



Terdiek 23-25

Gemeente Hollands Kroon

NL.IMRO.1911.BPBG2010hz18-va01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Korte beschrijving plan	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Het plan	9
3	Beleidskader	12
3.1	Algemeen	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4	Milieu- en omgevingsaspecten	20
4.1	Milieu-aspecten	20
4.2	Omgevingsaspecten	26
5	Juridische regeling	32
6	Economische uitvoerbaarheid	35
6.1	Inleiding	35
6.2	Beoordeling plan	35
6.3	Conclusie	35
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
7.1	Overleg	36
7.2	Zienswijzen	36
7.3	Conclusie	36

Bijlage 1. Stikstofberekening Terdiek 23, 25, VdZ Ruimtelijk Advies, 1 juni 2020

Bijlage 2. Quick scan soortenbescherming Terdiek 23-25, Adviesbureau Mertens, juni 2020

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het Terdiek 23-25 is een perceel waar een sfeerboerderij was gevestigd. Deze functie is ter plaatse geaccepteerd, maar is niet per se een logische functie op deze locatie. Het perceel is gelegen in het buitengebied, waar een relatief grootschalige horecavoorziening, met de daarbij behorende geluid- en verkeerproductie niet hoort bij het rustige karakter waardoor het buitengebied doorgaans gekenmerkt wordt.

Inmiddels is de sfeerboerderij zoals deze er was verdwenen en is het perceel kadastraal gesplitst. Er is nu sprake van een bedrijf op no. 23 (dat nog wel op kleinschalig niveau enkele horeca-activiteiten ontplooit) en een particuliere woning op no. 25. De aanwezigheid van maar liefst drie stolpboerderijen en bedrijfsbebouwing, alsook de grote omvang van het perceel, maakt dat het lastig is het perceel als planologisch één geheel te exploiteren/ gebruiken en de bebouwing te onderhouden. Dat zou alleen kunnen als daar een relatief grootschalig bedrijf (zoals een sfeerboerderij) of een agrarisch bedrijf gevestigd zou zijn. Zoals aangegeven, is een grootschalig bedrijf niet gewenst en de vestiging van een agrarisch bedrijf is niet reëel, nu de omliggende gronden in eigendom zijn van agrariërs.

Er kan gelet hierop medewerking worden verleend aan de wens om de percelen ook planologisch te splitsen, waarbij no. 25 een woonbestemming krijgt en no. 23 de bedrijfsbestemming behoudt. Hierdoor wordt het mogelijk blijvend te investeren in de bebouwing en de erven en tuinen. Uitgangspunt hierbij is dat het bedrijf op no. 23 haar bedrijfsactiviteiten moet kunnen blijven benutten, maar wel op een kleinschaliger niveau dan voorheen, hetgeen volgt uit zowel de huidige activiteiten als het feit dat de omvang van de gronden met een bedrijfsbestemming via dit bestemmingsplan kleiner wordt.

Voor no. 25 geldt voorts dat een ernaast gelegen landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle boomgaard bij het perceel wordt betrokken; eigenaren hebben deze boomgaard gekocht en zijn voornemens deze te onderhouden en open te stellen voor publiek. Een kleinschalige theetuinvoorziening met theeschenkerij in een kas zal daarbij als ondersteuning dienen.

Het bestemmingsplan wordt zodoende herzien; dit document betreft de toelichting daarvan.

1.2 Plangebied

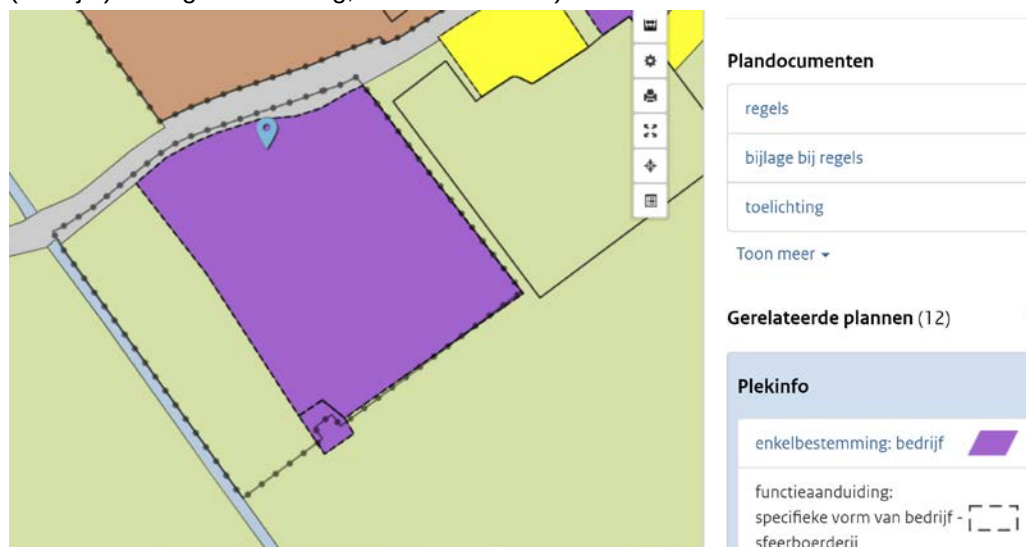
Het plangebied bevindt zich aan het Terdiek 23-25 in de gemeente Hollands Kroon. Terdiek is een buurtschap in het buitengebied rondom Oude en Nieuwe Niedorp. Oude Niedorp ligt even ten westen van Terdiek en Nieuwe Niedorp ten noorden/noordwesten.



Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp, zoals vastgesteld op 1 oktober 2013. Er is een bestemming Bedrijf aan beide kadastrale percelen toegekend en een aanduiding sfeerboerderij. De zuidelijk gelegen boomgaard heeft de bestemming Agrarisch met waarden. Het perceel mag naast voor een sfeerboerderij voor bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 worden gebruikt. Er is één bedrijfswoning toegestaan en de bestaande oppervlakte bedrijfsgebouwen geldt als maximaal (wel waren er altijd al twee (bedrijfs)woningen aanwezig, no. 23 en no. 25).



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied voormalig gemeente Niedorp

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling toegelicht. De toelichting besluit met hoofdstukken over de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6) en de maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 7).

2 Korte beschrijving plan

2.1 Bestaande situatie

De planlocatie ligt binnen West-Friesland. 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. De Westfriese Omringdijk is in 1320 een gesloten geheel geworden.



Kaart Jacob van Deventer, 1558

De provincie Noord-Holland schaaft West-Friesland qua landschapstype in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie onder 'oud zeekleilandschap'; Nieuwe Niedorp en Oude Niedorp zijn dijkdorpen. 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 kreekruigen.

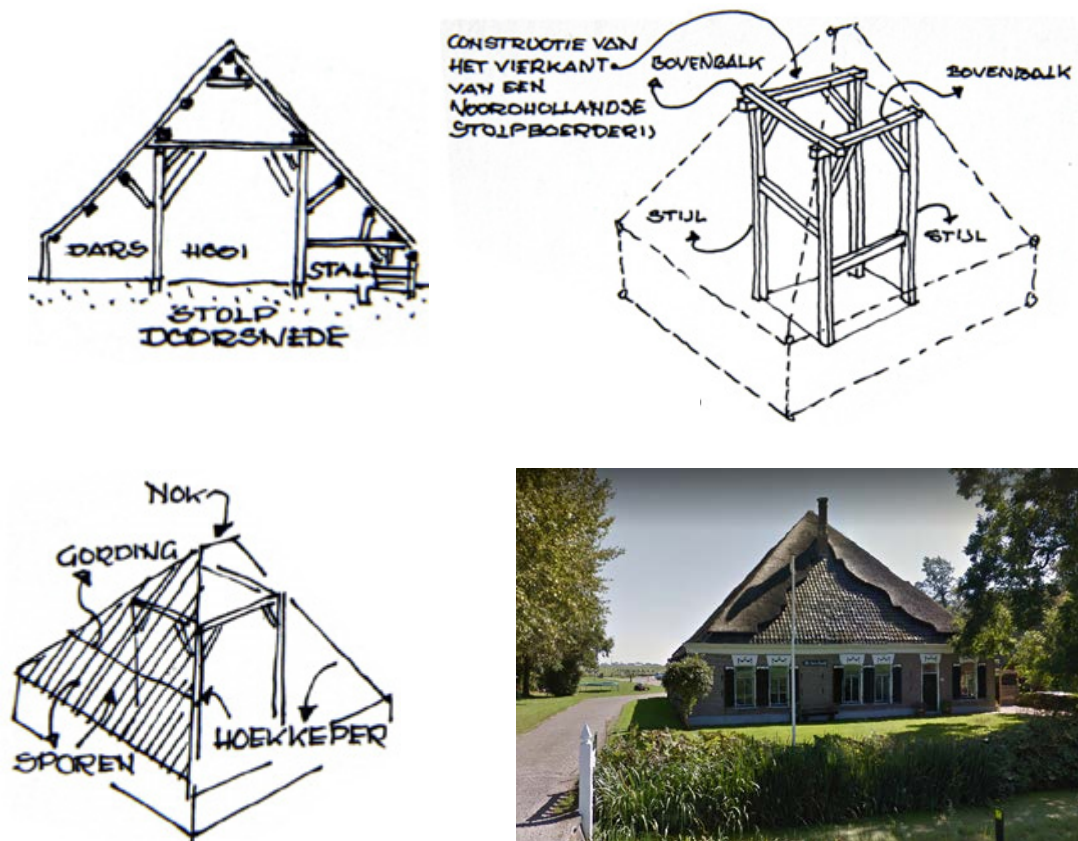
Vanaf de middeleeuwen ontstonden hier lange dorpslinten. De eerste ontginningen zijn meestal vanaf waterlopen uitgevoerd. Vanuit deze nederzettingen werd het land aan weerszijde ontgonnen, door loodrecht op de bewoningslinten stroken te graven. Deze langgerekte lintdorpen in het open Westfriese land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

- Kleinschalige zeekleipolders.
- Half-open landschap, overwegend vlak met tuinbouw, gras- en bouwland.
- Kreekruigen (West-Friesland), ontgonnen veenvlakte, oude en jonge zeeklei 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).

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 werden onderling verbonden door de (aanvankelijk) onbebouwde wegen haaks op de lintbebouwing. Uiteindelijk raakten deze wegen ook voor een deel bebouwd. Terdiek is een voorbeeld van een historische agrarische nederzetting, doch er heeft hier nooit planmatige uitbreidingen voorgedaan. Het buurtschap heeft daarom het agrarische karakter behouden. De bebouwing is divers qua type en uitstraling en tussen de bebouwing zijn tal van open doorkijkjes naar het achterliggend weidegebied. Ook de functionele opbouw varieert, er komen zowel woningen, agrarische bedrijven als andersoortige bedrijven voor.

