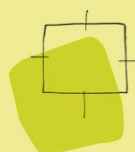


**Bestemmingsplan Lutjewallerweg te
Haringhuizen**



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

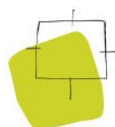
Bestemmingsplan Lutjewallerweg te Haringhuizen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen
Regels + bijlage
Verbeelding

18 juni 2015
Projectnummer 803.17.06.01.02



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	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	14
3.3	Conclusie	17
4	Milieuaspecten	19
4.1	Archeologie	19
4.2	Bodem	20
4.3	Ecologie	22
4.4	Externe veiligheid	26
4.5	Geluidhinder	27
4.6	Luchtkwaliteit	29
4.7	Water	30
4.8	Hinder van bedrijven	32
5	Juridische toelichting	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Bestemmingsplanprocedure	34
5.3	Bestemmingen	35
6	Uitvoerbaarheid	39
6.1	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

Bijlagen

Inleiding

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Lutjewallerweg, ten noorden van de kern Haringhuizen. Het plangebied is aangegeven in onderstaande figuur.



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

Het plangebied is onbebouwd en in gebruik als grasland. Op het perceel zal een woning worden gerealiseerd. 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 en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

LEESWIJZER

Planbeschrijving

2

2.1

Bestaande situatie

Aan de Lutjewallerweg, in de bocht waar de weg overgaat in de Haringhuizerweg, ligt een onbebouwd perceel. Het perceel ligt aan de rand van de dorpskern Haringhuizen en wordt aan alle zijden begrensd door waterlopen.

De noordelijke helft van het perceel betreft het plangebied waar middels voorliggend bestemmingsplan een nieuwe woning kan worden gerealiseerd.



Figuur 2. Het plangebied gezien vanaf de noordzijde, vanaf de Lutjewallerweg (bron: Google Earth)

2.2

Toekomstige situatie

Met het planvoornemen wordt gebruikgemaakt van het provinciale en gemeentelijke beleid aangaande 'Ruimte voor Ruimte'. Het complete planvoornemen betreft de beëindiging van een loonbedrijf op een locatie aan de Terdiek 11 te Nieuwe Niedorp (de ligging is weergegeven in figuur 3). Ter compensatie voor de sloop van de bedrijfsbebouwing kunnen twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. Eén woning wordt gerealiseerd op de locatie van het loonbedrijf aan de Terdiek. De andere woning wordt gerealiseerd op de locatie aan de Lutjewallerweg. Voor de woning aan de Terdiek 11 wordt een aparte procedure gevoerd.



Figuur 3. De locaties waar met de Ruimte voor Ruimte-regeling twee nieuwe woningen worden gerealiseerd na de sloop van de bedrijfsbebouwing aan de Terdiek 11 te Nieuwe Niedorp

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 BügelHajema Adviseurs is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat als bijlage 1 is toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld ten behoeve van een zorgvuldige inpassing van de nieuwe woning. Voor de woning aan de Terdiek 11 is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan geeft tevens inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst door de sloop van de bedrijfsbebouwing. De verdere onderbouwing hiervan wordt daarom in dit bestemmingsplan achterwege gelaten.



Figuur 4. Schets beeldkwaliteit

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

De inpassing van het planvoornemen

- De bebouwing op het erf moet zo worden gepositioneerd dat zoveel mogelijk wordt aangesloten bij het boerenerfprincipe in de bestaande omgeving.
- De bebouwing moet worden ingepast in de openheid (door terughoudend en in het landschap passend materiaal- en kleurgebruik, toepassing van kappen).
- Er moet worden aangesloten bij het karakter van groene erven aan het lint door gerichte toepassing van streekeigen en inheemse beplanting.
- De relatief vrije ligging van het perceel dient te worden benadrukt door de woning de vormkarakteristiek van een stolp te geven.

