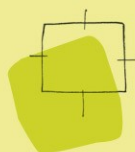


Bestemmingsplan Terdiek 11 te Nieuwe Niedorp

VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Terdiek 11 te Nieuwe Niedorp

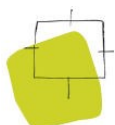
V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlage
Verbeelding

28 mei 2015

Projectnummer 803.17.06.01.01



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
2.3	Beeldkwaliteit	8
3	Beleid	13
3.1	Provinciaal beleid	13
3.2	Gemeentelijk beleid	17
3.3	Conclusie	19
4	Milieuaspecten	21
4.1	Archeologie	21
4.2	Bodem	22
4.3	Ecologie	23
4.4	Externe veiligheid	27
4.5	Geluidhinder (wegverkeerslawaaï)	28
4.6	Luchtkwaliteit	31
4.7	Water	32
4.8	Hinder van bedrijven	33
5	Juridische toelichting	35
5.1	Algemeen	35
5.2	Bestemmingsplanprocedure	36
5.3	Bestemmingen	37
6	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

Bijlagen

Inleiding 1

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Terdiek 11 in Nieuwe Niedorp. Het plangebied is aangegeven op de overzichtskaart voorafgaand aan deze toelichting en in onderstaande figuur.

PLANGEBIED



Figuur 1. Ligging van het plangebied (bron: Google Earth)

De bebouwing in het plangebied, waar een loonbedrijf was gevestigd, zal worden gesloopt ten behoeve van de functie wonen. Dit past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan.

AANLEIDING

In het navolgende hoofdstuk is ingegaan op de huidige en toekomstige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn de relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau besproken. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende milieuaspecten van het plan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op het plan gegeven. Tot slot is in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

LEESWIJZER

Planbeschrijving

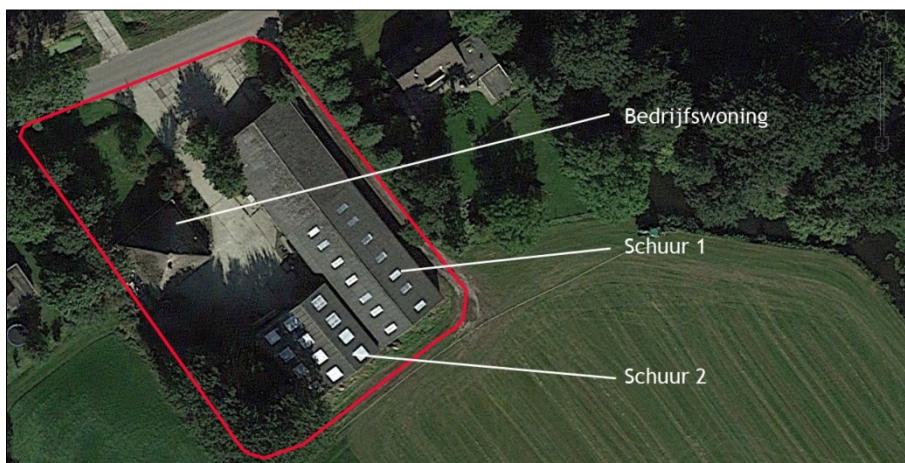
2

2.1

Bestaande situatie

Aan de Terdiek 11 te Nieuwe Niedorp bevindt zich een agrarisch loonbedrijf. De locatie is gelegen in de lintbebouwing van het buurtschap Terdiek, in een agrarische omgeving in de gemeente Hollands Kroon.

De grootte van het hele plangebied bedraagt circa 3.500 m². Op het westelijke deel van het plangebied staat een bedrijfswoning met een bijgebouw en een tuin, die behouden blijven. Het oostelijke deel van het plangebied is ingericht ten behoeve van de activiteiten van het loonbedrijf, met twee grote schuren. De oppervlakte van de bedrijfsschuren bedraagt circa 1.070 m², de bedrijfsmatig gebruikte verharding bedraagt circa 720 m².



Figuur 2. Plangebied in de huidige situatie (bron: Google Earth)

2.2

Toekomstige situatie

Met het planvoornemen wordt gebruik gemaakt van het provinciale en gemeentelijke beleid aangaande 'Ruimte voor Ruimte'. Het planvoornemen betreft de beëindiging van het loonbedrijf, waarbij ter compensatie voor de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing twee nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. De bedrijfsbestemming in het plangebied wordt gewijzigd in een woonbestemming en in het plangebied kan dan één nieuwe woning worden gebouwd. De huidige bedrijfswoning, een stolp, blijft behouden en krijgt ook een woonbestemming. Een tweede nieuwe woning kan gerealiseerd worden op

een andere locatie. Dit betreft een locatie aan de Lutjewallerweg te Haringhuizen (zie figuur 3). Hiervoor wordt een aparte procedure gevoerd.



Figuur 3. De locaties waar met de ‘Ruimte voor Ruimte regeling’ twee nieuwe woningen gerealiseerd worden na sloop van de bedrijfsbebouwing aan de Terdiek 11

2.3

Beeldkwaliteit

Het plan dient te leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het landschap, dit is de kern van de Ruimte voor Ruimte regeling. Door Studio Groenburg is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat als bijlage 1 is opgenomen bij de toelichting van dit bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld ten behoeve van een zorgvuldige inpassing van de nieuwe woning, en het geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst door de sloop van de bedrijfsbebouwing.



Figuur 4. Schets beeldkwaliteit (bron: Studio Groenburg)

Samengevat zijn op grond van het beeldkwaliteitsplan de volgende uitgangspunten geformuleerd. De planologisch-juridisch relevante zaken zijn in dit bestemmingsplan vertaald:

Positie kavel, bebouwing en oriëntatie op het landschap

- De bestaande stolp fungeert als hoofdgebouw, de nieuwe woning is hieraan ondergeschikt.
- De nieuwe woning haalt zijn referentie uit schuren, kapbergen en andere soortgelijke bijgebouwen.
- De woning is georiënteerd op de straatzijde, met de rooilijn achter de rooilijn van de stolp.
- Bijgebouwen zijn gesitueerd op minimaal vier meter achter de voorgevelrooilijn van de nieuwe woning.
- Vanuit het besloten karakter van het erf zijn doorzichten op het weidse landschap.

Verkeersontsluiting en verharding

- Het perceel wordt ontsloten vanaf de Terdiek, met een eigen oprit.
- Het verhardingsmateriaal van de oprit bestaat uit klinkers, schelpen, grond of een andere halfverharding (passend bij het landelijke, agrarische karakter).
- Parkeren vindt plaats op eigen erf met genoeg ruimte voor minimaal twee auto's.
- Grootschalige verharding op het woonerf moet voorkomen worden.

Erfbeplanting en erfafscheiding

- De erfbeplanting langs de weg bestaat uit een haag, een laag transparant hekwerk of geen erfafscheiding.
- De erfafscheiding langs de andere zijden dient te passen bij het landelijke karakter van de omgeving, bijvoorbeeld bomen, een haag een laag transparant hekwerk of geen erfafscheiding.
- Voor bomen, hagen en heesters wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd.