Meest in het oog springend zijn een aantal aanwezige stolpboerderijen. Deze typische agrarische verschijningsvorm is zeer kenmerkend voor Noord-Holland.



Indeling en aanzicht traditionele stolp

Stolpen zijn van oorsprong Noord- Hollandse boerderijen die werden gebouwd vanaf de 16^e eeuw. De stolpboerderij heeft zich ontwikkeld uit het boerderijtype het langgerekt woonstalhuis, met een hooihuis erachter. Een stolp heeft bijzondere kenmerken: een houten vier- of zeskant dat de kapconstructie draagt (zie navolgende afbeelding). Onder dit dak was plaats voor de boerenfamilie, het vee, het hooi, de wagens en andere werktuigen. De binnenste ruimte werd gebruikt om hooi op te slaan. Een stolp

kent een lage goothoogte (max. 3 meter) en een oorspronkelijke typische gevelindeling bestaande uit een dors of darsdeur voor het vee, ramen/ kozijnen en een deur voor het woongedeelte. Sommige stolphoerderijen hebben een klok- of trapgevel. In combinatie met het erf en de veelal typerende inrichting daarvan (bomensingel als markering van het erf) zijn stolpen bijzonder waardevolle elementen. Het agrarisch verleden van een gebied is in het bijzonder goed leesbaar aan de stolpen; deze vertegenwoordigen derhalve een grote cultuurhistorische waarde.

Het Terdiek is een buurtschapje met verspreid liggend agrarische bebouwing, waarvan een deel in de loop der tijd een andere bestemming heeft gekregen. Er zijn niet alleen woningen, maar ook bedrijven en maatschappelijke functies aanwezig. Tussen verschillende bebouwde percelen zijn onbebouwde ruimtes aanwezig, waardoor er zicht is op open achterland. Het Terdiek heeft geen functie voor doorgaand verkeer. Het karakter is door deze factoren als landelijk, agrarisch en rustig te typeren.

Aan Terdiek 23-25 zijn drie (cultuurhistorisch waardevolle) stolpen aanwezig, zie navolgende afbeelding, waarvan één op no. 25 en twee op no. 23. De middelste stolp is vanaf de straat nauwelijks zichtbaar omdat er dichte beplanting voor staat.



Impressies plangebied, met onder de boomgaard

Achter de stolpen op no. 23 is enige bedrijfsbebouwing aanwezig ten behoeve van het aanwezige bedrijf. De hoofdbron van inkomsten komt uit de productie (o.a. computerherstel); een ondergeschikt deel komt uit ondergeschikte detailhandel (landwinkel) en een kleinschalige horecavoorziening voor passanten (koffie/gebak) die aanwezig zijn en workshops die af en toe plaatsvinden.

Het perceel no.25 is in gebruik als particuliere woning en de boomgaard ernaast bevat enkele bijzondere Oudhollandse fruitbomen. Het gaat onder meer om de soorten Glorie van Holland, Ingrid Marie, Zigeunerin, Delcorf en Doyenne de Comice (zie afbeeldingen boven).

2.2 Het plan

Het plan bestaat er uit de bestaande situatie van een overeenkomst planologisch regime te voorzien. Dat houdt in dat de percelen planologisch gesplitst worden op basis van de kadastrale splitsing. Dat houdt in dat no. 23 een Bedrijfsbestemming behoudt en no. 25 een Woonbestemming wordt. De aanduiding sfeerboerderij wordt tevens opgenomen.

Aan no. 25 wordt een ernaast gelegen strook toegevoegd, zodat deze als boomgaard bij de woning gebruikt en onderhouden kan worden. Eigenaren hebben de wens hier een thee/pluktuin aan te leggen met een kas van ca. 30 m² om thee te schenken. Het bedrijfsperceel no. 23 heeft momenteel geen uitbreidingswensen maar men wil wel de huidige mogelijkheden behouden (activiteiten tot en met milieucategorie 2). Tevens wil men mogelijk in de toekomst een Bed & Breakfastvoorziening realiseren. In het hoofdgebouw is reeds een kleinschalige horecavoorziening voor passerende fietsers/wandelaars (koffie/gebak) aanwezig.

Door de planologische splitsing wordt/ blijft het mogelijk te kunnen investeren in de cultuurhistorisch waardevolle stolpen en een verzorgd erf. Als het perceel planologisch gezien een geheel blijft, is dit lastiger te realiseren. Er zou dan een relatief groot-schalig bedrijf (zoals voorheen de sfeerboerderij) dan wel een agrarisch bedrijf. Het eerste is niet gewenst omdat dit het rustige karakter van het landelijk gebied aantast; het tweede is niet reëel omdat de omliggende gronden in eigendom zijn van agrariërs die elders al een bouwvlak hebben.

Er kan daarom medewerking verleend worden aan het initiatief. Het is daarbij positief dat de mogelijkheid voor een sfeerboerderij vervalt, omdat dit een aan het landelijk gebied wezensvreemde functie is. Door een woonbestemming aan no. 25 toe te kennen zijn de mogelijkheden hier een bedrijf te beginnen niet meer mogelijk, hetgeen verder bijdraagt aan het gewenste rustige karakter. Tevens wordt het mogelijk dat de boomgaard wordt toegevoegd aan het perceel. De huidige eigenaar van de boomgaard wil van de gronden af, de huidige huurder is voornemens het onderhoud te beëindigen. Het is logisch dat de boomgaard in beheer komt bij de bewoners van no. 25, die er immers naast wonen. De boomgaard is gezien de soorten die er staan cultuurhistorisch en landschappelijk van belang, zodat ook dit een goede ontwikkeling is. Daarbij wordt de boomgaard open gesteld voor publiek, zodat het ook in educatief opzicht een voordeel oplevert en het publiek ook van de waardevolle bomen kan genieten. Om dit idee met succes te kunnen ontplooien wordt tevens voorzien in een pluktuin met een kas

om thee te schenken. Het is belangrijk dat het hier gaat om kleinschalige horeca gaat. Hiertoe zijn in de regels regels opgenomen die dit borgen. Zo mag er geen alcohol worden geschonken of maaltijden worden aangeboden en moeten de openingstijden zich beperken.

Idem geldt dit voor de sfeerboerderij/bedrijf op no. 23. Een positief punt van de ontwikkeling is dat het bedrijfsgebied, tevens het gebied waar een sfeerboerderij mogelijk is, kleiner wordt, waardoor een grootschalig bedrijf hier niet meer gevestigd kan worden.

Omdat het Terdiek te typeren is als 'gemengd gebied' waar reeds een hogere milieu-belasting heerst, kan op basis van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) een kleinere afstand tussen bedrijfsactiviteiten en wonen worden aangehouden (zie meer in detail paragraaf 4.1.2). In casu gaat het om een afstand van 10 meter bij bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 2. Daardoor is zowel op no. 25 een acceptabel woon- en leefklimaat te realiseren als wordt no. 23 niet beperkt in haar bedrijfsmogelijkheden. Slechts een klein deel van no. 23 kunnen geen categorie 2 activiteiten meer worden verricht maar deze vinden hier nu ook niet plaats en worden ook niet verwacht. Het gaat hier nl. om gronden gelegen ten zuidwesten van de zogenaamde 'kleine stolp' (waar een Bed & Breakfastvoorziening is gepland), die hoofdzakelijk als tuin in gebruik zijn en die te ingeklemd zijn om bedrijfsactiviteiten te beginnen.

De eigenaren van no. 23 hebben voorts de wens een kleinschalige vis- en wormkweek-activiteiten te ontplooiën in de toekomst. De bestaande schuur ten zuidoosten van de stolp no 23. is daar geschikt voor. Ondanks het kleinschalige karakter van de activiteiten, wordt een vis- en wormkweek volgens de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) ingeschaald moeten worden in milieucategorie 3.1, waarvoor vanwege de milieu-aspecten geur en geluid in gemengd gebied een afstand van 30 m aangehouden zou moeten worden. Het is in niet gewenst dat het gehele perceel dergelijke activiteiten mogelijk worden, doch door de geplande activiteiten planologisch in te snoeren middels 'inwaartse zonering', kunnen de activiteiten toch mogelijk worden gemaakt zonder dat er overlast is voor de omgeving. Hierbij speelt tevens de overweging mee, dat de activiteiten plaats zullen vinden in een bestaande schuur en in visueel opzicht geen impact hebben op de omgeving. De afstand tot de woning no.25 bedraagt door de beschreven methodiek van inwaartse zonering voldoende (slechts de uitbouw aan de stolp valt deels binnen de 30 m zone, doch gezien het kleinschalige karakter van de geplande activiteiten, het feit dat deze binnenpandig plaatsvinden én er een gebouw tussen de schuur en de woning no. 25 staat die eventuele geluids- en geureffecten reduceert, zal er naar verwachting geen geluid- en geuroverlast zijn). Geuroverlast is er ook niet vanwege de te hanteren droge composteermethode. De activiteiten kennen voorts geen uitstoot van stof en vallen niet onder landelijk aangegeven gevaarlijke activiteiten. Voor deze activiteiten zijn minimale verkeersbewegingen noodzakelijk, uitsluitend bij de verkoop van de opbrengt van de kweek die kleinschalig is. Dit heeft geen effect op de infrastructuur. Om die reden kan in dit geval gemotiveerd worden afgeweken van de VNG richtafstand.

Het straat- en bebouwingsbeeld wijzigt niet als gevolg van dit plan. Slechts aan de achterzijde wordt enige nieuwe bebouwing voorzien; het gaat dan om de eerder genoemde kleinschalige kas voor de thee-/ pluktuin. Deze komt op circa 50 meter van de straat. Mogelijk dat er ook enige vergunningsvrije bebouwing wordt gerealiseerd bij de woning no. 25. Belangen van derden zijn voorts niet in het geding.

Het gaat kortom om een ruimtelijk gewenst initiatief; in navolgende hoofdstukken wordt getoetst of het plan ook past binnen het ruimtelijk relevant beleid van diverse overheden en wordt ingegaan op milieu- en omgevingsaspecten.

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) inzake de vestiging van een bouwmarkt en tuincentrum inclusief drive-in 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 planologisch mogelijk maken van reeds aanwezige functies in bestaande gebouwen. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. Onder deze omstandigheden is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Als hierboven aangegeven, in pandige functiewijzigingen worden immers in beginsel niet als stedelijke ontwikkelingen aangemerkt, hetgeen ook logisch is omdat de Ladder is gericht op het tegengaan van leegstand. Het plan voldoet aan de Ladder.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. In de Omgevingsvisie NH2050 staat een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving centraal. De leefomgeving is de basis is, met neen samenleving die wensen en behoeften heeft en de leefomgeving gebruikt voor ruimtelijk- economische ontwikkelingen. De hoofdambitie is gericht op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid.

De belangrijkste onderwerpen zijn:

1. Klimaatverandering bedreigt onze leefomgeving; de ambitie is een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland
2. Verbetering van bodem, water- en luchtkwaliteit; de ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving
3. Biodiversiteit; de ambitie luidt deze te vergroten;
4. Economische transitie; ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor.
5. Energietransitie; de ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.
6. Mobiliteit: de ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden
7. Wonen en Werken: de ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn;
8. Landschap: de ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

n de Leidraad voor Landschap en Cultuurhistorie ligt het gebied binnen West-Friesland, waarbinnen grote variëteit aan landschapstypen heerst. De ambitie is om de landschappelijke structuren te versterken, de verkavelingsstructuur te behouden en daar waar aanwezig de openheid.

Over de linten wordt aangegeven dat rekening gehouden moet worden met de maat en schaal van de huidige bebouwing in de linten, met de fijnmazigheid en kwetsbaarheid van het landschap en de cultuurhistorische waarden. Onderzoek of er alternatieve locaties voor grootschalige of verkeersaantrekkende functies zijn, bij voorbeeld op bedrijfsterreinen.

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. Verder worden landschap en verkavelingsstructuur niet veranderd als gevolg van dit plan. Er verdwijnt een deel van de bedrijfsbestemming uit het landelijk gebied dat exact overeenkomt met een wens die geformuleerd is in de Leidraad, en waardoor de kleinschaligheid en fijnmazigheid van het lint verbetert wordt. Het huidige gebruik van beide percelen past veel beter bij het rustige, landelijke karakter van dit gebied. Het initiatief past binnen de Omgevingsvisie.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

Op 21 juni 2010 is tegelijk met de structuurvisie de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Vanaf 1 mei 2018 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 3.1). De provincie introduceert in de Verordening echter ook het begrip kleinschalige ontwikkeling. Dit begrip komt in de Bro niet voor. Nu het gaat om bestaande bebouwing luidt de conclusie dat het ook niet gaat om een kleinschalige stedelijke ontwikkeling.

De locatie is gezien de aard gelegen in het landelijk gebied, maar gelet op het begrip Bestaand Stedelijk Gebied en de jurisprudentie hieromtrent volgt dat de locatie toch is gelegen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). BSG wordt in het Besluit ruimtelijke ordening namelijk gedefinieerd als: bestaand stedelijk gebied: 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.

Of een locatie als BSG is aan te merken hangt volgens de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State af van:

- ☐ de omstandigheden van het geval;

- ☐ de specifieke ligging;
- ☐ de feitelijke situatie;
- ☐ het bestemmingsplan, en;
- ☐ de aard van de omgeving

Uit een uitspraak (2014, 201303578/1/R4) blijkt dat als gronden de bestemming B-drijf hebben, deze als BSG dienen te worden aangemerkt. Kortom, bij de vraag of de gronden waarop een ontwikkeling wordt voorzien als BSG moeten worden aangemerkt, moet worden gekeken naar de voorheen geldende bestemming en mogelijkheden ten aanzien van deze gronden.

Het plangebied ligt daarom in BSG. De provinciale verordening stelt verder geen eisen ten aanzien van functiewijzigingen binnen BSG.

Korthedshalve worden de artikelen 8a (Meerlaagse veiligheid) en art. 33 (duurzaamheid) nog benoemd. Er zijn in dit plan geen overstromingsrisico's, anders dan bestaand en eigenaren moeten 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.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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', 'landschappelijke kwaliteit' en 'cultuurhistorie'.

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.

Landschappelijke kwaliteit

De gemeente houdt rekening met de landschappelijke inpassing zoals typische kenmerken van de streek, de ontwikkelingsgeschiedenis, schaal, maat, functionaliteit, ruimtelijke opbouw, samenhang en verschijningsvorm van de directe omgeving en met de inpassing in de ruimere omgeving.

Kader

In ieder geval gelden deze uitgangspunten:

- Hollands Kroon is en blijft een agrarische gemeente wat betekent dat voor het buitengebied het agrarisch belang zwaarwegend is.
- Een aantrekkelijk en afwisselend gebied voor recreanten en toeristen.
- Landschappelijke verschillen en overgangen worden behouden en waar mogelijk versterkt, cultuurhistorische waarden worden gekoesterd.
- Bij maatwerk voor grootschalige projecten (groter dan 2 hectare) kunnen, indien dit voor landschappelijke inpassing wenselijk is, voorschriften worden opgelegd met betrekking tot de erfbeplanting.

Cultuurhistorie

Kader

De gemeente wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen onderbouwd ontwikkelen met respect voor de cultuurhistorische waarden. Het onderwerp ruimtelijke kwaliteit krijgt dan ook een aparte plek in deze omgevingsvisie.

De culturele historie in de verschillende kernen die Hollands Kroon rijk is, vormt de aantrekkingskracht van deze regio. Belangrijke gebouwen, monumenten, molens of bijzondere aangezichten en landschappen wil de gemeente behouden.

Conclusie

Het voorliggende plan doet geen afbreuk aan de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en versterkt de ruimtelijke kwaliteit. Tevens blijven cultuurhistorisch waardevolle stolpen behouden en door het openbaar stellen van de boomgaard kunnen bezoekers kennis nemen van oudHollandse fruitbomen. Het past daarmee binnen de Omgevingsvisie.

3.4.2 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)

In Noord-Holland staan ongeveer 5500 stolpboerderijen, waarvan ongeveer 300 in Niedorp. Een klein gedeelte hiervan is als monument aangemerkt, maar de voormalige gemeente Niedorp hecht ook aan het behoud van de overige stolpen. Daarom heeft de voormalige gemeente beleid Niedorp opgesteld om de karakteristieke bouwvorm te behouden. Veel stolpboerderijen zijn reeds gesloopt of zeer ingrijpend gewijzigd. Om dit verder te voorkomen wordt meegewerkt aan splitsing van stolpen om bewoning door meer huishoudens mogelijk te maken. Hierbij geldt de

voorwaarde dat zowel het karakteristieke pand als aan het erf geen afbreuk wordt gedaan.

Beoordeling en conclusie

De bescherming van de stolp komt tot uitdrukking in dit bestemmingsplan doordat is geregeld dat de bestaande de goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm in stand moet blijven. Het bestemmingsplan sluit aan op de welstandsnota en de regeling ten aanzien van stolpen.

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 functiewijziging van een deel van het perceel naar Wonen. Het gaat wel om activiteiten 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.

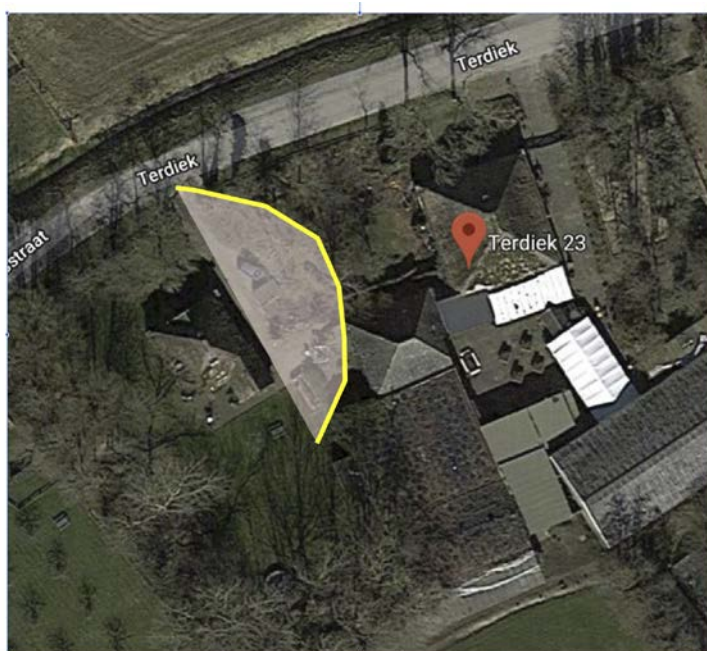
Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige 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. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid is als gemengd gebied te typeren. 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 wordt getoetst of de nieuwe functie past in de omgeving. Als gevolg van dit plan wordt planologisch een nieuwe woning toegevoegd. Het gebied is als gemengd gebied te typeren (lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid). Van een woning gaat geen overlast uit volgens de VNG-brochure.

Naast no. 23 vinden diverse bedrijfsactiviteiten plaats, zoals aangegeven in paragraaf 2.1. Deze zijn allen onder milieucategorie 1 of 2 te scharen. Voor activiteiten in milieucategorie 2 geldt zoals aangegeven een richtafstand van 10 m. Een deel van het perceel valt binnen deze richtafstand. Er vinden hier evenwel in de praktijk geen bedrijfsactiviteiten plaats, zodat wanneer van de representatieve bedrijfssituatie wordt uitgegaan (hetgeen volgens jurisprudentie moet), er geen overlast zal zijn voor de bewoning op no. 25. Omgekeerd wordt no. 23 slechts in theorie in geringe mate beperkt in de mogelijkheden. In de 10 meter zone kunnen geen categorie 2 activiteiten meer plaatsvinden (wel categorie 1 activiteiten). Het gaat echter om een klein strookje tuin dat door ingeklemde ligging redelijkerwijs al niet voor bedrijfsactiviteiten in aanmerking komt. De belangen van no. 23 worden zodoende niet onevenredig geschaad.



Deel dat binnen de 10 meter zone valt

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat op ca. 250 m een windturbine staat. Windturbines dienen te voldoen aan het Besluit wijziging milieuregels windturbines. Hieruit volgt dat windturbines overdag niet meer dan 47 dB mogen produceren en 's nachts niet meer dan 41 dB (gemiddeld over een jaar). Eigenaar van een windturbine is verplicht hieraan te voldoen. Wanneer de geluidnormen worden overschreden, kan de gemeente de windmolen laten stilzetten. Genoemde geluidnormen leiden er toe dat ter plaatse van het plangebied geen sprake zal zijn van een onevenredig woon- en leefklimaat vanwege omliggende windturbines. Verdere steun hiervoor ligt in het feit dat vanwege wegverkeer de voorkeursgrenswaarde 48 db(A) op de gevel van een woning bedraagt; en vanwege bedrijven volgt uit het Activiteitenbesluit een langtijd gemiddeld beoordelingsniveau van 50 dB (7u-19u), 45 dB (19u-23u) en 40dB (23u-7u). als deze waarden acceptabel zijn voor bedrijven/wegverkeer, dan is het logisch te veronderstellen dat dit ook het geval is voor windturbines. Deze conclusie kan worden gestaafd door te verwijzen naar een uitgevoerd akoestisch onderzoek voor een vergelijkbare windmolen maar op grotere afstand tot een woning¹. In dit onderzoek werd voldaan aan voornoemde geluidnormen. Het is daarom logisch te veronderstellen dat dat in dit geval ook het geval zal zijn.

¹ Bestemmingsplan Oudelandeweg 51 in Middenmeer, LPB Sight, juli 2020

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 onder meer een functieverandering waarbij een particuliere woning planologisch mogelijk wordt gemaakt. Er kunnen dus meer personen verblijven. Het plangebied bevindt zich niet binnen de 10^{-6} contour van een gevaarlijke inrichting of route gevaarlijke stoffen. Evenmin bevindt het plangebied zich het plangebied binnen de invloedssfeer van dergelijke inrichtingen en routes. Zie ook navolgende uitsnede van de risicokaart. Ten noorden van het plangebied ligt een gasleiding van de Gasunie. De gasleiding heeft een diameter van 6,6 inch en een werkdruk van 40 bar. De afstand tot het plangebied bedraagt ongeveer 220 meter. De plaatsgebonden risico-contour bedraagt 0 meter. De gasleiding levert geen risico's op voor de woning.



Uitsnede risicokaart

Conclusie

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

4.1.4 Bodem

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. In het kader van het landelijke project “Landsdekkend Beeld Bodemverontreiniging” is inventarisatie uitgevoerd naar bodemlocaties waarvan op grond van historische gegevens het vermoeden bestond dat er sprake van bodemverontreiniging zou kunnen zijn, de zogenaamde “verdachte” locaties. Al deze gevonden locaties zijn in een database verzameld. Tevens zijn bodemonderzoeksrapporten, die bij de gemeenten en de provincie aanwezig zijn, ingevoerd in de gemeentelijke bodeminformatiesystemen. De meeste locaties leveren geen onaanvaardbaar risico op en kunnen worden aangepakt wanneer er nieuwbouw, wegaanleg of eigendomsoverdracht plaatsvindt.

Beoordeling en conclusie

De onderhavige locatie staat niet aangemerkt als verdachte locatie op de bodemkaart. Bovendien mag ter plaatse reeds gewoond worden (ten behoeve van een bedrijfswoning) zodat de grond geacht wordt geschikt te zijn voor het gebruik als wonen. De bodemkwaliteit werpt geen belemmering op voor het initiatief.

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. Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegen met 1 of 2 rijstroken een (onderzoeks)zone van 200 meter. Voor wegen bestaande uit 3 of meer rijstroken is de onderzoekszone 350 meter. Wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur zijn volgens de Wet geluidhinder niet onderzoeksplchtig.

Beoordeling

Het bestemmingsplan staat ter plaatse reeds wonen toe (een bedrijfswoning). De functie wordt dus geacht hier te passen gelet op wegverkeerslawaaï. Bovendien blijkt uit akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd voor een andere locatie aan het Terdiek, dat de voorkeurgrenswaarde van 48 dB op ca. 19 m uit de as van de weg ligt. De verkeerintensiteiten op het Terdiek zijn sindsdien niet noemenswaardig gewijzigd. De provinciale weg ten overvloede ligt op 500 m, terwijl de onderzoekszone 200 m bedraagt. Deze kan dus buiten beschouwing worden gelaten. Er kan op voorhand met zekerheid worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de voorkeurgrenswaarde uit de Wgh, zodat afgezien kan worden van akoestisch onderzoek.

Conclusie

Het aspect geluid werpt geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

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 vervuilende 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 gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ 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

Het onderhavige project gaat over het planologisch mogelijk maken van een particuliere woning. Verder geeft de ministeriële regeling "NIBM" en het hierbij behorende "NIBM 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 (PM₁₀, PM_{2,5} of NO₂).

Conclusie

Het aspect "luchtkwaliteit" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 Water

Beleid

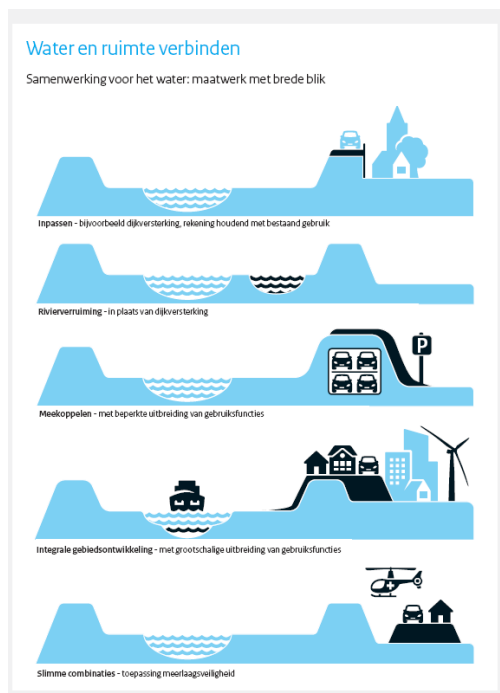
In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets" de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

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 water-opgaven 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

Er is sprake van een geringe toename van de verharding (kas en mogelijk vergunningsvrij enkele bijbehorende bouwwerken). De grens van 800 m² wordt evenwel niet overschreden, zodat er geen noodzaak is voor watercompensatie. 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.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

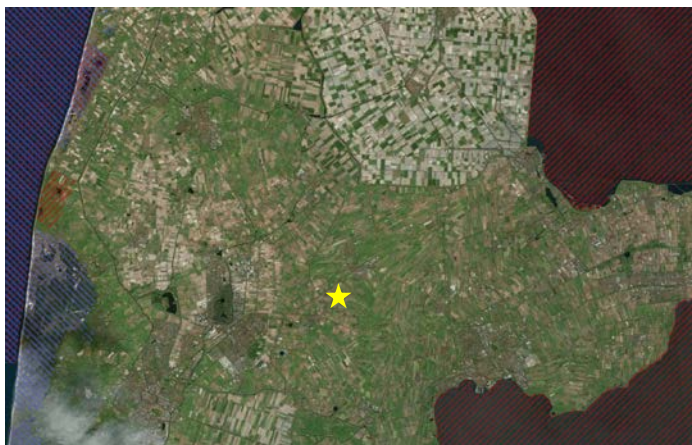
4.2.2 Natuur

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. Voor wat betreft stikstof is dit gestaafd met een stikstofberekening, die als bijlage is toegevoegd². Hierbij is uitgegaan van de verkeersproductie van dit plan, als gevolg van zowel het bedrijf op no. 25 als de woning +theetuin op no. 23 (zie paragraaf 4.2.5).



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

² Bijlage 1. Stikstofberekening Terdiek 23, 25, VdZ Ruimtelijk Advies, 1 juni 2020

Er is gezien de voorgenomen werkzaamheden onderzoek verricht naar het voorkomen van de vaste rust- en verblijfplaats van (strikt) beschermde soorten³. Hieruit blijkt dat van mogelijke aantasting geen sprake is.

Conclusie

Het bestemmingsplan is haalbaar voor wat betreft natuur.

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

Dit plan voorziet niet in grondroerende werkzaamheden. Zodoende kunnen er geen archeologische relictten worden aangetast.

Conclusie

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

In hoofdstuk 2 is reeds ingegaan op de geschiedenis; de cultuurhistorische waarden van de locatie worden niet aangetast.

Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

³ Bijlage 2. Quick scan soortenbescherming Terdiek 23-25, Adviesbureau Mertens, juni 2020

4.2.5 Verkeer en parkeren

Het perceel worden ontsloten op het Terdiek, die de verkeersbewegingen eenvoudig kan verwerken. Uitgegaan wordt van 8 extra vervoersbewegingen voor de particuliere woning en ca. 5 voor de horecafunctie (wanneer deze wordt gelijk gesteld met de functie restaurant, uitgaande van 30 m² bvo).

Op eigen terrein is tevens voldoende plek aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien, dit geldt voor zowel no. 23 als no. 25. Dit geldt ook voor bezoekers van de thee/pluktuin. De meeste bezoekers komen naar verwachting per fiets. Hooguit worden 2 á 3 bezoeken per auto per week verwacht. Er is ruimte op eigen terrein voor 3 auto's (bij maximaal bezoek).

Tegenover het perceel is voorts een strook ingericht voor openbare parkeerplaatsen (langs parkeren); er kunnen ongeveer 10 auto's worden geparkeerd.

De parkeerplaatsen dienden eerst voor de sfeerboerderij. Deze functie is echter verdwenen zodat de parkeerplaatsen kunnen worden aangewend voor bezoekers van de boomgaard, mocht de capaciteit toch tekort schieten.



Openbare parkeerstrook tegenover plangebied

Conclusie

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

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 hierin ook een 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 no. 25 een bestemming Wonen opgenomen en een bestemming Bedrijf voor no. 23 met aanduiding specifieke vorm van bedrijf - sfeerboerderij. De gedachte locatie van de viskwekerij is ook aangeduid; deze mag uitsluitend hier plaatsvinden. Binnen de bestemming Wonen mag een bijgebouw worden gerealiseerd van maximaal 90 m². Wel dienen hiervoor enkele bestaande bijgebouwen te worden gesloopt; deze zijn opgenomen in een bijlage bij de regels en het slopen is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Om een zorgvuldige, geclusterde plaatsing van het bijgebouw te garanderen is voorts geregeld dat het bijgebouw uitsluitend binnen het aanduidingsvlak 'bijgebouw' gerealiseerd mag worden. Het is voorts niet gewenst dat er verspreid over het terrein vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. Om die reden is in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat een gebruik als erf als bedoeld in het Bor is verboden. Gelet op jurisprudentie is het dan mogelijk via het bestemmingsplan vergunningsvrij bouwen te verbieden. Hierop uitgezonderd is dus wel een bijgebouw mogelijk van maximaal 90 m² binnen het aanduidingsvlak 'bijgebouw'. Door de verwijdering van verspreid gelegen

bijgebouwen en de clustering van één bijgebouw, achter de stolp (en daardoor niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de straat) verbetert de indeling van het erf in stedenbouwkundig opzicht. Tevens wordt het hierdoor mogelijk opslag- en tuinmateriaal op te slaan, zodat beheer en onderhoud van de tuin, boomgaard en cultuurhistorische waardevolle stolp beter mogelijk wordt; ook kan de auto er worden gestald hetgeen positief is voor de beleving. De boomgaard behoudt de bestemming Agrarisch met waarden, maar expliciet wordt tevens een boomgaard toegestaan met thee/pluktuin. Het is hier tevens mogelijk een kas van maximaal 45 m² te realiseren, uitsluitend binnen het daartoe aangegeven aanduidingsvlak (het betreft in feite verplaatsing van een bestaande kas, die nu verder van de weg komt te staan, hetgeen het straat- en bebouwingsbeeld verbetert).

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 leges 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 Participatie

De buurt/omgeving is ingelicht over het plan; er zijn geen bezwaren geuit.

7.2 Overleg

Het plan wordt in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. De reacties worden t.z.t. hier samengevat en van een antwoord voorzien.

7.3 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. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is daarom maatschappelijk uitvoerbaar.