Uitgangspunten erf

- De inrit van de woning is gelegen ten noorden van de woning via de Lutjewallerweg en is maximaal 3,5 m breed.
- Conform de uitwerking dienen bomenrijen te worden aangeplant aan de noord-, zuid- en oostzijde van het woonerf. De bomen dienen van de eerste orde te zijn en dienen te worden geplant op een onderlinge afstand van circa 8-10 m. De bomenrij aan de noordzijde is ter hoogte van het voorerf deels opengewerkt.
- Het weiland ten zuiden van het nieuwe erf is bestemd voor agrarisch grasland, dit deel dient open te blijven en ruimtelijk een eenheid te vormen met het achterliggende agrarisch grasland.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond en de in de directe omgeving aanwezige bomen. Passende bomen van de eerste orde zijn essen, iepen en abelen.

Uitgangspunten nieuwe woning

- De nieuwe woning volgt de loop van de Lutjewallerweg en heeft een teruggerooide ligging van ten minste 40 m gerekend vanaf het hart van de Lutjewallerweg.
- De afstand van de nieuwe woning tot de zuidelijke insteek van de noordelijk gelegen sloot is minimaal 5 m, maar maximaal 8 m.
- Een eventuele vrijstaande garage is aan de noordzijde van de woning gesitueerd en is gelegen achter de woning.
- De hoofdvorm van de woning bestaat uit één bouwlaag met piramidekap.
- De woning heeft een vormkarakteristiek van een stolp.
- De woning heeft een vierkante plattegrond met een afmeting van minimaal 12 m bij 12 m.
- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe woning is traditioneel; rood voor de gevels, antraciet voor het dak.

- De gevels van de woning bestaan uit baksteen.
- Het dak is voorzien van pannen (antraciet, mat) en/of riet.
- Gedekte kleuren en materialen toepassen (geen geglazuurde dakpannen en reflecterende materialen).
- De eventuele garage is één bouwlaag met zadelkap.
- De garage/het bijgebouw is gelegen in het voorkeursgebied voor bijgebouwen.
- Het materiaalgebruik van de garage/het bijgebouw bestaat uit donkere houten gevels en antracietkleurige dakpannen of dakplaten.
- Toepassing van eigentijds materiaal kan, mits in samenhang met een eigentijdse uitwerking van een stulp ontworpen onder architectuur.

Duurzaamheid

De nieuwe woning zal gebouwd worden volgende voorschriften van de gemeente met betrekking tot duurzaamheid. Er zal aandacht worden besteed aan een uitstekende isolatie en een efficiënt gebruik van fossiele brandstof.

3.1

Provinciaal beleid

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de 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	Klimaat-bestendigheid
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)

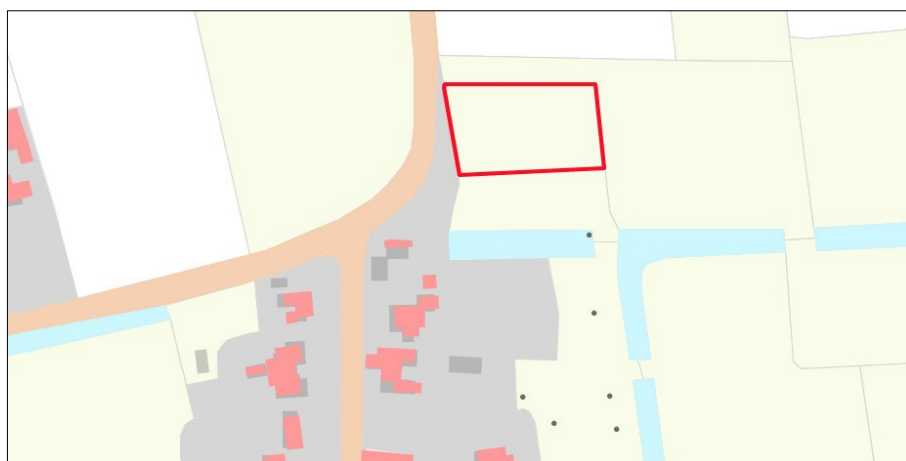
De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Prvs opgesteld. Hierin is een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van 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 Provinciale Ruimtelijke Verordening. 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.



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

In de structuurvisie en de verordening wordt onderscheid gemaakt tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en Landelijk Gebied (LG). Voor Haringhuizen 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 verordening). Alles wat dus buiten het bestaande bouwvlak valt, is aan te merken als Landelijk Gebied.