Wat betreft de nieuwe bebouwing zijn in het beeldkwaliteitsplan de volgende uitgangspunten geformuleerd:

Nieuwe woning

Functie

- Wonen.
- Mogelijkheid voor combinatie wonen met praktijkruimte/werkruimte aan huis.

Uitstraling

- Vrijstaande woning met streekeigen, maar eigentijdse uitstraling.
- Exclusiviteit en vakmanschap.

Vorm

- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm.
- De vorm van de nieuwe woning refereert aan oorspronkelijke agrarische bebouwing (kapberg of schuur) en is voorzien van een kap.
- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- De goot- en bouwhoogtes van de woning mogen niet meer dan respectievelijk 5,5 meter en 11,5 meter bedragen.
- De inhoud is maximaal 1.250 m³.

Volume

De nieuwe woning heeft een groter bouwvolume dan standaard is binnen de gemeente Hollands Kroon. De keuze hiervoor ligt in het feit dat de nieuwe woning gelegen is naast een stolpboerderij. Om het beeld van een boerenerf te benadrukken, is hier een groot bouwvolume nodig. Om aan te sluiten bij het agrarische of landelijke karakter, zal de nieuwe woning de vorm krijgen van een agrarisch bijgebouw, zoals een kapbergwoning of een schuurwoning.

Oriëntatie

- De voorgevel is representatief en georiënteerd op de weg.

Materiaal en kleurgebruik

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving en omringende bebouwing.
- Kleuren zijn traditioneel of landelijk.
- Gevels van baksteen, hout, pleisterwerk en/of glas.

Detailering

- De detailering ondersteunt de vormkarakteristiek.
- De architectonische uitwerking en detailering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig.
- Fijne detailering wordt benadrukt in kleine elementen zoals kozijnen, dakgoten en daklijsten.
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen.

Bijgebouwen

- Qua architectuur, kleur, materiaal en detailering afgestemd op het hoofdgebouw.
- Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitwerking, eenvoudig van vorm.
- Bijgebouwen op een afstand van minimaal 4 meter terugliggend vanaf de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

Duurzaamheid De nieuwe woning zal gebouwd worden volgens voorschriften van de gemeente met betrekking tot duurzaamheid. Er zal aandacht worden

besteed aan een uitstekende isolatie en een efficiënt gebruik van fossiele brandstof.

Beleid 3

3.1

Provinciaal beleid

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. De PRVS is op 3 februari 2014 als Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opnieuw vastgesteld. Het betrof een beleidsarme wijziging. Beide documenten zijn te vinden op RO-online.

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het “Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord”, het voorheen geldende streekplan, overgenomen. Uitgangspunt tot 2040 is “kwaliteit door veelzijdigheid”. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie Noord-Holland.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 5. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid (bron: provincie Noord-Holland, 2010)

De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Prvs opgesteld.

Hierin is een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Het gaat hierbij om onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

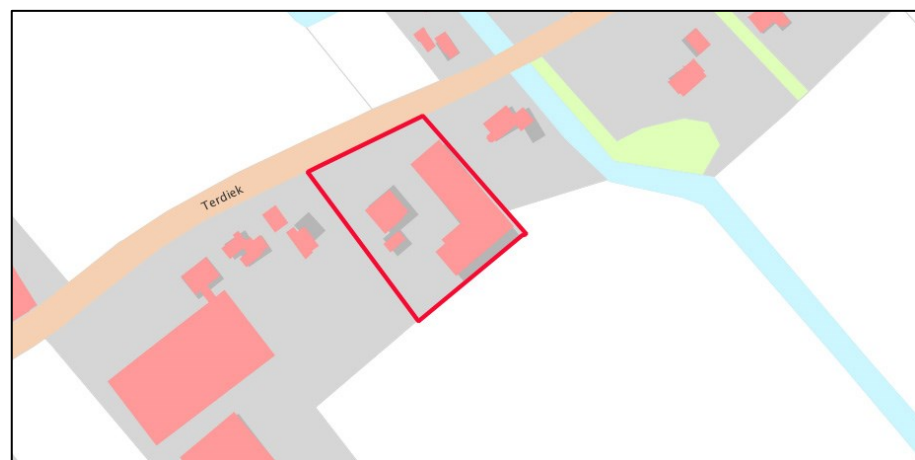
Het plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen als ‘gebied voor groot-schalige landbouw’. In dergelijke gebieden is ruimte voor schaalvergroting, structuurverbetering en (mondiaal) concurrerende productielandbouw. Toepassing van de ‘Ruimte voor Ruimte’-regeling (‘RvR’-regeling) is in een dergelijk gebied mogelijk.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (2014)

De in de structuurvisie gedefinieerde provinciale belangen zijn vastgelegd in de Prvs. Deze verordening kent een aantal algemene regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Het gaat hierbij om onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Het provinciaal belang moet de inzet van de verordening kunnen rechtvaardigen. Bij het opstellen van de verordening is het beleid uit de structuurvisie opgenomen. De verordening is opgesteld om de uitvoering van de provinciale beleidslijnen te waarborgen.

In de structuurvisie en Prvs wordt een onderscheid gemaakt tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en Landelijk Gebied (LG). Voor Terdiek is het bestaand bebouwd gebied beperkt tot de fysiek aanwezige bebouwing en de bebouwing die op grond van een geldend bestemmingsplan is toegelaten (artikel 9 van de Prvs). Alles wat dus buiten het bestaande bouwvlak valt, is aan te merken als LG. Op grond van artikel 13, lid 1 voorziet een bestemmingsplan niet in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in het LG.

In het plangebied is het BBG gelegen op de bestaande bebouwing (zie figuur 6). De nieuw te bouwen woning wordt gebouwd binnen het BBG.



Figuur 6. Fragment van de ruimtelijke verordening, met het Bestaand Bebouwd Gebied in het plangebied

Omdat het voorliggende plan wordt uitgevoerd op basis van de 'Ruimte voor Ruimte (RvR) regeling', is het ook mogelijk om te bouwen in het LG. Dit is niet het geval voor het voorliggende plan (want deze is gelegen in het BBG), maar wel voor de tweede te realiseren woning aan de Lutjewallerweg te Haringhuizen. Deze is wel gelegen in het LG. Voor het oprichten van deze woning geldt artikel 13, lid 5, waarin staat dat woningbouw in het LG ook mogelijk is indien deze tot stand komt onder de toepassing van de 'RvR'-regeling als bedoeld in artikel 16. In artikel 16 staat dat een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het BBG onder de volgende voorwaarden:

- Een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing.
- Zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaats heeft.
- Niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren; de compensatie vanuit het ruimte voor ruimte beleid dient bij voorkeur plaats te vinden in of tegen bestaand bebouwd gebied.
- Tevens dient een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld te worden conform artikel 15 van de verordening.

Het plan met de nieuwbouw van de twee woningen op verschillende locaties voldoet aan de bovenstaande voorwaarden.

'Ruimte voor Ruimte'-regeling (2007)

Op 25 september 2007 hebben Gedeputeerde Staten de 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte in Noord Holland' vastgesteld. Deze beleidsregel is gericht op een aantoonbare en duurzame verbetering van de kwaliteit van het landelijke gebied door landschappelijk storende en/of niet-passende bebouwing en functies te saneren en een bestemmingswijziging van de betreffende gronden.

In de beleidsregel is bepaald dat realisering van aanvullende woningen in het landelijk gebied mogelijk is ter compensatie voor het saneren van storende en/of niet passende bebouwing of functies (artikel 2). Ook is het - onder voorwaarden - hervestigen van (agrarische) bedrijven als compensatie mogelijk (artikel 3). Verder is bepaald dat de locaties voor compensatie door middel van woningen eerst in het landelijke gebied, aansluitend aan bestaand stedelijk gebied moeten worden gezocht (artikel 4). De saneringslocatie is dus niet de eerst aangewezen locatie voor de bouw van woningen als compensatie. Uit een beeldkwaliteitsplan moet blijken hoe compensatie leidt tot een verbetering van de (beeld)kwaliteit (artikel 5).

Uitgesloten van compensatie zijn monumentale, cultuurhistorisch waardevolle en karakteristieke bebouwing; illegale bebouwing die - dit ter beoordeling van het gemeentebestuur - nog met handhavingsacties is op te heffen; geprojecteerde, nog niet gerealiseerde bebouwing; en fiscale aspecten met betrekking tot de saneringslocatie.

De 'RvR'-regeling zoals die is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie sluit aan op deze regeling.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010)

Provinciale Staten hebben in juni 2010 de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. In dit beleidskader is door de provincie aangegeven welke landschappelijke en cultuurhistorische elementen overwogen moeten worden bij (ruimtelijke) ontwikkelingen en uitgangspunt kunnen zijn voor plannen. De ontwikkelingsgerichte benadering is het uitgangspunt van het beleid: behoud door ontwikkeling. In de Leidraad wordt ingegaan op de kernkwaliteiten die gelden als basis voor de ruimtelijke kwaliteit van het landschap van Noord-Holland. De provincie onderscheidt de volgende kernkwaliteiten:

- Aardkundige waarden: deze worden onderverdeeld in 'aardkundige monumenten' (beschermd middels de Provinciale Milieuverordening) en 'bijzondere aardkundige waarden' (beleid opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, zie ook paragraaf 3.2.1).
- Archeologische waarden (zie ook paragraaf 4.1).
- Tijdsdiepte: er moet zorgvuldig omgegaan worden met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. De provincie Noord-Holland wil dat de gelaagdheid van het landschap wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkeling.
- Historische structuurlijnen: er dient bij nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met de verkavelingsstructuren van het oorspronkelijke landschap.
- Cultuurhistorische objecten.
- Openheid: waarbij thema's zoals verrommeling en verstedelijking een rol spelen, behoud van grootschalige open gebieden.
- Stilte.
- Donkerte.
- Dorps-DNA: de specifieke eigenheid en identiteit van dorpen behouden.

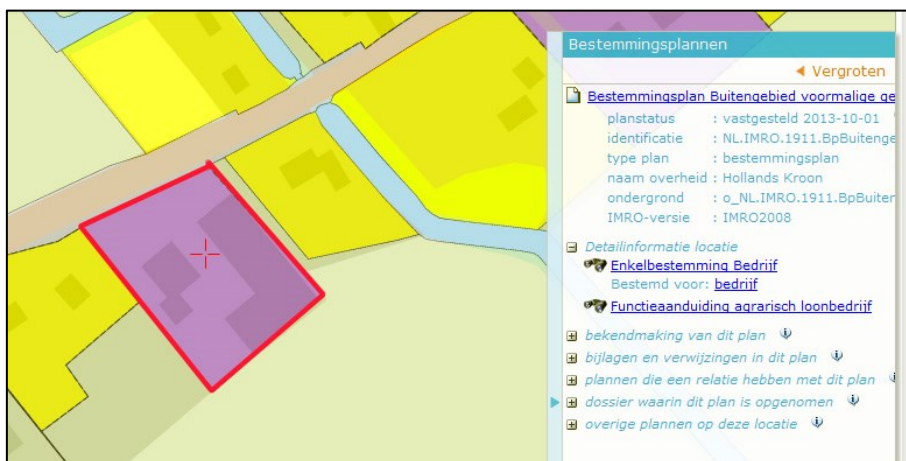
Het grondgebied van de provincie Noord-Holland is in de Leidraad ingedeeld in verschillende landschapstypen. Per landschapstype zijn de kernkwaliteiten van het gebied weergegeven. In de voormalige gemeente Niedorp komen twee verschillende landschapstypen voor. Het grootste gedeelte van de gemeente valt binnen het oude zeeleilandschap, zo ook het plangebied. Voor het zeeleilandschap zijn de lintdorpen, molens, stolpen, de Westfriese Omringdijk en het halfopen karakter van het landschap kenmerkend.

3.2

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan buitengebied

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Niedorp, dat is vastgesteld op 1 oktober 2013. Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf' met als aanduiding 'agrarisch loonbedrijf'. Binnen deze bestemming is ook een bedrijfswoning mogelijk.



Figuur 7. Fragment vigerend bestemmingsplan Buitengebied

Structuurvisie Niedorp 2015

In 2004 is de structuurvisie Niedorp 2015 vastgesteld met daarin opgenomen een analyse van de beginsituatie en een verwoording van de ambitie en toekomstvisie voor de voormalige gemeente Niedorp. Deze heeft tot doel om een beeld te schetsen van de ruimtelijke ontwikkeling van Niedorp voor de daaropvolgende 10 tot 15 jaar.

Ten aanzien van landschapsbeheer en ontwikkeling is de ambitie om de elementen en structuren die nauw verbonden zijn met de ontstaansgeschiedenis van het landschap en het nederzettingenpatroon herkenbaar en erfahrbaar te laten blijven. Hierbij kan gedacht worden aan de historische linten, de doorzichten vanuit de linten naar het buitengebied, de markante erven, de stolpboerderijen en boomsingels, de vrije doorzichten in het open landschap en de civieltechnische hoogstandjes uit het verleden zoals de Westfriese Omringdijk en de kanalen met bijbehorende oeverzones. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen vinden aansluiting bij de reeds bestaande (lint)dorpen.

Ten aanzien van woningbouw is in de structuurvisie aangegeven dat op middellange termijn (periode 2005-2015) in de kernen (anders dan de hoofdkernen Nieuwe Niedorp en Winkel en 't Veld) ruimte blijft voor kleinschalige ontwikkelingen op kwaliteitslocaties. Onderhavig plangebied is een dergelijke kwaliteitslocatie. Door middel van toepassing van de 'RvR'-regeling is een ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen.

Vrijkomende agrarische bebouwing en Ruimte voor Ruimte-regeling

In 2009 heeft de voormalige gemeente Niedorp de 'beleidsnotitie Vrijkomende Agrarische Bebouwing en Ruimte voor Ruimte-regeling' vastgesteld. In deze notitie heeft de gemeente onder andere de 'RvR'-regeling van de provincie nader uitgewerkt. In afwijking van de provinciale beleidsregels is de gemeente van mening dat concrete criteria in het beleid moeten worden opgenomen ten aanzien van de minimale te slopen oppervlakte bebouwing. De gemeente gaat daarbij uit van een minimale te slopen oppervlakte van 1.000 m² bebouwing en/of 5.000 m² kassen. Dit sluit grotendeels aan bij de concrete kaders die eerder door de provincie waren aangegeven in het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing. De gemeente acht (in aanvulling op de provinciale vereisten) de 'RvR'-regeling niet toepasbaar wanneer de te slopen bebouwing jonger is dan 10 jaar of wanneer deze illegaal is gerealiseerd.

Om een goede inpassing van de nieuwbouw in het landschap te realiseren, is voor dit plan een Beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

SITUATIE PLANGEBIED

De huidige situatie in het plangebied is in het beeldkwaliteitsplan beoordeeld. De stolpboerderij staat representatief in de lintbebouwing en betreft een passend ruimtelijk element. De bedrijfsgebouwen daarentegen beslaan een groot deel van het perceel en de grote schuur staat met de voorgevelrooilijn voor de rooilijn van de boerderij. Hierdoor is er geen sprake van een traditionele erf-indeling. Aangezien een groot deel van het terrein verhard is, ontstaat bovendien een stenig karakter van het erf. Samen met de zichtbaarheid van de schuren kan dat beoordeeld worden als een storend element in het landschap. Tot slot bestaat het gevaar op verval aangezien de bedrijfsactiviteiten beëindigd worden. Met toepassing van de 'RvR'-regeling kan het terrein gesaneerd worden en kan het karakter van de lintbebouwing versterkt worden.

Welstandsnota 2013

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de 'Welstandsnota Hollands Kroon' vastgesteld. Deze nota is in werking getreden per 28 december 2013. De 'Welstandsnota Niedorp', vastgesteld in het jaar 2011, is hiermee komen te vervallen.

In de welstandsnota worden een drietal welstandsgebieden onderscheiden, namelijk:

- welstandsvrij;
- welstandsluw;
- welstandsintensief.

Het perceel aan de Terdiek 11 is aangemerkt als 'welstandsvrij' gebied.

Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen (2013)

Op 24 januari 2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de 'Regeling bij behorende bouwwerken bij woningen' vastgesteld. Deze regeling heeft tot doel de verschillende regelingen die er in de voormalige gemeenten Anna Paulowna, Niedorp, Wieringen en Wieringermeer gelden ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, bed & breakfast, mantelzorg en aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, te uniformeren.

De regeling maakt een onderscheid tussen woningen binnen en buiten de bebouwde kom. De gemeente heeft ervoor gekozen een ruime regeling vast te stellen, die de nodige ruimte biedt voor bouw- en gebruiksregels. Inwoners krijgen binnen hetgeen dat als maximaal ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht de ruimte om hun bouw- en gebruikswensen te realiseren. Per aspect wordt hierbij uitgegaan van de meest soepele regeling van de oude gemeenten, mits deze op zichzelf én cumulatief geen afbreuk doet aan de totale regeling dan wel leidt tot onevenredige beperkingen c.q. belemmeringen voor omliggende percelen.

Woonvisie (2013)

In 2013 is het concept van het koersdocument 'Wonen in het nieuwe Hollands Kroon' van de gemeente verschenen. Daarin worden keuzes gemaakt en thema's benoemd die voor een koersvaste woningontwikkeling moet zorgen de komende jaren. Zo zal de komende jaren vooral aandacht zijn voor de woningontwikkeling, en de bijbehorende voorzieningen, in de vier grote kernen.

In de woonvisie wordt gesteld dat inbreiding (zoals in voorliggend plan het geval is) boven uitbreiding gaat.

De visie op het wonen in de gemeente Hollands Kroon, is leidend voor Ruimte voor Ruimte-plannen en het beleid ten aanzien van het splitsen van stolpen. Daarom worden deze twee zaken ook meegenomen in de afweging van het wenselijke woningbouwprogramma. Deze woningen hebben immers invloed op de ruimte die er is om woningen toe te voegen op de woningmarkt.

3.3

Conclusie

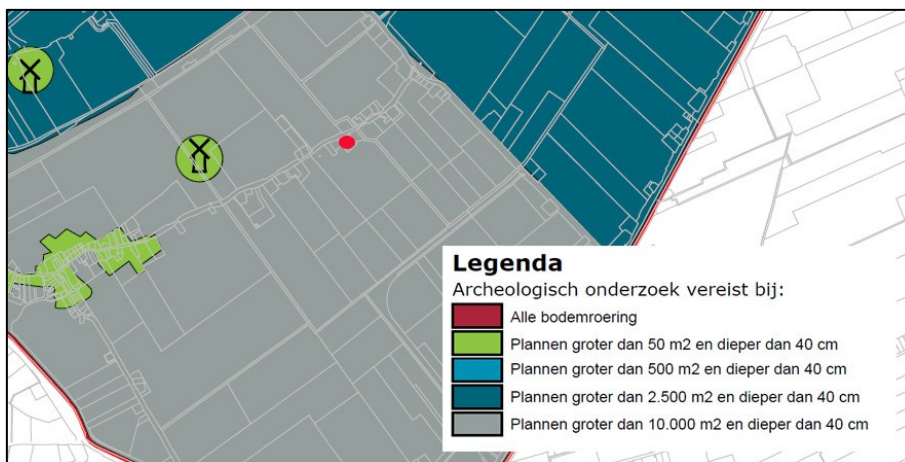
De ruimtelijke ontwikkeling is passend binnen het geldende provinciaal en gemeentelijk beleid. Het plan is in lijn met de hiervoor omschreven beleidsstukken. Voor het plan is evenwel een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk, waar met voorliggend plan in wordt voorzien.

4.1

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde ‘veroorzakerprincipe’. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in planologische procedures.

WET- EN REGELGEVING



Figuur 8. Kaartfragment archeologische beleidskaart (bron: Cultureel Erfgoed Noord-Holland)

In figuur 8 is een kaartfragment van de archeologische beleidskaart van de voormalige gemeente Niedorp opgenomen, behorende bij het rapport ‘Archeologisch kader voor het bestemmingsplan Landelijk Gebied, gemeente Niedorp’. De kaart is ingedeeld met verschillende zones die elk een eigen beschermingsregime hebben. Wanneer er een nieuwe ontwikkeling plaatsvindt in de gemeente, kan met de archeologische beleidskaart nagegaan worden wat de archeologische verwachtingswaarde van het gebied is en of er noodzaak is tot het verrichten van een archeologisch onderzoek voor de specifieke locatie. Het plangebied ligt voor een groot deel in een gebied waar archeologisch onderzoek is vereist bij plannen die groter zijn dan 10.000 m² en dieper reiken dan

ONDERZOEK

40 cm. Het is duidelijk dat de grootte van het plangebied niet zodanig is dat archeologisch onderzoek nodig is.

CONCLUSIE Het planvoornemen mag op grond van voorgaande ten aanzien van het aspect archeologie uitvoerbaar worden geacht.

4.2

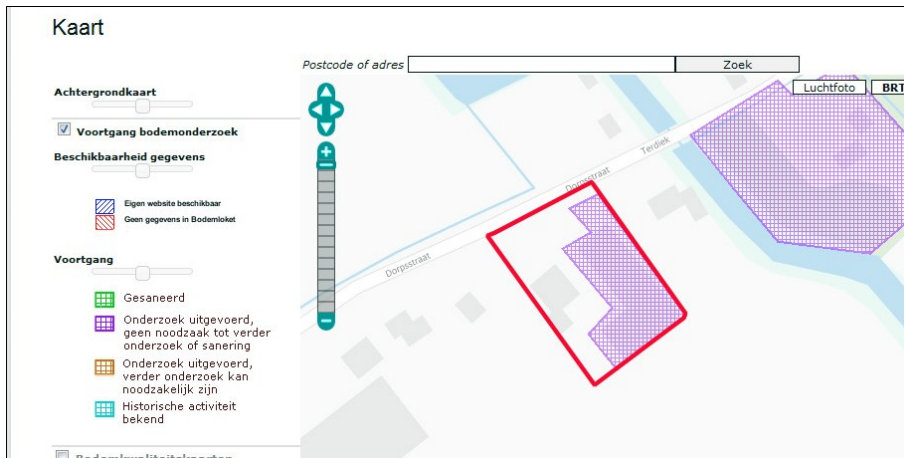
B o d e m

WET- EN REGELGEVING In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan worden vastgesteld of inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen moeten worden getroffen. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

ONDERZOEK De provincie Noord-Holland heeft geparticipeerd in het ontwikkelen van het zogenoemde 'Bodemloket'. Het Bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. In figuur 9 is het voor het plangebied betreffende fragment van de bodemkaart opgenomen.



Figuur 9. Fragment kaart Bodemloket (bron: Provincie Noord-Holland, 2011)

Uit de informatie van het Bodemloket blijkt dat in het plangebied in 2003 een bodemonderzoek is uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bodem niet vervuild is. Er is dan ook geen vervolgonderzoek uitgevoerd. Vanwege de tijd die sindsdien verstreken is, is evenwel een nieuw onderzoek nodig om vast te stellen dat de bodem sindsdien niet alsnog vervuild is.

In maart 2012 is opnieuw een bodemonderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zijn op enkele plaatsen lichte verhogingen aangetroffen. De aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden en streefwaarden, maar blijven beneden de betreffende toetsingswaarden voor nader onderzoek. Verder bodemonderzoek is dan ook niet nodig. Een bodemonderzoek is nog wel nodig nadat de bedrijfsbebouwing van het loonbedrijf is gesloopt. Ook is verder onderzoek nodig indien er plannen zijn om vrijkomende grond van het perceel op een andere locatie te gebruiken.

Het bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

4.3

Ecologie

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

WET- EN REGELGEVING

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te hande-

len nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingszones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

ONDERZOEK

In juni 2014 een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden uitgevoerd om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 26 juni 2014 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

TERREINOMSTANDIGHEDEN

Het plangebied betreft een grotendeels verhard terrein met schuren en enige opgaande beplanting.



Figuur 10. Plangebied richting het zuidwesten

Soortbescherming

FLORA- EN FAUNAWET

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffw) in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Ffw staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd). De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime (vallen zowel onder het middelzware als het strenge beschermingsregime). Bij broedvogels wordt er onderscheid gemaakt tussen soorten waarvan het nest alleen beschermd is wanneer dit in gebruik is ten behoeve van een legsel (broedseizoen) en soorten waarvan het nest jaarrond beschermd is.

Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna¹ (NDFD) via Quickscanhulp.nl² (© NDFD - quickscanhulp.nl 11-06-2014 13:56:41) blijkt dat in de omgeving van het plangebied de laatste vijf jaar verschillende middelzwaar en streng beschermde soorten zijn waargenomen. Het betreft voornamelijk waarnemingen van vissen en vogels. Daarnaast is tongvaren uit de directe omgeving bekend.

INVENTARISATIE

Op basis van het veldbezoek blijkt dat het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde heeft. Aan de noordzijde van de schuren staan enkele gewone esdoorns. Ten zuidwesten van de bebouwing, achter de naastgelegen woning staat een bosje met populieren, coniferen, hazelaar, vlier en zwarte els. Tussen de verharding en langs de schuren groeien soorten als klimop, brandnetel, kleeftkruid en paardenbloem. Beschermde planten zijn niet aangetroffen en worden gezien de terreinomstandigheden ook niet verwacht. De schuren hebben geen spouwmuur en het golfplaten dak is aan de binnenzijde niet voorzien van een betimmering. Voor zowel huismus als vleermuizen is de bebouwing niet geschikt als nest- of verblijfplaats. Ook in de bomen zijn geen nesten van jaarrond beschermde vogels aangetroffen.

Het plangebied kan wel onderdeel vormen van het foerageergebied van in de omgeving verblijvende vleermuizen.

In de bomen in en rond het plangebied komen algemene soorten als merel, vink en winterkoning tot broeden. Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd. Nestplaatsen van vogels met een jaarrond beschermde verblijfplaats worden

¹ Nationale Databank Flora en Fauna (NDFD). De NDFD is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFD geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens: de Gegevensautoriteit Natuur heeft vastgesteld dat ze kloppen. Informatie is te vinden op www.natuurloket.nl.

² Quickscanhulp.nl is een online applicatie waarmee een afgeleide van data uit de NDFD wordt weergegeven. Het is daarmee een hulpmiddel voor ervaren ecologen om te bepalen of een beschermde soort wel of niet in het plangebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het plangebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt, de Gegevensautoriteit Natuur staat hiervoor in.

niet in het plangebied verwacht. Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden verder enkele algemene, licht beschermde soorten zoals bosmuis, egel en gewone pad in en rond het plangebied verwacht.

TOETSING	<p>Door de ontwikkelingen zal het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen veranderen maar niet als zodanig verloren gaan.</p> <p>Indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen nesten van broedvogels in en direct rond het plangebied worden verstoord en/of vernietigd. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Ffw kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.</p> <p>Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verder verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden verstoord en/of vernietigd (artikel 9 Ffw). Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood (artikel 11 Ffw). Licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.</p>
NATUURBESCHERMINGS- WET 1998	<p>Gebiedsbescherming</p> <p>De Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Nbw 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.</p> <p>Onder de Nbw 1998 zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.</p>
ECOLOGISCHE HOOFD- STRUCTUUR	<p>De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is voor de provincie Noord-Holland uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).</p>
WEIDEVOGELLEEFGEBIED	<p>Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt buiten de EHS bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van aangewezen weidevogelleefgebieden.</p>
INVENTARISATIE	<p>Beschermde gebieden in het kader van de Nbw 1998 liggen op geruime afstand van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Schoorlse Duinen, dat gelegen is op een afstand van ruim 13 kilometer ten westen van het plangebied. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied in het kader van de EHS ligt op een afstand van ruim 1 kilometer ten noorden van het plangebied. Het betreft een verbindingzone langs de Nedorp-</p>

pervaart. Het dichtstbijzijnde weidevogelleefgebied ligt op een afstand van ongeveer 1,3 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Het plangebied heeft gezien de terreinomstandigheden, ligging en de aard van het tussenliggend gebied geen ecologische relatie met de genoemde beschermde gebieden.

Gezien de terreinomstandigheden, de aard van het plan en ligging van het plangebied, worden met betrekking tot de voorgenomen plannen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Nbw 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid verwacht.

EFFECTEN

Tot slot

Op basis van de ecologische inventarisatie is een voldoende beeld ontstaan. Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Ffw, een Voortoets in het kader van de Nbw 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is.

Met inachtneming van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Ffw niet nodig. De Ffw kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Voor het plan is verder geen vergunning op grond van de Nbw 1998 nodig en het plan is op het punt van EHS niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Het plan is wat betreft de natuurwet en -regelgeving uitvoerbaar.

CONCLUSIE

4.4

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico en een groepsrisico. De normen voor het plaatsgebonden en het groepsrisico hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.

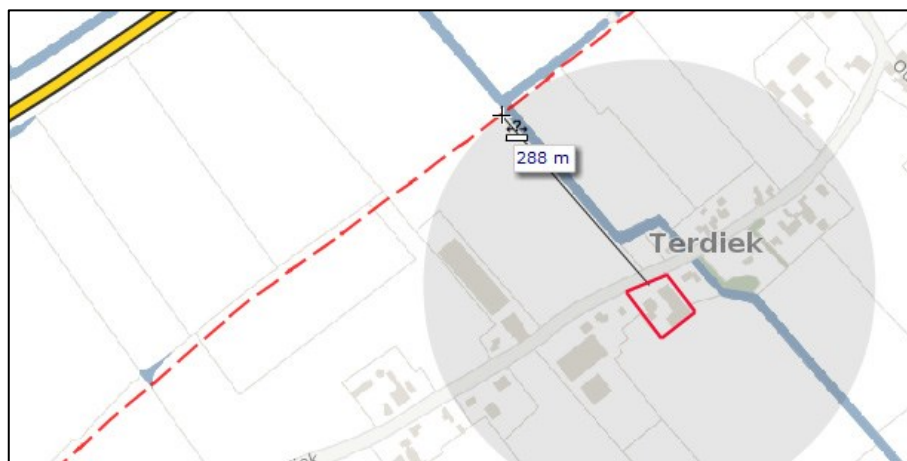
WET- EN REGELGEVING

De provincie Noord-Holland heeft een risicokaart vervaardigd, waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven.

Om na te gaan of bij het planvoornemen ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn, is de risicokaart van de provincie Noord-

ONDERZOEK

Holland geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat aan de noordwestzijde van het plangebied een aardgastransportleiding ligt van Gasunie. Dit is een leiding met een diameter van 16,8 cm en een werkdruk van 40 bar. De afstand van het plangebied is bijna 300 meter. Dit is voldoende om te concluderen dat de leiding geen verhoogd risico vormt voor de beoogde plannen.



Figuur 11. Fragment risicokaart, met het plangebied en de afstand tot de aardgastransportleiding

De veiligheidsregio Noord-Holland Noord heeft het plan getoetst, en concludeert dat er geen sprake is van een toenemend risico ten aanzien van de externe veiligheid. Deze toetsing is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting.

4.5

Geluidhinder (wegverkeerslawaai)

WET- EN REGELGEVING

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is erop gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de 'geluidbelasting' op gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm.

Spoorweglawaai en industrielawaai (vanwege een gezoneerd bedrijventerrein) is niet aan de orde in en nabij het plangebied. In de hiernavolgende paragraaf is daarom enkel op wegverkeerslawaai ingegaan.

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een geluidzone heeft, behoudens wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur. De breedte van een geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg binnen of buiten stedelijk gebied. In tabel 1 is hiervan een overzicht gegeven. Het gebied binnen de bebouwde kom wordt als stedelijk gebied beschouwd.

Tabel 1. Overzicht breedte geluidzones per type weg

Aantal rijstroken	Wegligging binnen stedelijk gebied	Wegligging buiten stedelijk gebied
1 of 2	200 m	250 m
3 of 4	350 m	400 m
5 of meer	n.v.t.	600 m

(Bron: Wgh)

Wanneer binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd of wanneer reconstructie van weginfrastructuur plaatsvindt met effecten op geluidgevoelige bebouwing, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of Burgemeester en Wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidgevoelige bebouwing binnen een wettelijke geluidzone als hoogst toelaatbare geluidbelasting van de gevel 48 dB. Dit is de voorkeursgrenswaarde. In stedelijk gebied kan een hogere waarde tot 63 dB worden verleend voor wegen die een wettelijke geluidzone hebben.

Voorliggend bestemmingsplan is gesitueerd binnen een als bebouwde kom aangewezen gebied. Op de gebiedsontsluitingsweg Terdiek is een maximumsnelheid van 30 km/uur toegestaan. Deze weg heeft daarmee geen wettelijke geluidzone waarvoor op grond van de Wgh akoestisch onderzoek zou moeten worden verricht. Er zijn in het plangebied verder ook geen geluidzones van toepassing vanwege verderop gelegen wegen met een hoger snelheidsregime. In het kader van de Wgh bestaat er daarom geen noodzaak tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek voor dit bestemmingsplan. Wel kan het uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst zijn om de toekomstige akoestische situatie in beeld te brengen. Dit omdat wel de mogelijkheid met voorliggend bestemmingsplan wordt geboden om een nieuw geluidgevoelig object op te richten. Dit is voor het voorliggende plan middels het uitvoeren van een beperkte geluidberekening voor de aan het plangebied grenzende weg Terdiek gedaan. Deze geluidberekening betreft een Standaard Rekenmethode 1 (SRM 1) berekening (middels bijlage III Reken- en meetvoorschrift 2012). Met deze methode kunnen op eenvoudige wijze geluidcontouren worden berekend waarbij wordt aangenomen dat ter plaatse van het plangebied in beginsel geen aspecten van belang zijn die een belangrijke en afwijkende invloed op de geluidbelasting zouden kunnen hebben, zoals een bochtig wegverloop, hellingen, verschillen in wegdek, afschermingen en reflecterende bebouwingen.

WEGVERKEERSLAWAAI

Verkeerstelgegevens van de gemeente (meetplaats: Dorpsstraat te Oude Niedorp) voor de periode van donderdag 15 mei 2014 t/m woensdag 28 mei hebben voor de geluidberekening ter beschikking gestaan. In een periode van bijna 13 volledige dagen zijn verkeersbewegingen geteld en de gereden snelheden vastgelegd. In totaal zijn in de telperiode 21.810 voertuigbewegingen geregistreerd. Omgerekend naar een weekdag betreft dit 1.697 motorvoertuigbewe-

gingen. Verdere informatie over het verkeer ter plaatse is niet beschikbaar. Om toch nader inzicht te kunnen krijgen in de toekomstige geluidsbelasting zijn aanvullend dan ook enkele aannames wat betreft de voertuig- en urenverdeling gedaan. Deze aannames zijn gebaseerd op een gestandaardiseerde voertuigverdeling naar dagdelen en intensiteiten die gebruikelijk is voor landwegen in buitengebieden.

Voor de geluidberekening voor het maatgevende jaar 2024 zijn de in tabel 2 weergegeven invoergegevens gehanteerd. Hierbij is rekening gehouden met een beperkte autonome groei van 1% per jaar van het wegverkeer. De geluidberekening is uitgevoerd voor een waarneemhoogte van 1,5 m en 4,5 m (zijnde de waarneempunten).

Tabel 2. Gehanteerde verkeersgegevens

Intensiteit basisjaar	1.697	[mvt/dag]
Groeipercentage 2014-2024	10,5	[%]
Uurintensiteit (dag / avond / nacht*)	7,00 / 2,60 / 0,70	[%]
Voertuigverdeling (LV / MV / ZV)	95,00 / 3,00 / 2,00	[%]
Verkeerssnelheid (LV / MV / ZV)	30 / 30 / 30	[km/uur]
Wegverharding	Dicht asfalt beton	
Rijstrookbreedte	3,25	[m]
Hoogte van de weg	0	[m]
Bodemfactor**	0	
Waarneemhoogten	1,5 en 4,5	[m]

* dag: 07:00-19:00 uur, avond: 19:00-23:00 uur, nacht: 23:00-07:00 uur.

** Het deel van de grond tussen waarneempunt en de weg dat als geluidsabsorberend kan worden aangemerkt (0=automatisch, 1 = volledig zacht)

De uitgevoerde geluidberekening is als bijlage 4 opgenomen. De uitkomst van de geluidberekening is inclusief aftrek conform art. 110g Wgh van 5 dB. Uit de geluidberekening blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel van de nieuw te bouwen woning op een waarneemhoogte van 1,5 m respectievelijk 4,5 m wordt overschreden wanneer in een zone van 10 m dan wel 10,5 m van de as van de weg wordt gebouwd. De mogelijkheid om een nieuwe woning in het plangebied te realiseren, is op grotere afstand geprojecteerd. Eventuele geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï is op een nieuw te realiseren woning in het plangebied dan ook niet te verwachten.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het planvoornemen van dit bestemmingsplan wordt niet door geluidhinder uit oogpunt van wegverkeerslawaaï belemmerd.

Om in een goede verblijfsituatie in de woningen te voorzien, is het op grond van het Bouwbesluit verplicht om een binnenwaarde van 33 dB te garanderen. Met de gevelwering van de nieuwbouw dient daarom rekening te worden gehouden dat deze maximale toegestane binnenwaarde wordt gehaald. Dit is bij normale bouwtechnieken en verder gezien de heersende en te verwachten geluidssituatie in het plangebied goed uitvoerbaar.

4.6

Luchtkwaliteit

Het plan dient te voldoen aan regels voor luchtkwaliteit. Aangetoond moet worden dat er geen normen worden overschreden. Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

WET- EN REGELGEVING

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Op basis van de CROW-publicatie nr. 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (2012) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 8,6 voor vrijstaande woningen en 7,8 voor de wooneenheden per etmaal. Met het planvoornemen worden één nieuwe woning in het plangebied gerealiseerd. Dit betekent dat het aantal motorvoertuigen per etmaal op de omliggende wegen, als gevolg van het plan, met maximaal 8,6 voertuigbewegingen per etmaal zal toenemen.

ONDERZOEK

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, heeft VROM in samenwerking met InfoMil de 'nibm-tool' ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		8,6
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 12. Worst case-berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Uit de berekening met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Door het geringe aantal te realiseren woningen op deze locatie moet het planvoornemen derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

De verkeersbewegingen die door het loonbedrijf gecreëerd werden, zijn bij bovenstaande berekening buiten beschouwing gehouden. Deze verkeersbewegingen houden op bij het sluiten van het loonbedrijf. Netto is er daarom geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen maar eerder van een afname.

CONCLUSIE In de omgeving van het plangebied is geen indicatie dat grenswaarden van het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer worden overschreden. Het plan voldoet derhalve aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer. De uitvoerbaarheid van voorliggend plan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

4.7

Water

WET- EN REGELGEVING

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Voor elk plan wordt in het kader van de watertoets bepaald wat het effect is op de waterhuishouding. Als verantwoordelijke instantie voor het waterbeheer in en in de directe omgeving van het plangebied hanteert Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) als uitgangspunt dat het bebouwen van landelijk gebied geen verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie mag betekenen. Daarom adviseert het hoogheemraadschap bij uitbreiding van verhard oppervlak compenserende maatregelen te nemen. Het hoogheemraadschap denkt daarbij aan vergroting van de bergingscapaciteit door bestaande waterlopen te verbreden of door nieuw oppervlaktewater aan te leggen. Tijdelijke berging van water door uitbreiding van het wateroppervlak creëert een grotere buffer in het systeem en daardoor een geringere peilstijging bij hevige regenval. De initiatiefnemer van het bouwplan is verantwoordelijk voor deze compenserende waterberging. Dat geldt zowel voor de financiering als voor de daadwerkelijke aanleg.

Om te bepalen hoe groot de compenserende waterberging moet zijn, heeft het hoogheemraadschap een rekenmethode ontwikkeld. Voor alle watersystemen heeft het hoogheemraadschap berekend wat voor effect de neerslag heeft op de waterstand. Een watersysteem is het samenhangende geheel van grond- en oppervlaktewater in een gebied. Hoe een watersysteem zich bij regenval gedraagt, is afhankelijk van verschillende factoren. Is er bijvoorbeeld veel open water of weinig? Is er veel bebouwing of juist veel weiland? Hoe is de samenstelling van de bodem? Wat zijn de hoogteverschillen binnen het systeem? Hoe groot is de capaciteit van gemalen? Het hoogheemraadschap hanteert daarom geen vast compensatiepercentage binnen het beheersgebied, maar een compensatiepercentage dat bij de lokale omstandigheden past.

In het kader van de watertoets is het planvoornemen ter advisering aan het HHNK aangeboden. Voor de watertoets kan de korte procedure gevoerd worden, aangezien het plan geen grote gevolgen heeft voor de waterkwaliteit. Het plangebied grenst niet aan waterlopen en de oppervlakte van bestaande verharding zal verkleinen door de sloop van de bedrijfsbebouwing en het verwijderen van de bestaande verharding. Er is dus geen sprake van de noodzaak tot compensatie.

De watertoets is als bijlage 5 opgenomen bij deze toelichting.

Vanuit het oogpunt van waterbeheer zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van de plannen en mag het uitvoerbaar worden geacht.

4.8

Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te wor-

ADVIES HOOGHEEMRAAD-
SCHAP HOLLANDS NOOR-
DERKWARTIER

CONCLUSIE

WET- EN REGELGEVING

den met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Uit de geactualiseerde publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en hindergevoelige objecten, zoals woningen, om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

ONDERZOEK	<p>In de directe omgeving van de Terdiek 11 zijn enkele woningen gesitueerd. Op circa 80 meter ten zuidwesten van het perceel is een groothandel van bloembollen gelegen (een categorie 2 bedrijf). Deze afstand is op basis van de publicatie van de VNG voldoende.</p> <p>Op bijna 150 meter, aan de overzijde van de weg, is een bloementeelbedrijf gesitueerd. Ook dit is een categorie 2 bedrijf, waardoor de afstand ten opzichte van het plangebied ruim voldoende is.</p> <p>Op meer dan 300 meter van de te bouwen woning bevindt zich een windmolen. Op grond van de VNG brochure is dit een voldoende afstand.</p>
CONCLUSIE	<p>Naar aanleiding van voorgaande zijn er geen belemmeringen in het kader van hinder van bedrijven te verwachten en leidt het planvoornemen tot milieuwinst.</p>

Juridische toelichting

5

5.1

Algemeen

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wro en het Bro.

Op grond van artikel 3.1.3 van het Bro moet een bestemmingsplan worden uitgewerkt in:

- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Ook moet op grond van artikel 3.1.6 van het Bro een bestemmingsplan samengaan met een toelichting waarin ten minste zijn opgenomen:

- een onderbouwing van de in het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
- de resultaten van de (noodzakelijke) voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken;
- de resultaten van het overleg en de inspraak op grond van artikel 3.1.1 van het Bro.

Op grond van artikel 1.2.1 van het Bro (in werking getreden op 1 januari 2010) moet het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld worden. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden uitgewerkt in een zogenoemde GML. In de GML is er een koppeling tussen de kaart, regels en toelichting (het bestemmingsplan) gemaakt. Deze koppeling van de kaart, regels en toelichting is de zogenoemde verbeelding van het bestemmingsplan. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden:

- Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).
- Standaard toegankelijkheid ruimtelijke instrumenten 2012 (STRI2012).
- Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (2012).

Het voorliggende bestemmingsplan is zo opgesteld dat het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld kan worden. Dit betekent dat:

- alle verschillende onderdelen van de kaart een zogenoemde IM-RO2012- code hebben;
- de digitale kaart is opgesteld volgens de standaardtechniek voor uitwisseling GML;
- de regels overeenkomstig de SVBP2012 zijn opgesteld;
- de toelichting en regels digitaal aan de kaart zijn gekoppeld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo is een deel van de Wro opgenomen in de Wabo.

Op grond van de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning ingevoerd. In de omgevingsvergunning worden verschillende vergunningstrajecten (zoals bouwvergunning, milieuvergunning etc.) gebundeld. In artikel 2.1 van de Wabo is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Op grond hiervan is voor een gebruik dat op grond van een bestemmingsplan niet is toegestaan een omgevingsvergunning noodzakelijk.

5.2

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Vorbereidingsfase

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro haar voornemen (vaak in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook biedt de gemeente eventueel de mogelijkheid om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. De gemeente geeft een reactie op de overleg- en inspraakreacties. De uitkomsten hiervan worden vermeld in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en voor zover noodzakelijk verwerkt in regels en verbeelding.

Terinzageleggingsfase

Na de aankondiging in de Staatscourant, in ten minste één plaatselijk dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad en op de internetpagina van de gemeente wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie Leefomgeving en Transport een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie Leefomgeving en Transport, wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.3

Bestemmingen

In deze paragraaf is een korte toelichting op de juridische regels behorende bij het plan gegeven. Er is voor een zo eenvoudig mogelijke planologische regeling gekozen die voorziet in een helder stelsel van regels en de nodige flexibiliteit biedt. Aan de hand van de bestemmingsregels kan het planvoornemen worden gerealiseerd. In de toekomst kan de gerealiseerde situatie vervolgens worden gehandhaafd.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden waar nodig de in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Een deel van deze begrippen is voorgeschreven in de SVBP2012.

Wijze van meten

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is voor een belangrijk deel voorgeschreven in de SVBP2012. Deze regels zijn overgenomen in artikel 2 van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Wonen

Het hele plangebied is bestemd voor 'Wonen', al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven tot 120 m², dan wel een bed & breakfast, beide onder voorwaarden. Waterlopen en -partijen en voorzieningen van openbaar nut en ten behoeve van groen, verkeer- en verblijf en waterhuishouding, zijn tevens als ondergeschikte functie mogelijk. Ten aanzien van parkeervoorzieningen is bepaald dat bij de woningen twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein aanwezig dienen te zijn.

Alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend, dient eerst de beeldverstorende bebouwing zoals die in het Beeldkwaliteitsplan is beschreven te worden gesloopt (zie ook paragraaf 2.3). Daarnaast dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, dat wil zeggen twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein.

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan. In de regels is vastgelegd welke goot- en bouwhoogten ten hoogste toelaatbaar zijn binnen de bouwvlakken. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - groter volume" geldt naast een hogere goothoogte (5,5 meter i.p.v. 3,5 meter) en een hogere bouwhoogte (11,5 meter i.p.v. 9 meter) ook dat de woning met een groter volume (tot 1.250 m³ i.p.v. 1.000 m³) mogen worden gerealiseerd.

Naast het bouwen van hoofdgebouwen is ook de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogelijk. Deze dienen ten minste 4 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan te worden gebouwd en mogen op niet minder dan 1 meter van de zijdelingse perceelgrens worden gesitueerd. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 150 m² bedragen. In de bestemming zijn afwijkingsregels opgenomen ten behoeve van het bieden van mantelzorg bij woningen en het toestaan van een bedrijfsmatige bed & breakfast voor maximaal 7 personen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel ziet er op toe dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden ten tijde van het geldende bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten en bieden ruimte om bepaalde voorzieningen te kunnen realiseren.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht is opgenomen in deze regels.

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, bermen, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

ONDERGESCHIKTE
VOORZIENINGEN

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is in het kader van de 'RvR'-regeling opgesteld om in het plangebied compenserende woningbouw te realiseren.

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Het planvoornemen voor realisatie van één woning in het plangebied is een bouwplan op grond van artikel 6.2.1, lid b, Bro.

Doel van een grondexploitatie-regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Het plangebied wordt door een private partij ontwikkeld. Tussen de ontwikkelende partij en de gemeente zal een grondexploitatieovereenkomst overeengekomen. De exploitatie zal geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelaar komen te liggen. De ontwikkelaar draagt alle kosten van bouwen woonrijp maken van het plangebied. De gemeente hoeft geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

EXPLOITATIEKOSTEN

De kosten voor voorliggend bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvragers van de bestemmingsplanherziening gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. Deze kunnen worden gedekt uit de legesheffing.

ONDERZOEKS- EN
PLANKOSTEN

Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1. van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de aanvragers van de bestemmingsplanherziening worden gedragen. Hier voor zal tussen de gemeente en de aanvragers een planschadeovereenkomst gesloten worden.

PLANSCHADE

CONCLUSIE Voorliggend bestemmingsplan mag economisch uitvoerbaar worden geacht.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

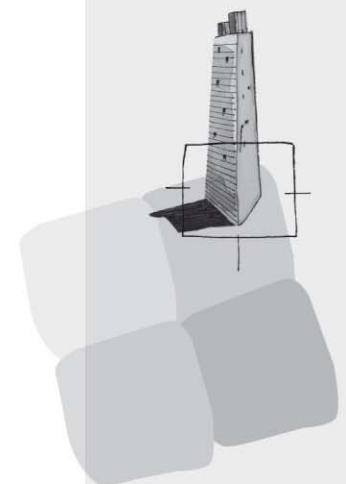
De uitkomsten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak worden opgenomen in een aparte notitie die als bijlage zal worden opgenomen bij deze toelichting.

Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.
Mevrouw N. Linthorst

Projectnummer
803.17.06.01.01



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort