeld dat bij een ruimtelijke ontwikkeling binnen landelijk gebied rekening moet worden gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en bijbehorende kernwaarden. In paragraaf 4.2.3 wordt uiteengezet dat bij de ontwikkeling van het plan rekening wordt gehouden met de kernwaarden binnen het ensemble West-Friesland West waar de planlocatie onderdeel van uitmaakt.

De ontwikkeling van het plan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

Conclusie: *Het is mogelijk om het plan te realiseren binnen de regels van de Omgevingsverordening.*

4.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is bedoeld voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking.

De planlocatie maakt onderdeel uit van het ensemble West-Friesland West en is gelegen in het oude zeekleilandschap met hoger gelegen kreekruigten en laaggelegen kommen. De planlocatie ligt niet in Bijzonder Provinciaal Landschap.

Binnen het ensemble West-Friesland West bevinden zich matig open gebieden en meer open gebieden. De planlocatie is gelegen binnen een matig open gebied, omdat de openheid vaak aan meerdere zijden wordt begrensd door bebouwingslinten.

Rondom de planlocatie wordt de openheid begrensd door de oprit naar het viaduct over de Provincialeweg N242 en de bebouwing langs de Terdiek en Leijerdijk en binnen de dorpskernen van Oude- en Nieuwe Niedorp en het Verlaat.

Ruimtelijke dragers binnen het ensemble zijn de Westfrieze Omringdijk, de vaarten en dijkwegen en de lintdorpen met de vele stolpen.

Van belang is dat de Westfrieze Omringdijk als identiteitsdrager behouden blijft. Door de aanwezigheid van bestaande bebouwing met beplanting en infrastructuur is er geen zicht vanaf de Westfrieze Omringdijk op de planlocatie.

De verkaveling en het slotenpatroon blijven ongewijzigd op het perceel en de landschappelijke inpassing op het erf wordt versterkt. Beplanting moet vooral op de erven worden gesitueerd en dat is op de planlocatie het geval.

Op de graspercelen aan de noord- en zuidzijde van het perceel wordt de openheid en tevens de zichtlijnen behouden.

Conclusie: *Bij de ontwikkeling van het plan worden de kernwaarden van het landschap versterkt.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar'

De omgevingsvisie is een integrale visie en een helder fundament voor het beleid van de gemeente Hollands Kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030.

In de omgevingsvisie staat vermeld dat ondernemerschap wordt toegejuicht. De lokale bedrijvigheid wordt omarmd en het uitgangspunt is om zo min mogelijk beperkende regels op te nemen. Daarnaast staat in de omgevingsvisie dat leegstand van gebouwen een uitdaging is voor de toekomst, omdat het vervelende neveneffecten kan opleveren voor de leefbaarheid en kwaliteit van het gebied.

De ontwikkeling van een nieuwe woning op de planlocatie maakt onderdeel uit van een totale herinrichting van de manege ter plaatse. Alle oude vervallen bedrijfsbebouwing is gesloopt en vervangen door nieuwbouw en de bouw van een woning maakt de herinrichting compleet.

Door de herinrichting van het perceel vindt er een toekomstgerichte ontwikkeling plaats op de planlocatie en wordt leegstand voorkomen. Met een economische impuls blijft de manege behouden als sportvoorziening en voldoet nu aan alle eisen vanuit de huidige wet- en regelgeving.

Vanuit de nieuwe bedrijfswoning wordt het beheer en toezicht op de manege geregeld. Het toevoegen van nieuwe bebouwing op de planlocatie heeft een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel. Dit wordt versterkt door een goede landschappelijke inrichting van het terrein.

De ontwikkeling van het plan sluit aan bij de uitgangspunten in de omgevingsvisie.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie van Hollands Kroon.*

5. Omgevingsaspecten

5.1 Natuur

In het onderzoek naar natuurwaarden zijn de effecten van de voorgenomen ingreep getoetst aan het beleid, wet- en regelgeving in het kader van de natuurbescherming.

5.1.1 Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. In het kader van de Wet Natuurbescherming kunnen de volgende stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

- a. vaststellen of sprake is van beschermde gebieden in of nabij het plangebied;
- b. vaststellen of de ruimtelijke ontwikkeling effect heeft op natuur.

5.1.1.1 Gebiedsbescherming

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Door bijvoorbeeld mest van landbouwbedrijven en uitstoot door industrie en auto's. Dit is schadelijk voor de natuurgebieden. Per Natura 2000 gebied is in beheerplannen aangegeven welke habitattypen gevoelig zijn voor (overmatige) stikstofdepositie en welke afspraken hierover zijn vastgelegd. Alleen als de hoeveelheid laag genoeg is (onder de gestelde drempelwaarde van 0,0 kg/jr.), zijn nieuwe activiteiten met stikstofuitstoot mogelijk.

De gemeente Hollands Kroon heeft een stikstofberekening laten uitvoeren voor de bouw en het gebruik van 11 woningen. Het plangebied is gelegen binnen het 'groene gebied' en dit betekent dat er geen stikstofberekening nodig is voor bouwactiviteiten die uitgevoerd worden aan maximaal 11 woningen en een aannemer die werkt met Stage IV of nieuwer materieel. De ontwikkeling van de nieuwe woning valt onder de bovenstaande voorwaarden en daarom is een project-specifieke berekening niet vereist.

Een verdere toetsing of een vergunningsaanvraag ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is hiermee niet aan de orde.

5.1.1.2 Soortbescherming

Gezien de aard en het karakter van de planlocatie is de verwachting dat door de bouw van de woning geen beschermde plant- en/of diersoorten worden geschaad. De nieuwe woning wordt gebouwd op een locatie die al is geëgaliseerd en bouwrijp gemaakt. Op en rond deze locatie zijn geen bomen en struiken aanwezig waarin beschermde diersoorten kunnen nestelen. Daarnaast vindt er veel verstoring op het perceel plaats door de aanwezigheid van de manege en het bijbehorende verkeer van bezoekers.

Een verdere toetsing of een vergunningsaanvraag ten aanzien van de soortbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is hiermee niet aan de orde.

5.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied aan de Terdiekerweg. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Om de bouw van een woning en bedrijfsbebouwing mogelijk te maken is door Grondslag op 7 oktober 2020 een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 aangeleverd (bijlage 2) en op 12 april 2022 is een nader onderzoek aangeleverd (bijlage 3). Uit de onderzoeken blijkt dat:

- De gestelde hypothese dat er ter plaatse van de binnenplaats verhogingen aan minerale olie kunnen worden verwacht, is niet bevestigd. Er is zowel visueel als analytisch geen olie aangetoond.
- De gestelde hypothese dat er ter plaatse van de kapschuur matige tot sterke verhogingen aan minerale olie, zware metalen, EOX en/of bestrijdingsmiddelen worden verwacht, is niet bevestigd. Er zijn in de boven- en ondergrond hooguit lichte verhogingen gemeten.
- De gestelde hypothese dat er ter plaatse van de gedempte sloten als gevolg van dempingen met bodemvreemd materiaal een bodemverontreiniging kan zijn ontstaan, is niet bevestigd. De sloten zijn niet gedempt met bodemvreemd materiaal en analytisch zijn er geen verhogingen aangetoond in de ondergrond.
- Naast het asfaltpad in het weiland is in een boring (nr. 16) een sterke verhoging aan PAK aangetoond. De hypothese dat er als gevolg van puin in de bodem verhogingen aan zware metalen en/of PAK is ontstaan, is daarmee bevestigd. Indien er ter plaatse van het pad, of nabij het pad werkzaamheden uitgevoerd gaan worden, wordt geadviseerd om een nader onderzoek uit te voeren om de omvang, ernst en oorzaak van de PAK-verontreiniging te achterhalen.
- Onder de asfaltverharding van de oprijlaan is geen slakkenfundatie aangetroffen. De hypothese dat de onderliggende bodem verdacht is op vanadium is derhalve niet bevestigd.
- De gestelde hypothese dat er op het overig terreindeel geen verhogingen worden verwachten boven de lokale achtergrondwaarden, is bevestigd. Op de overige locaties zijn in grond en grondwater hooguit lichte verhogingen aangetoond.
- Op de onderzoekslocatie is tijdens het verkennend onderzoek in de groenstrook ten noordwesten van de kapschuur veel asbestverdacht materiaal aangetroffen op het maaiveld en dit zwervasbest is verwijderd om vermenging met de bodem te voorkomen. Naar aanleiding van deze resultaten in het verkennend onderzoek is een nader onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in de bodem asbest is aangetroffen, maar in een gehalte lager dan de interventiewaarde. Formeel is er geen sprake van een (ernstig) geval van bodemverontreiniging en/of saneringsnoodzaak.

Conclusie: *Het onderdeel bodem staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op

geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidsbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie.

Dit is de reden dat Geluidmeesters op 5 januari 2023 een rapportage heeft uitgebracht over de geluidsbelasting van het wegverkeer op de nieuw te bouwen woning (zie bijlage 4). Uit dit onderzoek blijkt dat:

- de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de verschillende wegvakken voldoet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Er hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd en met betrekking tot de geluidwering kan worden volstaan met de minimale vereisten uit het Bouwbesluit.

Conclusie: *Het onderdeel geluid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.4 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide- en oxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Op grond van artikel 5.16 kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere uitoefenen als de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verontreiniging van de buitenlucht.

5.4.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀). Het 3% criterium geldt sinds de vaststelling op 1 augustus 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Daarnaast bevat de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren een aantal met name genoemde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties. Vanaf augustus 2009 geldt voor woningbouw een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.

De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het realiseren van één nieuwe woning, waarmee het aantal woningen ver beneden de gestelde norm van 1500 woningen blijft. Dit betekent dat een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

Conclusie: *Het onderdeel luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.5 Water

5.5.1 Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan watergebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

5.5.2 Watervisie 2021

Provinciale Staten hebben in november 2015 de Watervisie 2021 vastgesteld. De visie beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren.

5.5.3 Waterprogramma

In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) verbindt Hoogheemraadschap Noorderkwartier (HHNK) de bouwstenen met de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap. Ze brengen een prioritering aan en geven aan hoe ze in de bouwstenen willen participeren. De benodigde samenwerking werken we uit en leggen we vast in afspraken.

5.5.4 Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterprogramma beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Terdiekerweg 2 (bijlage 5). In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven dat er een beperkt waterschapsbelang is.

Verharding en compenserende maatregelen

In het beleid van HHNK staat vermeld dat bij een toename van 800 m² aan verharding er compenserende maatregelen moeten worden getroffen.

Op het perceel was een bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen aanwezig en deze bebouwing is allemaal gesloopt.



De oppervlakte verharding van de nieuwe bebouwing op het perceel, zoals de stal met binnenbak en de bedrijfswoning, is kleiner dan de oppervlakte gesloopte bedrijfsbebouwing. Dit betekent dat er geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen.

Waterkwaliteit

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

De Risicokaart van Nederland (Interprovinciaal Overleg) laat zien dat bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan de Terdiekerweg 2 het gaat om de volgende risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd.

Conclusie:

- a. *er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd.*
- b. *het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de Provincialeweg N242 en binnen een afstand van 200 meter. Dit is een weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De planlocatie ligt op ongeveer 125 meter vanaf de N242. Over deze weg wordt transport van LPG (GF3) uitgevoerd. Voor de transportgegevens is uitgegaan van tellingen uit 2011, want recentere cijfers zijn niet voorhanden. In 2011 werden er 332 verkeersbewegingen uitgevoerd. Om toch rekening te houden met een eventuele groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen is gebruik gemaakt van de 'Prognose Basisnet weg en water' van Rijkswaterstaat, waarin een jaarlijkse groei van 3% voor transporten met een hoog risico wordt aangehouden. Dit zou betekenen dat in 2023 circa 451 transportbewegingen worden uitgevoerd. Het aantal GF3-transporten bedraagt minderen dan 500 per jaar en dit betekent dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour ronde N242.*

Voor het groepsrisico van de N242 dienen de vuistregels uit de bijlagen van het Hart (Handleiding risicoanalyses transportroutes, bijlage versie 1.2, 11 januari 2017) te worden toegepast. De N242 is geen snelweg en voor het toepassen van de vuistregels kan uitgegaan worden van een weg buiten de bebouwde kom.

Er wordt getoetst met een 'worst-case scenario met jaarlijks 451 transporten GF3. De manege met woning zijn gelegen op een afstand van circa 125 meter tot aan de as van de weg. Bij een personendichtheid van 40 personen/hectare (manege plus bewoners) en meer dan 13760 GF3-transporten vindt er een overschrijding plaats van 10% van de oriëntatiewaarde. Met toepassing van de drempelwaardentabel 1-6 in het Hart kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico minder dan 0,1 van de oriëntatiewaarde bedraagt voor de planlocatie aan de Terdiekerweg. Dat wil zeggen dat kan worden volstaan met een beperkte verantwoording.

Hierbij wordt gekeken naar de aspecten van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid,

De bewoners en bezoekers op de planlocatie zijn allemaal zelfredzaam. De gevels van de woning en manege zijn aan de buitenzijde van niet brandbaar materiaal voorzien en er zijn diverse vluchtwegen van het gevaar van de N242 afgericht. Het is mogelijk om zonder obstakels via de weg of het weiland te vluchten.

Aan de zuidzijde van de planlocatie is op korte afstand een brede waterloop gelegen met een breedte van circa 10 meter en een diepte van 1 meter. Er is voldoende bluswater voorhanden in verband met een calamiteit.

Aan de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord is om advies gevraagd in verband met de ontwikkeling van het plan (bijlage 6). Uit het advies blijkt dat de realisatie van de woning een zeer geringe invloed heeft op een eventueel rampscenario. Het maatgevende scenario is een koude BLEVE. Het betreft een zogenaamde flitsramp. Voor personen buiten is het handelingsperspectief vluchten (uit het zicht van de brand, onder dekking van objecten zoals muren). Voor personen binnen, op grotere afstand van de bron (daar waar gebouwen niet ontbranden of instorten) is het handelingsperspectief binnen blijven. De bewoners van het perceel zijn vergelijkbaar zelfredzaam met de doorsnede van de Nederlandse samenleving.

Het planvoornemen voldoet voor wat betreft de bereikbaarheid aan de uitgangspunten in de 'Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid VRNHN 2021'. Nabij de inrit van het plangebied zou een bluswatervoorziening (brandkraan) aanwezig moeten zijn en de gemeente kan duidelijkheid verschaffen of deze gerealiseerd is.

- c. *het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De realisatie van een nieuwe bedrijfswoning kan alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet worden beperkt.

De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, om voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe woningen (milieugevoelige functies) op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Rond de planlocatie zijn geen bedrijven aanwezig en de dichtstbijzijnde woning is gelegen op een afstand van circa 120 meter op het perceel Nijerop 60. De bouw van een nieuwe bedrijfswoning op de planlocatie zal geen negatief effect hebben op het woon- een leefklimaat van de dichtstbijzijnde woning gezien de grote afstand tot aan deze woning.

Conclusie: *Het onderdeel milieuzonering staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

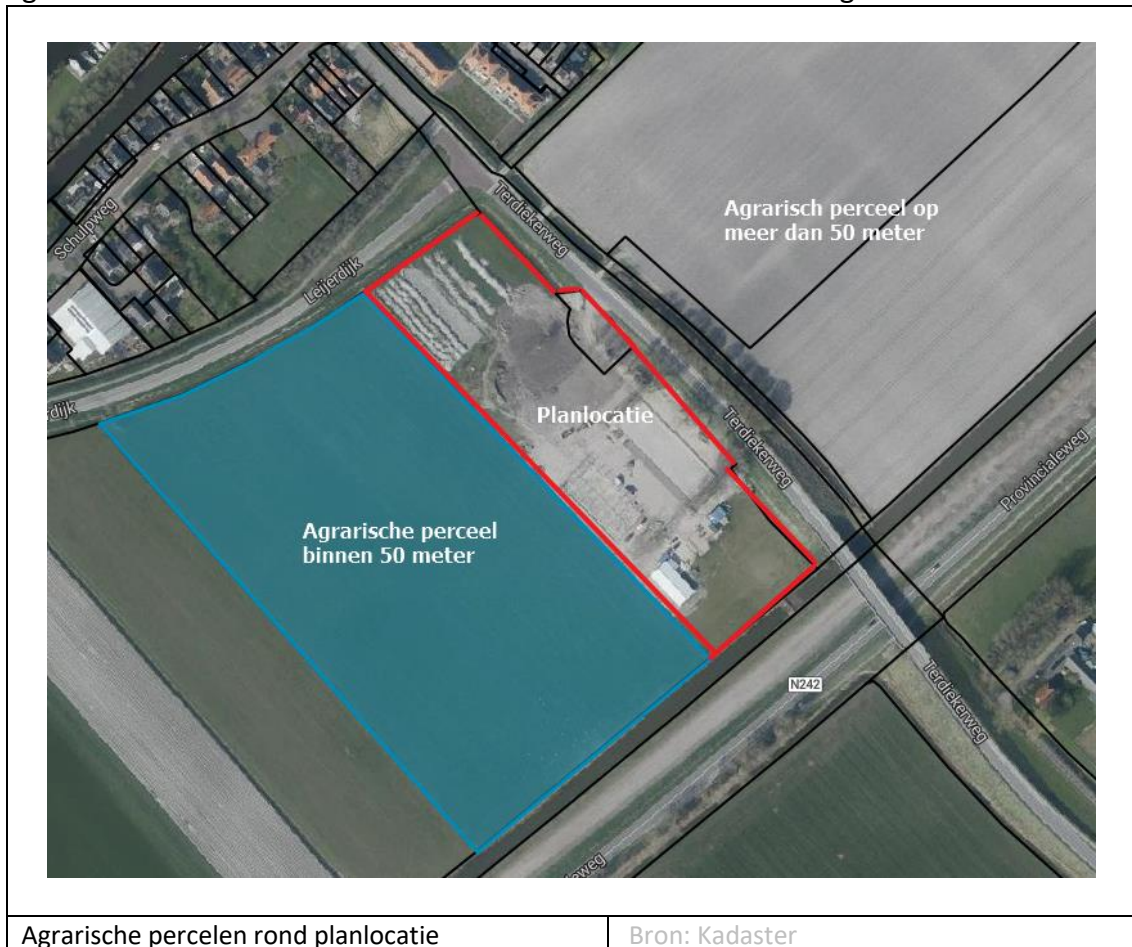
5.8 Spuitvrijzone

Beoordeeld moet worden of er voldoende afstand wordt gehouden tot de nieuwe woning in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de omringende agrarische

percelen. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn, maar ook de belangen van de teler dienen beschermd te worden.

In de huidige jurisprudentie wordt een richtafstand van 50 meter niet onredelijk geacht. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat er factoren kunnen zijn die (mits voorzien van een goede onderbouwing) een kleinere afstand rechtvaardigen. Opgemerkt wordt dat in deze jurisprudentie de verplichting die het Activiteitenbesluit in het leven heeft geroepen voor driftreducerende technieken, nog niet is betrokken. Dit zou een rechtvaardiging zijn voor een kleinere afstand.

Alleen aan de westzijde van de planlocatie (perceel NDP02-D-876) is een agrarisch perceel gelegen binnen een afstand van 50 meter tot aan de nieuwe woning.

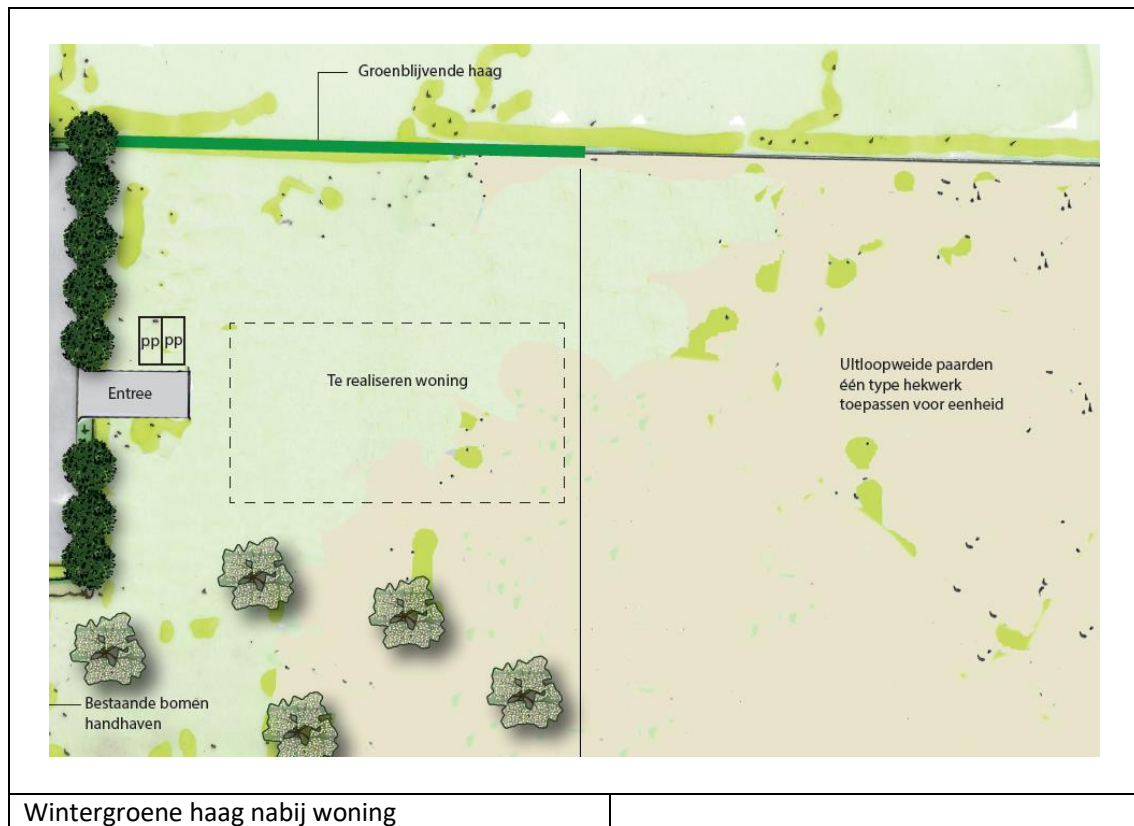


Voor het perceel aan de westzijde geldt dat dit in gebruik is als grasland. Het gebruik als grasland zorgt ervoor dat er geen gewasbeschermingsmiddelen op deze percelen worden toegepast.

Het perceel aan de westzijde is in gebruik bij een veehouderijbedrijf (KVK 37042691) en de verwachting is dat dit gebruik de komende jaren wordt voortgezet. Met de huidige eigenaar van het perceel is overleg gevoerd en hij heeft mondeling aangegeven akkoord te zijn met de ontwikkeling van het plan.

De woning op de planlocatie is gelegen op een afstand van circa 20 meter vanaf de perceelsgrens. Op de grens tussen het agrarische perceel en de woning wordt een wintergroene haag aangeplant van minimaal 3 meter breed en 1,5 meter hoog. Deze groene afscheiding zorgt voor een driftreductie van gewasbeschermingsmiddelen indien deze worden toegepast. In de komende jaren is dit echter niet het geval.

De wintergroene haag is op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen door middel van een aanduiding. Het behoud van de wintergroene haag wordt daarnaast in de regels gewaarborgd door een voorwaardelijke verplichting op te nemen.



5.9 Milieueffectrapportage (MER)

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. (2011/92/EU) aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Voor activiteiten in onderdeel C geldt direct een m.e.r.-plicht.

Voor activiteiten in onderdeel D is het niet zeker of er belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Of een bepaalde activiteit in een bepaalde omvang belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, is afhankelijk van het soort activiteit, de omvang daarvan en het type procedure.

De drempelwaarden waarbij een m.e.r.-plicht aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). De drempelwaarde voor stedelijke ontwikkelingsprojecten is van toepassing (D 11) in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende plan betreft geen stedelijke ontwikkeling en is niet van dusdanige aard en schaal dat de bovenstaande drempelwaarden worden overschreden. Er geldt om die reden een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In dit bestemmingsplan zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben.

5.10 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van een nieuwe woning is het uitgangspunt om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen. Uiteraard wordt bij de bouw van de woning rekening gehouden met de landelijke wetgeving om gasloos te bouwen. Een nieuwe woning moet daardoor worden voorzien van hoge isolatiewaarden met voorkeur voor een lage temperatuur verwarmingssysteem. Daarnaast wordt rekening gehouden met mogelijkheden om zelf energie op te wekken door middel van zonnepanelen en/of zonneboiler.

5.11 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Terdiekerweg tot de secundaire linten in het buitengebied. De weg vormt een verbinding tussen de dorpskern van Oude- en Nieuwe Niedorp. De toegestane snelheid bedraagt maximaal 60 kilometer per uur.

De huidige brede uitrit vanaf de planlocatie blijft behouden en dit levert vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid geen enkel probleem op, want het zicht op de weg is goed.

In het paraplubestemmingsplan 'Parkeren en wonen' is een parkeerregeling opgenomen voor de gehele gemeente Hollands Kroon. Dit plan geeft regels op het gebied van parkeren en de omschrijving 'Wonen' voor alle gemeentelijke bestemmings-/wijzigingsplannen. Het parapluplan is als het ware als een laag over de bestemmings-/wijzigingsplannen heen komen te liggen. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen is aansluiting gezocht bij de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018'. Voor een vrijstaande woning wordt een norm (CROW) van minimaal 3 (2,8) parkeerplaatsen gehanteerd.

Onder de nieuwe woning wordt een parkeergarage aangelegd waar ruimte is voor 3 auto's. Aan de buitenzijde van de woning worden twee parkeerplaatsen aangelegd voor bezoekers. De planlocatie is groot genoeg om auto's op eigen terrein te parkeren.

5.12 Kabels en leidingen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Er is geen sprake van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen.

Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen.

Conclusie: *Er zijn geen kabels en leidingen aanwezig die de uitvoering van het plan belemmeren.*

5.14 Archeologie

Op de planlocatie is een beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden (Waarde – Archeologie 4). Voor bouwplannen met een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m² is het niet nodig om archeologisch onderzoek uit te voeren. Bij de ontwikkeling van het plan wordt een woning gebouwd met een oppervlakte van 239 m² waardoor aan deze voorwaarde wordt voldaan.

De grond op de planlocatie is overigens al geroerd tijdens de realisatie van de nu gesloopte bebouwing en het perceel is al jarenlang intensief in gebruik geweest als manege.

De verwachting is dan ook er geen archeologische waarden op het perceel door de ontwikkeling van het plan worden verstoord.

Conclusie: *Door de ontwikkeling van het plan zal er geen negatief effect optreden op het voorkomen van archeologische waarden.*

6 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Terdiekerweg 2 Nieuwe Niedorp.

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een uitleg van de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend.

In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Agrarisch met waarden', 'Sport' en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Deze bestemmingen zijn op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur of arcering en zijn gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels laten vervolgens zien op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt mogen worden.

6.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Terdiekerweg 2 Nieuwe Niedorp (verder het bestemmingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- de planregels en de plankaart weer overeen laten komen voor het bestemmingsvlak 'Sport';
- aanpassing bestemmingsvlak 'Sport' en evenredige aanpassing bestemmingsvlak 'Agrarisch'.

Het bestemmingsplan voorziet ook in een actueel juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouwmogelijkheden, van grond en opstal. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de uit de Wet ruimtelijke ordening voortvloeiende digitale standaarden.

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vervangt op de locatie aan de Terdiekerweg het bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp, wijziging Provincialeweg 4'.

6.3 Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en uit de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, die niet bindend is. Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om een omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan. Als de aanvraag past binnen dit bestemmingsplan en overigens ook voldoet aan de overige toetsingsgronden, kan de omgevingsvergunning direct verleend worden (reguliere procedure). Het

bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen

6.3.1. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

In hoofdstuk 1, de Inleidende regels, zijn in artikel 1 de definities van de verschillende in het bestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen en in artikel 2 de wijze van meten. De wijze van meten geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moeten worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Het tweede hoofdstuk bevat de Bestemmingsregels voor de bestemmingen ‘Agrarisch’, ‘Sport’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (bestemmingsomschrijving) en zijn diverse bepalingen over het bouwen opgenomen.

Hoofdstuk 3 bevat Algemene regels. Zo is een antidubbeltelregel opgenomen conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In het vierde hoofdstuk zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en het bouwen voor nu nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze regels volgen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het bestemmingsplan Terdiekerweg 2 Nieuwe Niedorp van de gemeente Hollands Kroon.

6.4 Handhaafbaarheid

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen en is daardoor gemakkelijk te lezen. Daardoor is ook de handhaafbaarheid gemakkelijk vorm te geven: de regels zijn eenduidig zodat rechtsgelijkheid en -zekerheid zo groot mogelijk is. Op basis van de Wro zijn belangrijke overgangsbepalingen en strafbepalingen wettelijk vastgelegd waardoor op die manier de handhaafbaarheid vanuit dit bestemmingsplan goed is geregeld.

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan “Terdiekerweg 2 Nieuwe Niedorp”, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan “Terdiekerweg 2 Nieuwe Niedorp” is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat regels voor het verhaal van exploitatiekosten. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.2, lid 1 Wro) bestaat alleen ten aanzien van gronden waarop een in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen en alleen voor zover het kostensoorten betreft die in artikelen 6.2.3 en 6.2.4 zijn aangewezen.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan worden vastgelegd, inclusief kostenverhaal. Deze overeenkomst wordt aangemerkt als anterieure overeenkomst. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

In de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt ook bepaald dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal komen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorbereiden van het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit het opstellen van de toelichting, de regels en het tekenen van de verbeelding (de plankaart). In deze fase worden meestal ook de benodigde onderzoeken uitgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro), voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners.

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ambtelijk is getoetst en akkoord bevonden, beslist het college uiteindelijk of het plan ter inzage gelegd mag worden. Dit is een wettelijk verplichte stap.

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het voorgenomen besluit.

Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Bij ongewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit binnen twee weken gepubliceerd. Bij gewijzigde vaststelling vindt dit na maximaal zeven weken plaats.

Na publicatie start de beroepstermijn van zes weken. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2.1 Overleg belanghebbenden

Voor alle omwonenden van de Terdiekerweg 2 is een bewonersbijeenkomst georganiseerd. Deze bijeenkomst heeft plaatsgevonden op de planlocatie en daarbij is de gehele herinrichting van de planlocatie besproken, inclusief de te bouwen woning.

Tijdens deze bewonersbijeenkomst zijn geen opmerkingen naar voren gekomen met betrekking tot het plan. De meeste bewoners hebben laten weten blij te zijn met de ontwikkeling van het plan, omdat de ruimtelijke kwaliteit op het perceel sterk wordt verbeterd.