Op grond van artikel 13, lid 1 voorziet een bestemmingsplan niet zonder meer in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in het LG. Ook het voorliggende plangebied is gelegen in het LG (zie figuur 6). Omdat het voorliggende plan wordt uitgevoerd op basis van de Ruimte voor Ruimte-regeling (RvR-regeling),

is het wel mogelijk om te bouwen in het LG. Voor het oprichten van de 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 te worden opgesteld conform artikel 15 van de verordening.

Met de nieuwbouw van de twee woningen op twee verschillende locaties wordt voldaan aan vorenstaande voorwaarden. De woning die op basis van de RvR-regeling bij dit project wordt gebouwd aan de Terdiek 11 te Nieuwe Niedorp (zie figuur 3), wordt wel gebouwd in het BBG. In het bestemmingsplan dat wordt opgesteld voor deze locatie wordt ook ingegaan op de vorenstaande 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 moeten worden overwogen 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 worden omgegaan 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.

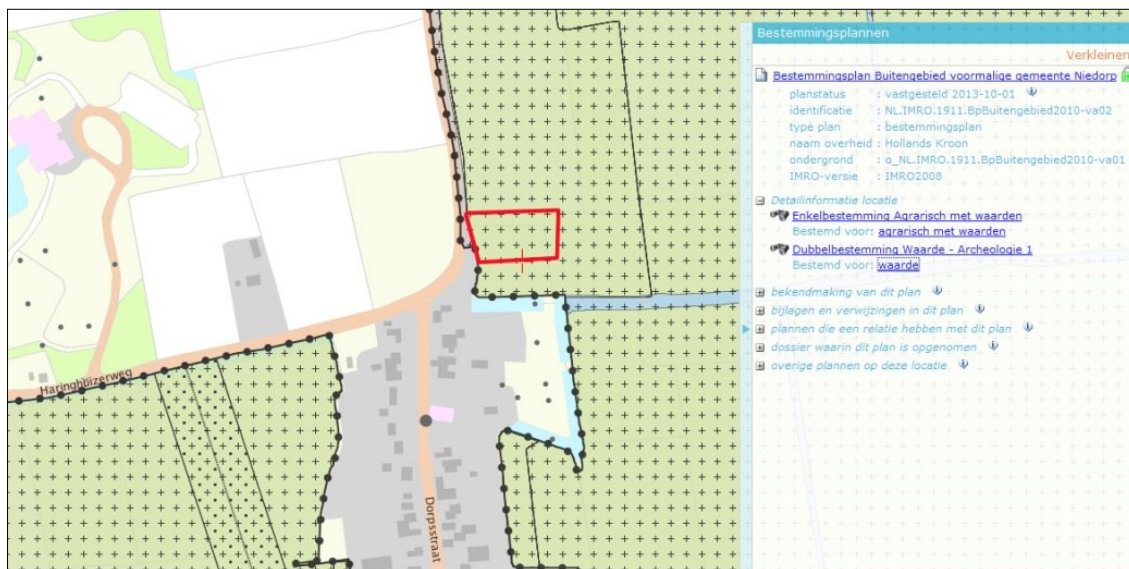
3.2

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 Agrarisch met waarden en tevens de dubbelbestemming Waar-

de - Archeologie 1. Binnen deze bestemming is het bouwen van een woning of andere bebouwing niet 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 zijn verbonden met de ontstaansgeschiedenis van het landschap en het nederzettingenpatroon herkenbaar en ervaarbaar te laten blijven. Hierbij kan worden gedacht 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.

In het kader van de economische uitvoerbaarheid hebben de gemeente en de initiatiefnemer een exploitatieopzet opgesteld. Om een goede inpassing van de nieuwbouw in het landschap te realiseren, is voor dit plan bovendien een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

SITUATIE PLANGEBIED

De huidige situatie in het plangebied is in het beeldkwaliteitsplan beoordeeld. Aangezien het plangebied onbebouwd is, is in het beeldkwaliteitsplan vooral een analyse gemaakt van de bebouwing en de ruimtelijke structuren in de omgeving. Daarbij wordt geconcludeerd dat de ruimtelijke structuur zich kenmerkt door bebouwde percelen met daartussen doorzichten naar het achterliggende open landschap. De bebouwing bestaat met name uit vrijstaande bebouwing. De meeste bebouwing in de omgeving ligt iets terug van de weg op ruime, diepe kavels waarbij tuinen de bebouwing scheiden van de weg. In het buitengebied staan op diverse plaatsen stolpen. De architectuur is doorgaans sober en traditioneel, in één bouwlaag met kap. Doordat de nieuwe woning op enige afstand van de naastgelegen woning in het dorp is gesitueerd, wordt geconcludeerd dat vormverwandschap met een stomp meer voor de hand ligt dan met een dorpswoning.

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 Lutjewallerweg is aangemerkt als 'welstandsluw' 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 wensen 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 koersvastе 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.

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

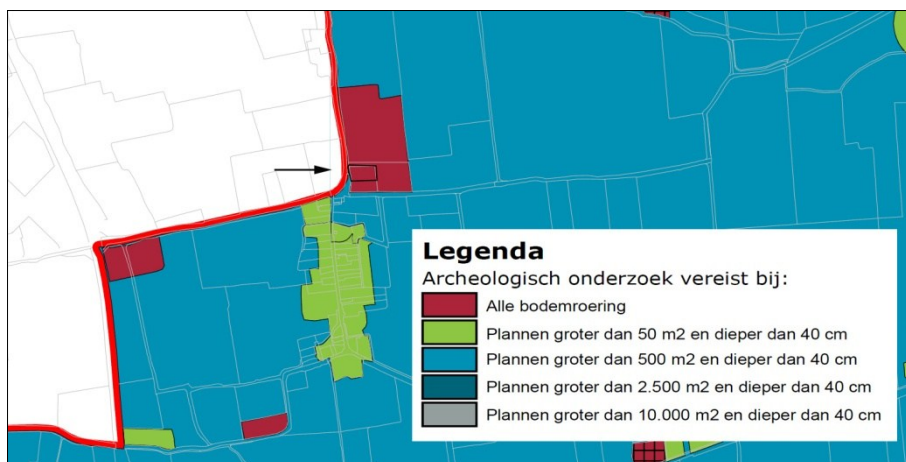
De ruimtelijke ontwikkeling is passend binnen het geldende provinciaal en gemeentelijk beleid. Het plan is in lijn met de hiervoor omschreven beleidsstukken. Voor het plan is evenwel een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk, waar met voorliggend plan in wordt voorzien.

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 worden nagegaan 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 op een plek met een hoge verwachtingswaarde voor archeolo-

ONDERZOEK

gie. Een archeologisch onderzoek is vereist bij alle bodemroering, ook in het voorliggende plangebied.

In augustus 2014 is een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd voor deze locatie. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. De uitkomsten van het bureau- en booronderzoek geven aan dat er binnen het onderzoeksgebied sprake is van een vegetatiehorizont of laklaag op 75-100 cm diepte. De bovenste 65 cm van het terrein is verstoord of opgebracht en niet meer intact. De verwachting is dat er op het onderzoeksgebied, op het niveau van de laklaag of vegetatiehorizont, sporen en vondsten aanwezig kunnen zijn uit de midden- en late ijzertijd. Daarom wordt aanbevolen geen bodemingrepen uit te voeren die dieper reiken dan 50 cm-mv. Indien nodig kan overwogen worden het terrein iets op te hogen.

Bij diepere graafwerkzaamheden is archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk om eventueel aanwezige waarden veilig te stellen. Dit vervolgonderzoek kan bestaan uit een begeleiding van het grondwerk of een opgraving voorafgaand aan het grondwerk. Voor zowel een begeleiding als een opgraving is een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen noodzakelijk.

Het onderzoek is ook voorgelegd aan de Cultuurcompagnie Noord-Holland. Deze heeft aangegeven akkoord te zijn met de wijze waarop het onderzoek is uitgevoerd en de conclusies ervan. Nader archeologisch onderzoek is niet nodig mits bodemverstoring beperkt blijft tot 0,5 meter onder het maaiveld. Dit advies is opgenomen als bijlage 3 van deze toelichting.

CONCLUSIE	Het voorliggende plan wordt niet belemmerd door archeologische waarden, mits er niet dieper gegraven wordt dan 0,5 meter. Om dit te waarborgen is een archeologische dubbelbestemming opgenomen.
-----------	--

4.2

B o d e m

WET- EN REGELGEVING

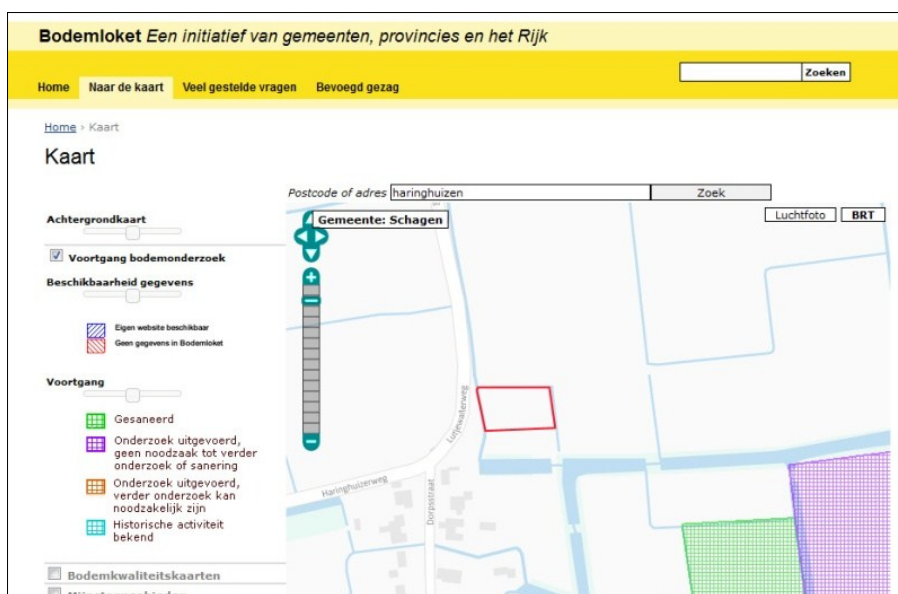
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht moet worden verkregen over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van het college van burgemeester en wethouders 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 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.

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.

ONDERZOEK



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

Uit de informatie van het Bodemloket blijkt dat in het plangebied geen onderzoek is uitgevoerd naar de bodemkwaliteit, er zijn ook geen activiteiten uit het verleden bekend die de locatie een verhoogde kans geven op bodemverontreiniging.

De initiatiefnemer zal een bodemonderzoek laten uitvoeren.

4.3

Ecologie

WET- EN REGELGEVING

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.

De Flora- en faunawet is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende planten- 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 Flora- en faunawet is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen 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 Natuurbeschermingswet 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 Natuurbeschermingswet een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

ONDERZOEK

In juni 2014 is 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 deel van een grasland ten noorden van Haringhuizen. Rondom het grasland liggen sloten.



Figuur 10. Plangebied richting het oosten

Soortenbescherming

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.

FLORA- EN FAUNAWET

Achter de Flora- en faunawet 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.

INVENTARISATIE

Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna¹ (NDFF) via Quickscanhulp.nl² (© NDFF - quickscanhulp.nl 11 juni 2014, 14.07.25 uur) 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 vogels. Daarnaast is de middelzwaar beschermde vissoort kleine modderkruiper uit de directe omgeving bekend.

Op basis van het veldbezoek blijkt dat het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde heeft. In het plangebied domineert engels raaigras. Langs de randen van het perceel en in de oevers groeien daarnaast soorten als ridderzuring, grote brandnetel, kruipende boterbloem en gewone berenklauw. Deze soorten duiden op voedselrijke omstandigheden. In het plangebied staan tevens enkele knotwilgen. Beschermde planten zijn niet waargenomen en worden gezien de terreinomstandigheden ook niet in het plangebied verwacht.

De bomen in het plangebied beschikken niet over voor vleermuis geschikte holtes. Wel kan het plangebied onderdeel vormen van het foerageergebied van in de omgeving verblijvende vleermuizen, zoals laatvlieger en rosse vleermuis.

Het plangebied biedt geen optimaal biotoop voor weidevogels. Hooguit kunnen minder verstoringsgevoelige soorten als kievit of scholekster in het plangebied tot broeden komen. In de oevers zullen soorten als meerkoet en wilde eend broeden. In de bomen in en rond het plangebied kunnen algemene soorten als merel, vink en winterkoning een nestplaats hebben. Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd. Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden verder enkele algemene, licht beschermde soorten zoals bosmuis, egel en gewone pad in het plangebied verwacht.

TOETSING

Als gevolg van de ontwikkelingen zal het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen veranderen, maar niet als zodanig verloren gaan. 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 Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

¹ Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF 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 NDFF 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.

Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

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.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Natuurbeschermingswet 1998 zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.

NATUURBESCHERMINGS-
WET

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).

ECOLOGISCHE HOOFD-
STRUCTUUR

Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt buiten de Ecologische Hoofdstructuur bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van aangewezen weidevogelleefgebieden.

WEIDEVOGELLEEFGEBIED

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 liggen op geruime afstand van het plangebied. Het meest nabijgelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Zwanenwater en Pettemerduinen, dat gelegen is op een afstand van ruim 9 km ten westen van het plangebied. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied in het kader van de EHS ligt op een afstand van ongeveer 400 m ten noorden van het plangebied. Het dichtstbijzijnde weidevogelleefgebied ligt op een afstand van ruim 2 km ten oosten van het plangebied. Het plangebied heeft gezien de terreinomstandigheden, de ligging en de aard van het tussenliggend gebied geen ecologische relatie met de genoemde beschermde gebieden.

INVENTARISATIE

Gezien de terreinomstandigheden, de aard van het plan en de ligging van het plangebied, worden met betrekking tot de voorgenomen plannen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 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 Flora- en faunawet, een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 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 Flora- en faunawet niet nodig. De Flora- en faunawet 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 Natuurbeschermingswet 1998 nodig en het plan is op het punt van de Ecologische Hoofdstructuur niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

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

4.4

Externe veiligheid

WET- EN REGELGEVING

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.

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

ONDERZOEK 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-Holland geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen situaties aanwezig zijn die een verhoogd veiligheidsrisico creëren.

CONCLUSIE Het plan wordt niet beperkt door externe veiligheid.

4.5

Geluidhinder

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wet geluidhinder is er op gericht de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï te voorkomen en te beperken. De Wet geluidhinder bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm.

WET- EN REGELGEVING

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

In artikel 74 Wgh is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg in principe een geluidzone heeft, behoudens wegen die binnen een als woonerf aangeduid gebied liggen 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.

WEGVERKEERSLAWAAI

Tabel 1. Overzicht breedte geluidzones per type weg

Aantal rijstroken	Wegligging binnenstedelijk gebied	Wegligging buitenstedelijk 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 Wet geluidhinder wordt voldaan.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB. Dit is de voorkeursgrenswaarde. In buitenstedelijk gebied kan een hogere waarde worden vastgesteld tot een maximum van 53 dB.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt in het plangebied een nieuwe woning opgericht. Het plan voorziet derhalve in het oprichten van een nieuw geluidgevoelig object. Het plangebied is buiten de bebouwde kom gesitueerd. Westelijk van het plangebied bevindt zich de Lutjewallerweg op ongeveer 40 m afstand van het bouwvlak waarin de woning kan worden opgericht. Voor deze

ONDERZOEK

weg geldt een snelheidsregime van 60 km/uur. Aan weerszijden van deze weg dient een zonebreedte van 250 m in acht te worden genomen. Derhalve geldt een wettelijke geluidzone in het plangebied. Dit maakt toetsing van het plan aan de bepalingen van de Wet geluidhinder noodzakelijk.

Voor de Lutjewallerweg/Haringhuizerweg zijn geen recente verkeerstellingen uitgevoerd of bekend. Om toch inzicht te kunnen krijgen in de geluidsbelasting op de naar de Haringhuizerweg gekeerde gevel van de nieuw te realiseren woning, is bepaald wat de hoogst mogelijke gemiddelde verkeersdruk op de Haringhuizerweg is waarbij geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit is met een indicatieve geluidsberekening op grond van de Standaard Rekenmethode 1 (SRM 1) berekening (middels bijlage III Reken- en meetvoorschrift 2012) gedaan. Met deze methode kunnen geluidcontouren in het vrije veld worden berekend. Hiervan kan gebruik worden gemaakt als sprake is van één relevante weg en er in beginsel geen aspecten (zoals obstakels, verschillen in wegdektypen en dergelijke) gelden die een belangrijke invloed op de geluidbelasting zouden kunnen hebben. Voor de geluidberekeningen voor het maatgevende jaar 2024 zijn de in navolgende tabel weergegeven invoergegevens gehanteerd, waarbij is uitgegaan van een standaardverdeling van voertuigen naar dagdelen en intensiteiten voor landwegen in het buitengebied.

Tabel 2. Gehanteerde verkeersgegevens

Gegevens	Plangebied	Meeteenheid
Uurintensiteit * (dag / avond / nacht)	7,00 / 2,60 / 0,70	%
Voertuigverdeling (LV / MV / ZV)	91,44 / 6,74 / 1,82	%
Verkeerssnelheid (LV / MV / ZV)	60 / 60 / 60	km/uur
Wegverharding	Dicht asfalt beton	
Afstand rijlijn/waarnemer	40	M
Rijstrookbreedte	2,5	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)

De uitgevoerde geluidberekening is als bijlage 4 aan dit plan toegevoegd. De uitkomsten van de geluidberekening is inclusief de wettelijke aftrek conform artikel 110g Wgh van 5 dB voor wegen met een snelheidsregime van 60 km/uur in buitenstedelijk gebied. Uit de geluidsberekening blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden bij een waarneemhoogte van 1,5 m en 4,5 m als sprake is van 5.600 respectievelijk 3.675 motorvoertuigbewegingen per etmaal in de toekomstige situatie betreffende het maatgevende jaar 2024. De waarneemhoogte van 4,5 m is kaderstellend. Teruggerekend naar de huidige situatie zou, uitgaande van een fors jaarlijks groeipercentage van 3%, de voorkeursgrenswaarde niet kunnen worden gewaarborgd op de nieuw te bouwen woning als ongeveer 2.710 motorvoertuigen per etmaal gebruikmaken van de Lutjewallerweg.

De Lutjewallerweg betreft een erftoegangsweg (buiten de bebouwde kom). De bestaande en nieuwe situatie in overweging nemende is een dusdanige verkeersdruk van 2.710 motorvoertuigbewegingen in 2014 tot 3.675 motorvoertuigbewegingen in 2024 niet reëel. Daarnaast is in de structuurvisie van de voormalige gemeente Niedorp uit 1999 aangegeven dat ongeveer 660 motorvoertuigbewegingen per etmaal over de Lutjewallerweg plaatsvinden. Een veelvoud hiervan is thans voor de Lutjewallerweg niet aannemelijk, alsook dat het niet reëel is te veronderstellen dat dit in de toekomst wel het geval zal zijn. Er mag dan ook worden aangenomen dat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in het plangebied kan worden voldaan.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï belemmerd.

CONCLUSIE

Om in een goede verblijfsituatie te voorzien, is daarnaast een binnenwaarde van 33 dB in de woning nodig. Met de gevelwering van de nieuwbouw moet er daarom rekening mee worden gehouden dat de maximale toegestane binnenwaarde wordt gehaald. Dit is bij normale bouwtechnieken goed uitvoerbaar.

NOTA BENE

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 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 $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als ‘niet in betekenende mate’ wordt beschouwd.

ONDERZOEK

Op basis van de CROW-publicatie nr. 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (2012) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 8,6 ritten voor vrijstaande woningen en 7,8 ritten 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.

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 Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 11. Worstcaseberekening 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.

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 worden gevoerd, 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.

ADVIES HOOGHEEMRAAD-
SCHAP HOLLANDS NOOR-
DERKWARTIER

De watertoets is als bijlage 5 toegevoegd aan deze toelichting.

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

CONCLUSIE

4.8

Hinder van bedrijven

WET- EN REGELGEVING

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 dient te worden gehouden 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.

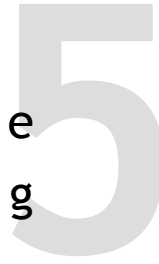
ONDERZOEK

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gesitueerd. De woonkern Haringhuizen is gelegen op circa 50 m afstand. Op 300 m ten westen van het plangebied is een crematorium gelegen. De VNG benoemt crematoria als categorie 3.2-bedrijven, waar een afstand van 100 m moet worden aangehouden. Aan deze afstand wordt hier ruimschoots voldaan.

CONCLUSIE

Naar aanleiding van voorgaande zijn er geen belemmeringen in het kader van hinder van bedrijven te verwachten en leidt het planvoornemen tot milieuwinst.

Juridische toelichting



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 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 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 Bro.

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

- Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012);
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012 (STRI 2012);
- Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012.

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

- alle verschillende onderdelen van de kaart een zogenoemde IMRO 2012-code hebben;
- de digitale kaart is opgesteld volgens de standaardtechniek voor uitwisseling GML;
- de regels overeenkomstig de SVBP 2012 zijn opgesteld;
- de toelichting en de 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 et cetera) gebundeld. In artikel 2.1 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 navolgende 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 Bro haar voornemen (vaak in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan besturen en diensten van hogere overheden. Ook biedt de gemeente eventueel de mogelijkheid 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 worden 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 zes 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 zes weken na vaststelling. Uiterlijk zes 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 twee weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk twee 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 SVBP 2012.

Wijze van meten

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke moeten worden gemeten, is voor een belangrijk deel voorgeschreven in de SVBP 2012. 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 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 Ruimte voor ruimte, Terdiek 11 Nieuwe Niedorp is beschreven, te worden gesloopt (zie ook hoofdstuk 2). Daarnaast dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (voor vrijstaande woningen: twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein, dat wil zeggen, twee parkeerplaatsen op eigen terrein).

Binnen de bestemming Wonen mag het hoofdgebouw uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. In het bouwvlak is maximaal één woning toegestaan.

De woning heeft een stolpvorm. In de regels is de goot- en bouwhoogten vastgelegd op 3,5 m en 11,5 m. Daarnaast is bepaald dat de inhoud van de stolp niet meer dan 1.250 m³ mag bedragen.

Naast het bouwen van hoofdgebouwen is ook de bouw van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mogelijk. De gezamenlijke oppervlakte 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 zeven personen.

Waarde - Archeologie

Het plangebied is daarnaast bestemd voor 'Waarde - Archeologie'. In deze dubbelbestemming komt de archeologische waarde in het plangebied, waar in paragraaf 4.1 op in is gegaan, tot uitdrukking. Daar is geconcludeerd dat archeologisch vervolgonderzoek alleen nodig is indien dieper wordt gegraven dan 50 cm onder het maaiveld. Dit is verankert in deze dubbelbestemming.

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



6.1

Economische uitvoerbaarheid

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

Op grond van artikel 6.12 van de 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 van het 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 grondexploitatieregeling 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.

De gemeente en de initiatiefnemer hebben op grond van voorgaande en op grond van het geldende beleid in het kader van de RvR-regeling (zie paragraaf 3.2) derhalve gezamenlijk een exploitatieopzet opgesteld.

EXPLOITATIEOPZET

Het plangebied wordt door een private partij ontwikkeld. Tussen de ontwikkelende partij en de gemeente is 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 het bouw- en 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 kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1. Wro een verzoek tot

PLANSCHADE

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. Hiervoor is tussen de gemeente en de aanvragers een planschadeovereenkomst gesloten.

CONCLUSIE Voorliggend bestemmingsplan mag economisch uitvoerbaar worden geacht.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De zienswijzen zijn weergegeven in een aparte notitie, die is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting. De binnengekomen reacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan.