

Bestemmingsplan

Ooievaarsweg 4, Nieuwe Niedorp

Gemeente Hollands Kroon



Datum: 21 augustus 2017, ontwerp
 19 december 2017, vastgesteld

NL.IMRO.1911.BPOoievaarsweg4-va01

Opgesteld door:



HZA stedenbouw & landschap

Achterstraat 26A

1621 GH Hoorn

tel 0229 -216757

info@hzabv.nl

www.hzabv.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING -----	5
1.1	Aanleiding -----	5
1.2	Plangebied -----	5
1.3	Geldende juridische regeling -----	5
1.4	Leeswijzer -----	6
2.	RUIMTELIJKE PLANBESCHRIJVING -----	7
2.1	Algemeen -----	7
2.2	Huidige situatie -----	7
2.3	Boogde ontwikkeling -----	9
2.4	Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit -----	10
2.5	Conclusie ruimtelijke ontwikkeling -----	12
3.	BELEIDSKADER -----	13
3.1	Algemeen -----	13
3.1	Beleid hogere overheden -----	13
3.2	Beleid provincie Noord-Holland -----	14
3.3	Beleid gemeente Hollands Kroon -----	16
3.4	Conclusie beleidskader -----	19
4.	OMGEVINGSASPECTEN -----	20
4.1	Algemeen -----	20
4.2	Geluidhinder -----	20
4.3	Hinder van Bedrijven -----	21
4.4	Bodemsituatie -----	21
4.5	Luchtkwaliteit -----	22
4.6	Waterhuishouding -----	22
4.7	Archeologie -----	23
4.8	Natuurtoets -----	24
4.9	Externe veiligheid -----	24
4.10	Kabels en Leidingen -----	25
4.11	Duurzaamheid -----	25
4.12	Conclusie toets van de omgevingsaspecten -----	29
5.	JURIDISCHE PLANOPZET -----	30
5.1	Algemeen -----	30
5.2	Juridische vormgeving -----	30
5.3	Handhaving -----	33
6.	HAALBAARHEID -----	34
6.1	Algemeen -----	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid -----	34
6.3	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie -----	34
Bijlage 1.	Ooievaarsweg 4 in Nieuwe Niedorp, toetsing in het kader van de Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet, Groot Eco Advies, 07-09-2016	
Bijlage 2.	Advies RUD plan Ooievaarsweg 4, Nieuwe Niedorp, 15-08-2017	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het voormalige schoolgebouw op het perceel Ooievaarsweg 4 in Nieuwe Niedorp was tot voor kort de St. Antoniuschool gevestigd. Sinds het schooljaar 2012/2013 is RKBS St. Antonius overgegaan naar de nieuwe Brede School De Oude Boomgaard aan de Meent 1 en staat het schoolgebouw leeg.

De gemeente Hollands Kroon wil de verantwoordelijkheid voor gemeentelijke accommodaties zoveel mogelijk overdragen aan particulieren, en leegstand van gebouwen zoveel mogelijk voorkomen. Functiewijziging naar wonen is daarbij mogelijk. De beoogde planontwikkeling betreft een particulier initiatief voor de realisatie van o.a. 2 woningen en een mantelzorgwoning in het bestaande gebouw.

Op de planlocatie geldt het bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp. Het initiatief is in strijd met de vigerende planologische regeling. De gemeente staat echter positief tegenover de beoogde ontwikkeling en biedt met het voorliggende bestemmingsplan een passend juridisch planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden.

Voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan motiveert dat op het gebied van beleid, ruimtelijke kwaliteit, milieutechnisch onderzoek, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen medewerking verleend kan worden aan de ontwikkeling van dit woningbouwplan.

1.2 Plangebied

De planlocatie ligt ten Oosten van de N242, net buiten de bebouwde kom van Nieuwe Niedorp (zie afb.1). De locatie wordt ontsloten vanaf de Ooievaarsweg. De locatie ligt ten oosten van het klooster (zie afb.2). Het klooster is als zodanig buiten gebruik sinds 1998. De westzijde grenst aan de voormalige kloostertuin, de oostzijde grenst aan het voormalige zusterhuis met daarnaast de begraafplaats. De achterzijde raakt aan het weiland/agrarisch gebied.

De planlocatie bestaat uit één kadastraal perceel, waarop het schoolgebouw is gebouwd. De mogelijkheid om een smalle strook grond van de naastgelegen kerktuin bij deze planontwikkeling te betrekken wordt onderzocht. Dit hele gebied was tot voor kort in gebruik als speelweide voor de school.

1.3 Geldende juridische regeling

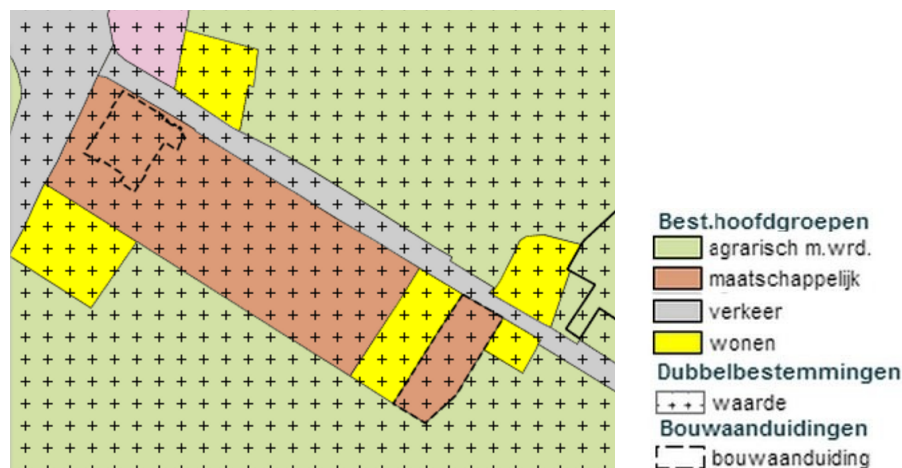
Het perceel valt in het bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp' (vastgesteld 23-10-01) en heeft de bestemming 'Maatschappelijk' (zie afb.3). Dit is een conserverend plan, nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet meegenomen.

Het gewenste initiatief is in strijd met het toegestane gebruik en bouwregels uit de voorschriften 'maatschappelijk'. De woningen, inclusief bijbehorende bouwwerken, kunnen niet binnen de huidige bestemming worden gerealiseerd.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp' is de nieuwe regeling voor bed & breakfast, mantelzorg en beroepen/bedrijven aan huis van de gemeente Hollands Kroon geïntegreerd. Ook is de op dat moment meest actuele lijst van standaard begrippen voor bestemmingsplannen in de gemeente Hollands Kroon opgenomen.

Op 24 januari 2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de 'Regeling bijbehorende 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 onder andere aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, te uniformeren. De regeling maakt een onderscheid tussen woningen binnen en buiten de bebouwde kom. De regeling is, daar waar nodig en gewenst, verwerkt in voorliggend bestemmingsplan en beschreven in hoofdstuk 7.2 van deze toelichting.



afb.3 Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied voormalig gemeente Niedorp

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

Het wijzigen van een bestemming op een planlocatie dient samen te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing. In een dergelijke onderbouwing dient uiteengezet te worden of er vanwege de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende toelichting van het bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het kader van de goede ruimtelijke ordening aangetoond.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken.

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving waarin de huidige situatie en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan bod komen.

Hoofdstuk 3 beschrijft op hoofdlijnen de op het plangebied relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Hollands Kroon.

Hoofdstuk 4 onderbouwt waarom het bestemmingsplan op het gebied van de verschillende omgevingsaspecten uitvoerbaar is en waarom wordt voldaan aan de wet- en regelgeving op het gebied van geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijfszonering, water, flora en fauna en archeologie.

Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische vormgeving van het plan.

Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt de bestemmingsplanprocedure omschreven.

2. RUIMTELIJKE PLANBESCHRIJVING

2.1 Algemeen

De planlocatie Ooievaarsweg 4 is een voormalig schoolgebouw aan de oostzijde van de bebouwde kom van Nieuwe Niedorp. De planlocatie ligt ten oosten van het voormalige klooster van Nieuwe Niedorp en heeft hier ruimtelijk geen relatie meer mee. Voorliggend plan beoogt met een bestemmingsplan twee woningen en een mantelzorgwoning rond het schoolplein te realiseren, waarbij de maatschappelijke bestemming aan de voorzijde gehandhaafd blijft.

Dit hoofdstuk gaat eerst in op de bestaande situatie van de planlocatie en de ligging in haar omgeving. Hierin wordt de bestaande situatie zowel ruimtelijk als functioneel beschreven. Hierna zal de toekomstige situatie aan de hand van de ruimtelijke en functionele structuur worden beschreven. Tevens wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing.

2.2 Huidige situatie

Ruimtelijke structuur

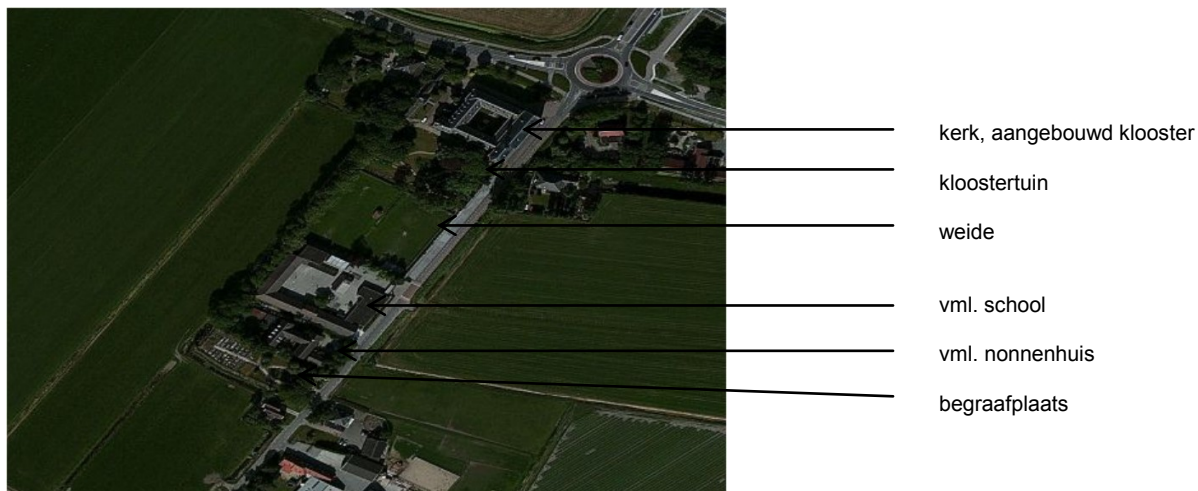
Ligging in de omgeving

Nieuwe Niedorp ligt binnen de Westfriese Omringdijk. Dit gebied heeft een eigen identiteit en kent samenhang in ruimtelijke componenten als schaal, ruimtelijke patronen, beplanting, cultuurhistorie en grondgebruik. Kenmerkend voor het oude zeekleilandschap van West-Friesland is de ligging van de belangrijkste steden langs de rand, de Omringdijk. Binnen deze rand ligt een van oudsher open gebied met lange dorpslinten. Door herverkaveling is de oorspronkelijke structuur van het landschap plaatselijk sterk veranderd en is een veel grootschaliger structuur ontstaan. Rond Nieuwe Niedorp is nog veel van de oorspronkelijke complexe polderstructuur met de vele waterwegen herkenbaar.



afb.4 Kleinschalige structuur polder rond Nieuwe Niedorp in contrast met grootschaligheid Wieringermeerpolder

Langs de Ooievaarsweg is vanaf de kerk gezien een opeenvolging zichtbaar van historisch aan elkaar gerelateerde objecten: de grote kerk, de tuin, de RK basisschool, het voormalige zusterhuis en de begraafplaats. Een aantal van deze locaties kennen nog een tuinmuur. Dit is op de topografische kaart goed zichtbaar (zie afb.1).



afb.5 Overzichtsfoto Ooievaarsweg, samenhang door beplanting en tuinmuur (bron: bing.com)

De school met het plein

Het voormalige schoolgebouw heeft een sobere en introverte uitstraling aan de wegzijde. De entree, de poort, maakt onderdeel uit van de muur die nog voor een groot deel rond het kloostercomplex aanwezig is (zie afb.7).

Het schoolgebouw heeft een carrévorm rondom het schoolplein (zie afb.6). Het gebouw bestaat uit 1 bouwlaag met een zadeldak. De voorzijde is een nieuwere aanbouw met een plat dak. De tijdelijke schoolunits zijn ondertussen gesloopt. De buitengevel van het gebouw ligt bijna op de perceelsgrens.



afb.6 Impressies van de binnenruimte van het perceel



afb.7 Introverte uitstraling gebouw

Functionele structuur

Het gebouw is lange tijd een belangrijke maatschappelijke voorziening voor het dorp geweest. De school is ondertussen verhuisd en het gebouw staat leeg. Het perceel is eigendom van de gemeente Hollands Kroon. Deze wil het gebouw verkopen. Gelet op de huidige onderhoud- en bouwsituatie van de school was het handhaven van de school in dit gebouw niet meer haalbaar. In het gebouw zit op dit moment anti-kraak.

Het omliggende buitengebied kent voornamelijk een agrarische functie. Op dit stuk van de Ooievaarsweg is de daarbij overwegend voorkomende functie de woonbestemming. De Ooievaarsweg, of Ooster Weg, zoals hij vroeger heette, sluit via de rotonde en de tunnel onder de N242 door direct aan op de voorzieningen in Nieuwe Niedorp. Ter plaatse zijn er op- en afritten.

2.3 Boogde ontwikkeling

De beoogde planontwikkeling betreft de realisatie van 2 woningen, 1 afhankelijke zorgwoning (kangoeroe) en handhaving van de maatschappelijke bestemming in het hierboven omschreven nieuwere gebouwdeel aan de voorzijde (grenzend aan de Ooievaarsweg). Daarbij zal een nieuw bijgebouw worden gerealiseerd op de locatie van de –reeds verwijderde- tijdelijke schoolunits. Dit bijgebouw doet dienst als bijbehorend bijgebouw ten behoeve van de woningen, zorgwoning (kangoeroe) en het gebouwgedeelte aan de voorzijde (met maatschappelijke bestemming).

Ruimtelijke structuur

De beoogde ontwikkeling gaat in eerste instantie uit van een interne verbouwing en functieverandering van het bestaande gebouw. De huidige karakteristieke structuur van het omsloten erf blijft hierdoor gehandhaafd. De woningen zullen worden gerealiseerd in de zuidvleugel en westvleugel van het gebouw. Op basis van de BOR is de realisatie van een afhankelijke woonruimte (mantelzorgwoning) vergunningvrij bij de woningen mogelijk (BOR bijlage II artikel 2 lid 22). In de naar de weg gekeerde oostgevel blijft de huidige maatschappelijke bestemming gehandhaafd (zie afb.8).

De tijdelijke schoolunits zijn verwijderd en worden vervangen door een nieuw bijgebouw dat qua bouwvorm aansluit bij het bestaande schoolgebouw. Het nieuwe bijgebouw heeft een maximale afmeting van 385m². Dit betreft een maatwerk-afspraken met de gemeente Hollands Kroon over de grootte en passendheid van bijgebouwen op deze plek (zie afb.9).

De overige kleine opstallen op het schoolplein, zoals de fietsenstallingen en het uitbouwje aan het laatste lokaal, blijven behouden (zie schets afb.8 op p.12).

[illegible]

Beoogde functionele ontwikkeling

Het parkeren is op dit moment deels buiten de perceelsgrens opgelost. Vooralsnog blijven deze plaatsen bestaan als er geen herinrichting van de Ooievaarsweg plaatsvindt. Op eigen erf is genoeg ruimte voor het parkeren voor de woningen.

Het landschap rond de planlocatie behoort tot het oude zeekeilandschap, net zoals grote delen van West-Friesland. Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan. Vooral voormalige kreeklopen waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied.

Landschappelijke context

De Ooievaarsweg vormt van oudsher een verbindingsroute tussen de lintdorpen Langereis, Nieuwe Niedorp en Winkel. Langs de verbindingsroute is (incidenteel) agrarische bebouwing ontstaan, met verdichting langs de knooppunten. De plek van het klooster is een belangrijk kruispunt in het landschap en waarschijnlijk van oudsher een drogere plek.



afb.9 Topografische kaart ca. 1925



afb.10 Topografische kaart ca. 1950

De relevante landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het gebied zijn:

- Beleving van de polder, zicht op het landschap;
- Ruimtelijke relatie van de bebouwing met de weg/het lint.

Beeldkwaliteit

Door middel van de herbestemming van het voormalige schoolgebouw kan het schoolgebouw worden behouden voor de toekomst en blijft de contextuele waarde tussen klooster, tuin, schoolgebouw en zusterhuis geborgd.

De architectuur van het schoolgebouw is eenvoudig en sober. Aandachtspunten beeldkwaliteit:

- Architectonische samenhang tussen gebouwen door dakvorm en traditioneel kleur- en materiaalgebruik;
- Introvert karakter door toepassing muur of (haag-)beplanting.



afb.11 Architectonische samenhang tussen schoolgebouw en naastgelegen zusterhuis



afb.12 Contextuele waarde tussen klooster, tuin, schoolgebouw en zusterhuis



afb.13 Verbetering uitstraling gebouw aan zijde Ooievaarsweg gewenst

2.5 Conclusie ruimtelijke ontwikkeling

Het initiatief past binnen de landschappelijke context van de locatie:

De herontwikkeling wordt gerealiseerd binnen het bestaande gebouw. Het nieuwe bijgebouw wordt architectonisch aangepast aan het bestaande schoolgebouw. De ruimtelijke ontwikkeling is daarom passend in de omgeving.

Door de herbestemming kan het schoolgebouw in het ensemble met zusterhuis, kloostertuin, klooster en kerk behouden blijven.

3. BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor de planlocatie. In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de betreffende nota's.

Hierbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt aangetoond dat het initiatief past binnen de beleidskaders van de verschillende overheden.

3.2 Beleid hogere overheden

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & Barro

Deze structuurvisie vormt het nieuwe integrale kader voor de ruimtelijke en mobiliteitsontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bouwplan raakt geen rijksbelangen uit het Barro.

Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Het gebruik van de ladder moetodeloze uitbreiding van het stedelijk gebied voorkomen en leegstand tegengaan.

Uit rechtspraak [ABRvS 8 april 2015, nr. 201401119/1/R1 (Tubbergen)] blijkt dat niet iedere ontwikkeling van onder meer woningbouw als stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. Zo is geoordeeld dat kleinschalige woningbouw (tot ongeveer negen woningen) geen stedelijke ontwikkeling betreft. In dat kader is met voorliggend planvoornemen voor de realisatie van twee woningen dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierom hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen. Desondanks wordt in hoofdstuk 4.13 nader ingegaan op de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van (regionale) behoefte, zoals onderbouwd in het Kwalitatief woningbouwprogramma voor de Kop (KwK). Tevens is er sprake van duurzaam ruimtegebruik.

Betekenis voor dit project:

In het plangebied spelen geen nationale belangen. De ontwikkeling van de nieuwe woningen past binnen het nationaal beleid. Met de ontwikkeling van de planlocatie wordt op basis van de SVIR geen nationaal belang geschaad.

Uit de toets van de omgevingsaspecten (zie hoofdstuk 4) blijkt dat het voorliggend plan de situatie van de milieukwaliteit niet verslechtert.

3.3 Beleid provincie Noord-Holland

Structuurvisie 2040: Duurzaam met ruimte

Op 21 juni 2010 is de “Structuurvisie 2040 Duurzaam met ruimte” met bijbehorende verordening vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen (zie afb. 14). Daarbij richt de provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben.

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	

afb. 14 Provinciale belangen (bron: Structuurvisie provincie Noord-Holland)

De Provincie Noord-Holland draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. De Provincie Noord-Holland heeft hiervoor een provinciale woonvisie opgesteld die

het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied(*tegenwoordig: Bestaand Stedelijk Gebied*).

Provinciale Ruimtelijke Verordening

De herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is op 1 maart 2017 in werking getreden. De provinciale ruimtelijke verordening stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied en regels en regels voor het landelijke gebied, water, groene ruimte e.d. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de PRV al dan niet van toepassing.

De planlocatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Artikel 5a uit de PRV is van toepassing: 'Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.' Regionale afstemming vindt plaats in aanvulling op de regels die de Barro stelt over 1) aantonen nut en noodzaak en 2) onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden.

Voor het borgen van het provinciale hoofdbelang van duurzaam ruimtegebruik worden aan de regionale afspraken via nadere regels inhoudelijke en procedurele voorwaarden gesteld. Dit betreft alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen met gemeentegrensoverschrijdende consequenties. Voor woningbouw gaat het bijvoorbeeld om de regels voor het opstellen van een Regionaal Actie Programma (RAP) Woningbouw.

Betekenis voor dit project:

De beoogde woningbouwlocatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied.

Het plan betreft de herontwikkeling van een bestaande bouwlocatie. Voor de functieverandering van maatschappelijk naar wonen is op basis van de provinciale verordening in ieder geval artikel 5a van toepassing. In hoofdstuk 4.11 van voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat het plan past binnen de regionale afspraken zoals opgenomen in het 'Regionaal convenant woningbouw regio kop van Noord-Holland' (2015).

De essentie van het aardkundig monument en de landschappelijke inpassing van dit plan zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 2.3. ruimtelijke kwaliteitseis is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.4 en bijlage 1.

In hoofdstuk 5.11 wordt nader ingegaan op de provinciale duurzaamheidstoets.

Uit de toelichting blijkt dat voorliggend plan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie Noord-Holland wil de kwaliteit en de diversiteit van het Noord-Hollands landschap graag behouden en verder ontwikkelen en de dorpen behouden en ontwikkelen. Daarom heeft het begrip ruimtelijke kwaliteit een belangrijke plek gekregen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010) is een van de instrumenten om de ruimtelijke kwaliteit in Noord-Holland te stimuleren. De leidraad geeft inzicht in de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke en cultuurhistorische karakteristieken van het Noord-Hollands landschap. De ontwikkelingsgerichte benadering is het uitgangspunt van het beleid: behoud door ontwikkeling.

De leidraad geeft daarbij richting op basis van de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen, het dorps DNA, de openheid van het landschap, de historische structuurlijnen en de cultuurhistorische objecten.

Via de website <http://maps.noord-holland.nl/extern/gisviewers/ilc/> zijn deze kernkwaliteiten te raadplegen. De kaart is in 2016 volledig geactualiseerd.

Het initiatief doet geen afbreuk aan de genoemde kernkwaliteiten (zie hoofdstuk 2.3).

Waterplan 2010 -2015

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende water aan- en afvoer.

Het Waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'. Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld. Op basis van het waterplan geven waterschappen bij ruimtelijke ontwikkelingen een wateradvies aan de gemeenten over de effecten op het water (de watertoets). Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft in november 2012 per email advies gegeven. De uitkomsten van dit advies zijn verwerkt in hoofdstuk 6.

3.4 Beleid gemeente Hollands Kroon

Omgevingsvisie Hollands Kroon, vastgesteld 23 november 2016

De omgevingsvisie Hollands Kroon is een integrale visie en een helder fundament voor het beleid van Hollands kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030. Het betreft naast ruimtelijke ordening ook onderwerpen als veiligheid, economische en technologische ontwikkelingen, natuur, milieu en bereikbaarheid. Dit moet meer samenhang brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving om flexibeler in te kunnen spelen op de veranderingen in de maatschappij. Vooral op strategisch niveau is deze samenhang van belang. Daarom worden in deze omgevingsvisie zoveel mogelijk onderwerpen binnen verschillende thema's zoals *Algemeen, Leven, Ondernemen, Groen, Toerisme & Recreatie* en *Water* inhoudelijk met elkaar verbonden.

De omgevingsvisie vervangt daarmee een belangrijk deel van de geldende sectorale beleidsdocumenten, waaronder de Structuurvisie Niedorp 2015.

Voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn de thema's ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke inpassing & ontwikkeling, leegstand, duurzaamheid en wonen van belang.

Ruimtelijke kwaliteit

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

Elk initiatief moet een bijdrage leveren aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek. In de welstandsnota geeft de gemeente Hollands Kroon aan welke welstandsregels gelden.

Landschappelijke inpassing & ontwikkeling

De gemeente Hollands Kroon gaat ervan uit dat inwoners en ondernemers binnen de gestelde kaders in ruimtelijke plannen zelf zorg dragen voor de landschappelijke inpassing. Bij maatwerk houdt zij rekening met de landschappelijke ontwikkeling en landschappelijke inpassing zoals typische kenmerken van de streek, de ontwikkelingsgeschiedenis, schaal, maat, functionaliteit, ruimtelijke opbouw, samenhang en verschijningsvorm van de directe omgeving en met de inpassing in de bredere omgeving.

In ieder geval gelden deze uitgangspunten:

- Hollands Kroon is en blijft een agrarische gemeente wat betekent dat voor het buitengebied het agrarisch belang zwaarwegend is;
- Een aantrekkelijk en afwisselend gebied voor recreanten en toeristen;

- Landschappelijke verschillen en overgangen worden behouden en waar mogelijk versterkt, cultuurhistorische waarden worden gekoesterd;
- Bij maatwerk voor grootschalige projecten (groter dan 2 hectare) kunnen, indien dit voor landschappelijke inpassing wenselijk is, voorschriften worden opgelegd met betrekking tot de erfbeplanting.

De planlocatie ligt in het Westfriese landschap rond Niedorp met zijn karakteristieke lintbebouwing. Voor de locatie gelden geen aanvullende regels op basis van “historische elementen”, “aardkundige elementen” en “gewoon bijzonder voor Hollands Kroon” (de zgn. “meetlat”). Op basis van de bebouwde kom kaart ligt de planlocatie buiten de bebouwde kom.

Leegstand

Leegstand van gebouwen is de gemeentelijke uitdaging voor de (zeer nabije) toekomst. Leegstaande panden zijn geen onbekend fenomeen in Hollands Kroon. Deze leegstand wordt geleidelijk aan steeds zichtbaarder. Het voorkomen van ‘te veel’ leegstand is noodzakelijk omdat het verschijnsel vervelende neveneffecten kan opleveren voor de leefbaarheid en kwaliteit van het gebied. Hoe om te gaan met het overschot aan waardevolle en minder waardevolle bebouwing in de toekomst, is een strategisch vraagstuk. Iets een andere functie geven (herbestemmen) is slechts één van de opties om leegstand aan te pakken. Dit vraagt om een dynamische aanpak.

De voorgenomen ontwikkeling betreft het herbestemmen van een bestaand, leegstaand gebouw.

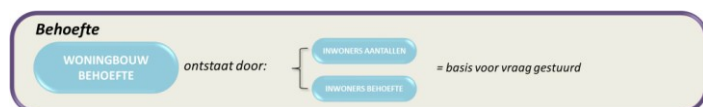
Duurzaamheid

Duurzaamheid is een leidend en verbindend principe. Hollands Kroon wil doorgroeien tot de duurzaamste gemeente van Nederland. De basishouding is “denken en doen aan duurzaamheid”.

De duurzaamheid van de voorgenomen ontwikkeling is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.11 van deze toelichting.

Wonen

De gemeente Hollands Kroon zet zich op het gebied van wonen in op het vraaggestuurd bouwen. De eerste stap naar sturing van de woningbouw is gezet in de lokale woonvisie. Hierin is gereageerd op de veranderde woningbehoefte. De tweede stap is het proces om in de Kop van Noord-Holland gezamenlijk te komen tot regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouw afspraken tot 2020. Vanuit het volle bewustzijn dat het maken van afspraken meer is dan afstemmen alleen. De keuzes die wij in onze woonvisie hebben gemaakt, vormen voor ons de input in dat proces. Deze tweede stap is afgerond op 28 oktober 2015.



afb.15 Vraaggestuurd (bron: Omgevingsvisie gemeente Hollands)

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

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

En de volgende richtinggevende keuzes:

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

Relevant voor de voorgenomen ontwikkeling zijn de volgende drie punten:

- De gemeente Hollands Kroon wil functiewijziging naar wonen voor leegstaande bebouwing, indien mogelijk, faciliteren;
- Bij functiewijziging naar wonen mag de hoeveelheid erfbebouwing die op een perceel staat behouden blijven en dient deze niet in overeenstemming gebracht te worden met de bijgebouwenregeling (of vertaling daarvan in ruimtelijke plannen voor de bestemming wonen);
- De voormalige school aan de Ooievaarsweg staat op de kaart Gebiedsanalyse behorende bij de Omgevingsvisie aangegeven als potentiële woningbouwlocatie met een capaciteit van 3 woningen.



afb. 16 Uitsnede uit kaart Gebiedsanalyse, Omgevingsvisie Hollands Kroon

Welstandsnota

In de omgevingsvisie Hollands Kroon is opgenomen dat de huidige welstandsnota onveranderd van toepassing blijft en begin 2017 wordt geëvalueerd.

In de welstandsnota wordt gewerkt met drie verschillende soorten welstandsgebieden:

1. welstandsvrij;
2. welstandsluw;
3. welstandsintensief.

Afhankelijk van het soort gebied waar het bouwwerk staat, vindt er een beoordeling plaats:

- In een welstandsvrij gebied gelden er geen regels, de initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het uiterlijk van het bouwwerk;
- In een welstandsluw gebied is er een licht preventief welstandstoezicht van toepassing en moet uw plan voldoen aan globale welstandsregels;
- In een welstand intensief gebied geldt een speciaal preventief welstandstoezicht.

De planlocatie Ooievaarsweg 4 ligt in welstandsluw gebied. De kern van de welstandsregels waar het bouw- of verbouwplan aan moet voldoen is:

- geen grove ontkenning of vernietiging van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een initiatief;
- geen grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- geen materiaalgebruik wat in de omgeving ongebruikelijk is;

- geen toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- geen toepassing van opdringerige reclames.

Het initiatiefplan betreft een interne verbouwing van een bestaand gebouw. Bij aanpassingen aan dak en gevel zal de identiteit van het gebouw, met de omsluiting van het plein, de specifieke dakvorm en de gevelindeling uitgangspunt moeten zijn.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleidskader is de voorgestelde bestemmingswijziging van de locatie niet bezwaarlijk:

- Op basis van het nationaal beleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Amvb Ruimte) zijn er geen bezwaren tegen het ontwikkelen van de locatie. De ontwikkeling van nieuwe woningen op een herstructureringslocatie past binnen het nationaal beleid.
- De planlocatie ligt buiten de bebouwde kom van Nieuwe Niedorp, maar de ontwikkeling valt op basis van de regels uit de PVR binnen het bestaand bebouwd gebied.
- Voor de gemeente Hollands Kroon gaat het om functiewijziging naar wonen van leegstaande gebouwen. Dit past binnen de ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke inpassing & ontwikkeling, leegstand, duurzaamheid en wonen uit de Omgevingsvisie Hollands Kroon.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

Op basis van de wetgeving moeten bestemmingen en wijzigingen daarvan getoetst worden aan een goede ruimtelijke ordening. Omgevingsaspecten (geluid, luchtkwaliteit etc.) voor mens en natuur spelen bij deze toets een belangrijkere rol. Uit de toets van de omgevingsaspecten komt naar voren of het bestemmingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is.

4.2 Geluidhinder

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wet geluidhinder kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Op basis van de Wet geluidhinder moet bij het realiseren van geluidsgevoelige objecten onderzocht worden of aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan.

Wegverkeerslawaaï

Op de Provincialeweg (N242) is ter hoogte van het plangebied een snelheid van ten hoogste 100 km per uur toegestaan. De weg heeft op grond van de Wgh een geluidszone van 250 m. De planlocatie ligt buiten deze zone.

De Ooievaarsweg en het Paadje zijn erftoegangswegen in het buitengebied (60 km/h zone). Doorgaand verkeer op deze wegen wordt zoveel mogelijk geweerd. Beide wegen hebben één rijstrook met één rijloper en daarom een geluidszone van 250 m.

Een woning is op grond van de Wgh een geluidsgevoelig gebouw. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de naar de Ooievaarsweg gekeerde gevel van het gebouw is in beginsel dan ook noodzakelijk. De woningen worden gerealiseerd in een voormalige school. Een school is ook een geluidsgevoelig gebouw. De geluidsbelasting op de gevels van de school wordt in de bestaande situatie aanvaardbaar geacht. Er is geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming. Dit in overweging nemende wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevel(s) van de woningen niet noodzakelijk geacht.

Het voldoen van de situatie wordt op de volgende wijze ondersteund:

- Voor woningen (en andere geluidsgevoelige bestemmingen) geldt een voorkeursgrenswaarde van 48dB. Deze mag niet worden overschreden. Op basis van de provinciale kaart Geluidbelasting is de geluidsbelasting op woningniveau 45-50 dB Lden;
- De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting binnen de woningen is maximaal 33dB. (Ver)bouwplannen moeten aan deze norm voldoen;
- Door de functiewijziging zal de verkeerssituatie ter plaatse verbeteren.

Spoorweglawaaï

Er is geen sprake van nieuwbouw in de nabijheid van spoorwegen. Een onderzoek in het kader van de Wet Geluid is dan ook niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Het plangebied is niet in een geluidszone van een industrieterrein gelegen. Een onderzoek in het kader van de Wet Geluid is dan ook niet noodzakelijk.

Betekenis voor dit project

Het gaat hier dus niet om het realiseren van een nieuw geluidsgevoelig object. Het aspect geluid vormt geen belemmering ten aanzien van de uitvoerbaarheid van onderhavig plan en is dan ook niet nader onderzocht.

4.3 Hinder van Bedrijven

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, geldt deze Wet en de verschillende Algemene Maatregelen van Bestuur als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder ten gevolge van deze bedrijven. In bestemmingsplannen wordt gebruik gemaakt van milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven/inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof.

In het nabij de planlocatie gelegen perceel Ooievaarsweg 7 is een agrarisch bedrijf (rundveehouderij) gevestigd. Het bedrijf heeft een geurcontour van 50 meter. Bouwen binnen geurcontouren is mogelijk als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dit is de zogenaamde omgekeerde werking. Het aanvaardbare woon- en leefklimaat moet voldoende inzichtelijk worden gemaakt.

De planlocatie ligt op ruim 100 meter van het agrarisch bedrijf, en daarmee buiten de milieucontour.

Betekenis voor dit project

Onder deze condities wordt het bedrijf aan de Ooievaarsweg 7 niet belemmerd in het functioneren en is sprake van een aantoonbaar aanvaardbaar woon- en leefklimaat en bestaat er vanuit milieuhygiënische overwegingen geen bezwaar tegen het plan.

4.4 Bodemsituatie

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu. Ook voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is het dan ook noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem wordt vastgelegd.

In het bodemloket zijn verdachte en onderzochte locaties in beeld gebracht (www.bodemloket.nl). Voor de planlocatie is in 2002 een bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van een uitbreiding van de school. Dit gaf geen aanleiding tot het treffen van maatregelen. Volgens het bodemloket is de locatie voldoende onderzocht/gesaneerd ten behoeve van de school. Op basis van het bodemloket is inzichtelijk dat in de directe omgeving van de planlocatie al diverse onderzoeken zijn uitgevoerd; dit zijn locaties waar soms sanering nodig is (voormalige agrarische bedrijfserven), over het algemeen is er geen noodzaak tot verder onderzoek.

Met dit wijzigingsplan wordt de bestemming van een voormalige school omgezet naar een woonbestemming en de overige bebouwing alleen wordt aangepast. Voor een belangrijk deel wordt de grond niet geroerd. De voormalige school was vanaf 1955 op deze locatie gevestigd. Een voor het

doel belemmerende bodemverontreiniging, of extra verontreiniging sinds het onderzoek uit 2002, valt niet te verwachten.

Betekenis voor dit project

Ten aanzien van het aspect bodemverontreiniging zijn er vooralsnog geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

Ten behoeve van de verkoop van de school is er een schone grond verklaring aanwezig.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wet- en regelgeving noemt 'gevoelige bestemmingen' (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" (IBM) en "niet in betekende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is voorzien in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Met de projecten "niet in betekende mate" van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip "niet in betekende mate" gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide.

Voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM is de 3% grens omgezet in getalsmatige grenzen. Een van de categorieën is woningbouw tot 1500 woningen netto met 1 ontsluitingsweg. Voor deze categorie kan toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit achterwege worden gelaten.

Door de functiewijziging zal de verkeerssituatie ter plaatse verbeteren, en in combinatie hiermee de luchtkwaliteit.

Betekenis voor dit project

De ontwikkeling van 2 woningen valt binnen de categorie "niet in betekende mate". Een onderzoek in het kader van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.6 Waterhuishouding

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het Hoogheemraadschap heeft vier taken: water keren (bescherming van het land tegen overstromingen), water beheren (regelen van de juiste waterstand), water zuiveren en het beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom. Bij het uitvoeren van deze taken streeft het Hoogheemraadschap naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde is en blijft gegarandeerd (tweede water-beheersplan).

Waterkwantiteit

Wanneer, als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling, de oppervlakte van verharding toeneemt, stroomt het regenwater sneller af naar het oppervlaktewater. Daarom is bij een toename van verharding compensatie, in de vorm van het graven van extra oppervlaktewater vereist. In de nieuwe keur (2009) is de verplichting opgenomen om voor verhardingstoenames groter dan 800 m² compenserende maatregelen in het watersysteem op te nemen. Onder deze grens hoeft geen

compensatie plaats te vinden. Met de voorgenomen ontwikkeling dat in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is de toename aan verhard oppervlak minder 800m². Ten opzichte van de huidige situatie neemt het verhard oppervlak door de nieuwe woningen in het plangebied niet toe. Compensatie is daarom niet aan de orde.

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het polderwater in de omgeving. De ontwikkeling heeft geen verslechtering van de waterkwaliteit tot gevolg. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt bij alle bouwplannen een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Waterkeringen

De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen gevolgen voor de waterveiligheid in de omgeving.

Afvalwaterketen

Afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen zal worden afgevoerd via het bestaande rioolstelsel. Schoon hemelwater afkomstig van het plangebied zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Zo wordt de rioolwaterzuiveringsinstallatie niet belast met relatief schoon water.

Watertoets

Er is een digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van deze toets worden in het plan géén waterschapsbelangen geraakt.

Betekenis voor dit project

Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft met de functiewijziging van het bestaande gebouw geen waterschapsbelang.

4.7 Archeologie

Het Verdrag van Malta (1992), beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Voor de ruimtelijke ordening is het van belang dat de Wamz uitgaat van de koppeling van archeologische waarden aan de ruimtelijke ordening. Voor bestemmingswijzigingen betekent dit dat de verplichting is neergelegd om bij de vaststelling van de wijziging rekening te houden met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Zonodig dient door de initiatiefnemer, voorafgaand aan bodemingrepen, archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp heeft de planlocatie een dubbelbestemming Archeologie-4. Er geldt een onderzoeksplicht voor bouwplannen met een oppervlakte van meer dan 2.500m² en dieper dan 40 cm.

Het nieuwe bijgebouw is kleiner dan de aangegeven ondergrens van 2.500m², dus er hoeft geen rekening te worden gehouden met archeologie (geen archeologisch onderzoek vereist). Ook warmtewinning uit de bodem is gewoon te realiseren zonder archeologisch vooronderzoek, de hiermee gemoeide oppervlakte is ook klein. Overigens blijft de archeologische meldingsplicht conform art. 53 van de Wamz van kracht. Wanneer er bij graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dient dit onverwijld bij de gemeente te worden gemeld.

Betekenis voor dit project

Ten aanzien van het aspect archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

4.8 Natuurtoets

Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. In deze zijn de oude Boswet, Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet samengevoegd tot één Natuurwet.

Uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan. In de praktijk betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep of voorgenomen activiteit bekeken moet worden of er sprake is van effecten op beschermde dieren en planten (soortenbescherming) en in bepaalde gevallen op natuurgebieden (gebiedsbescherming).

De op de planlocatie aanwezige natuurwaarden worden als volgt beoordeeld (*zie bijlage 1 Ooievaarsweg 4 in Nieuwe Niedorp, toetsing in het kader van de Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet, Groot Eco Advies, 07-09-2016*):

Beschermde soorten

Op de locatie zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat de beplanting aan de achterzijde van de locatie potentieel geschikt is voor een aantal licht beschermde soorten (tabel 1). Voor deze soorten is geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig. Negatieve effecten kunnen met eenvoudige mitigerende maatregelen zoals het eventueel gefaseerd en buiten het broedseizoen verwijderen van delen van de beplanting worden voorkomen.

Omdat er slechts een interne verbouwing plaatsvindt en het dak en de zolders ongeschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen zijn er geen negatieve effecten op vleermuizen te verwachten. Vervolgonderzoek is daarom niet nodig.

Gebiedsbescherming

Op de betreffende locatie rust geen gebiedsbescherming op grond van de wet Natuurbescherming, noch ligt de planlocatie in de nabijheid van een dergelijk gebied.

Vanwege de beperkte schaal van de ruimtelijke ingreep, het feit dat de locatie een bestaand gebouw betreft en het gebied niet extra wordt verstoord, is er geen reden om een voortoets uit te laten voeren.

Betekenis voor dit project

Omdat het project in eerste instantie een interne verbouwing betreft zijn er vooralsnog geen belemmeringen op het gebied van flora en fauna

4.9 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.

Met het plan worden geen nieuwe risicovolle activiteiten in het plangebied geïntroduceerd.

Het plangebied ligt nabij transportroutes van gevaarlijke stoffen over de wegen (provinciale wegen N239 en N242). Voor de betreffende wegvakken van de N239 en N242 zijn geen telgegevens van gevaarlijke stoffen bekend. Op basis van telgegevens van omringende wegen/wegvakken en risicobronnen in de omgeving kan worden verondersteld dat over de N239 en N242 transport plaatsvindt van vloeibare brandstoffen (stofcategorie LF1 en LF2) en LPG/propaan (stofcategorie

GF3). Maatgevend voor het groepsrisico en de omvang van het invloedsgebied is het aantal GF3 transporten (omvang invloedsgebied 255 meter). De bebouwing van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de N239 en N242 (*bron: zie bijlage 2*).

De bebouwing in het plangebied ligt op meer dan 200 meter afstand van de N239 en N242. Op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes is een berekening en verantwoording van het groepsrisico niet vereist.

Omdat de twee woningen en de mantelzorgwoning worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing en door de functiewijziging de plancapaciteit qua aantal aanwezige personen fors afneemt is er sprake van een qua externe veiligheid verbeterde situatie.

Ten zuidwesten van de planlocatie is aan het Paadje een tankstation gelegen, waar tevens LPG verkocht wordt. Het tankstation heeft een doorzet die is vergund op maximaal 500 m³ LPG per jaar. Het tankstation wordt hierdoor volgens het Revi formeel ingedeeld in de categorie 500 tot 1000 m³. Door de wijziging van het Revi geldt voor alle situaties nu een veiligheidsafstand voor het plaatsgevonden risico van 25 meter rondom het LPG-vulpunt. De afstand tussen het tankstation en het plangebied is ruim 250 meter, zodat geen sprake is van een veiligheidsrisico.

Volgens de risicokaart Noord-Holland zijn verder in de directe omgeving geen risicovolle objecten waar te nemen. Het meest nabijgelegen obstakel betreft een buisleiding van de Gasunie aan de oostzijde van de planlocatie, deze ligt op ruim 175 m van het gebouw. De buisleiding vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van de planlocatie.

Er vindt in of nabij het gebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Betekenis voor dit project

Omdat de twee woningen en de mantelzorgwoning worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing en door de functiewijziging de plancapaciteit qua aantal aanwezige personen fors afneemt is er sprake van een qua externe veiligheid verbeterde situatie.

Met het plan worden geen nieuwe risicovolle activiteiten in het plangebied geïntroduceerd. Het plangebied bevindt zich buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen (Bevi-inrichtingen) en hoge druk aardgas buisleidingen. De bebouwing in het plangebied ligt op meer dan 200 meter afstand van de N239 en N242. Op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes is een berekening en verantwoording van het groepsrisico niet vereist.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.10 Kabels en Leidingen

In een bestemmingsplan dienen planologisch relevante leidingen te worden weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving.

Uit de informatie van de gemeente blijkt dat er geen relevante leidingen aanwezig zijn die het initiatief belemmeren.

4.11 Duurzaamheid

Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Op 28 oktober 2015 is het 'Regionaal convenant woningbouw regio kop van Noord-Holland' (KWK) ondertekend. Met dit convenant beogen partijen een actieve regionale samenwerking te voeren ten behoeve van een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningmarkt van de regio Kop van Noord-Holland. Het KWK vormt de basis van de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 1 - Is er een regionale behoefte?

Deze vraag moet voor twee aspecten beantwoord worden: de kwantitatieve- en kwalitatieve behoefte.

1. Kwantitatieve behoefte

In regionaal verband is afgesproken in de periode tot 2020 maximaal 2.750 woningen toe te voegen. Specifiek voor Hollands Kroon gaat het hier om een programma nieuwbouwwoningen tot 2020 van 750 – 800 woningen.

De beoogde planlocatie voldoet aan de primaire kwantitatieve behoefte.

Programma nieuwbouwwoningen tot 2020	
Den Helder	800 – 850
Hollands Kroon	750 – 800
Schagen	900 – 950
Texel	100 – 150
Totaal	2.550 – 2.750

afb.17 Programma nieuwbouwwoningen Kop van Noord-Holland

De kwantitatieve woningbehoefte is primair meetbaar maar secundair dynamisch. Binnen de diverse gebieden binnen de desbetreffende gemeenten kan de verdeling gemotiveerd worden aangepast in de tijd.

Voor Hollands Kroon is op basis van het KWK een autonome groei van 800 woningen geprognoseerd. Hiervan zijn 609 woningen (76%) opgenomen in het programma tot 2020. De gemeente heeft er voor gekozen om op gebiedsniveau (kern) onder te programmeren, te weten 88%: 704 woningen zijn verdeeld over de kernen.

De autonome groei voor het gebied 'Nieuwe Niedorp' betreft 53 woningen, er zijn nu 30 woningen geprogrammeerd en er zijn hiervan 16 woningen opgenomen in het programma tot 2020.

De planlocatie Ooievaarsweg is voor 3 woningen opgenomen op de lijst woningen in het programma tot 2020.

Conclusie: de planlocatie voldoet aan de kwantitatieve woningbouwbehoefte.

Hollands Kroon	Plannen in programma tot 2020	Totaal	76%	609
Hollands Kroon	Plannen uit programma tot 2020	Totaal		1641
Hollands Kroon	Nieuwe plannen	Totaal		0
Hollands Kroon	Rest ruimte kwantitatieve afspraken	Totaal		191
Hollands Kroon	800	Voorstel verdeling over kernen:		
			88%	704

afb.18 Woningbouwprogramma Hollands Kroon tot 2020

2. Kwalitatieve behoefte

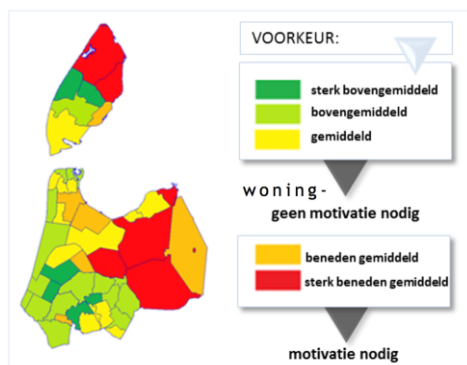
De kernenscan, het oordeel van het woongebied en de product marktcombinaties, zoals deze zijn opgenomen in het KWK, geven een indruk van de kwalitatieve behoefte van het plan.

- Kernenscan**

In de kernenscan zijn 18 indicatoren beoordeeld voor 48 gebieden. Per indicator scoort een gebied een waarde op basis van een vijfpuntsschaal (-2, -1, 0, 1, 2). Het ongewogen gemiddelde geeft het eind oordeel voor een gebied.

De waarden worden getoond door kleuren (rood = -2, oranje = -1, geel = 0, lichtgroen = 1 donker groen = 2) en dat resulteert in onderstaande afbeelding. De uitkomst van deze kernenscan heeft

enerzijds geleid tot een kwalitatieve kwantitatieve verdeling over de gemeenten in de kop van Noord-Holland. Anderzijds geldt dat de gebieden die gemiddeld of beter scoren meer in aanmerking komen voor woningbouwinitiatieven dan de overige gebieden. Het plangebied valt in de categorie 'bovengemiddeld'.



afb.19 Oordeel kernenscan

- Oordeel woongebied
Het tweede aspect dat bekeken is en ten grondslag ligt van het afwegingskader, is het woongebied. Hier worden 5 van de 18 indicatoren beoordeeld voor het woongebied en een ander (detail)niveau gehanteerd dan bij de kernenscan.

Voor de planlocatie zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- WOZ detailniveau kern 1
- Woonomgeving detailniveau buurt -1
- Afstand tot treinstation -1
- Afstand tot hoofdverkeersweg 0
- Afstand tot supermarkt 0

De woonbuurt scoort gemiddeld 0,50 op basis van de kernenscan.

- Productmarktcombinatie (pmc)
Het derde aspect is het beoordelen van het project op aantrekkelijke of minder aantrekkelijke productmarktcombinaties (pmc). De beoordeling van de pmc per gemeente en kern is in het KWK objectief tot stand gekomen en wordt bepaald door de volgende stappen te doorlopen:
 1. Afzetten tegen bestaande voorraad en toekenning scores per pmc per gemeente. Dit heeft geresulteerd in onderstaande tabel.
 2. Toepassing scores gemeenteniveau in het afwegingskader.
 3. Doorvertaling naar kernniveau.

De PMC van het initiatief is 0,00.

TABEL 1: WAARDEN OP GEMEENTE NIVEAU

TABEL 1: WAARDEN OP GEMEENTE NIVEAU				Stafel							
				-1 tot -0,75		-0,74 tot -0,01		0 en hoger			
				-1		0		1			
				Den Helder		Hollands Kroon		Schagen		Texel	
EGW (niet 0-traden)	koop	<180	Sociaal	-0,75	-1	-0,32	0	-0,21	0	0	1
EGW (niet 0-traden)	koop	180 tot 250	Midden	-0,75	-1	-0,95	-1	-0,86	-1	-1	-1
EGW (niet 0-traden)	koop	>250	Duur	-0,88	-1	-0,68	0	-1	-1	-1	-1
EGW (niet 0-traden)	huur	<680	Sociaal	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
EGW (niet 0-traden)	huur	>680	Duur	-1	-1	-0,95	-1	-1	-1	-1	0
Appartement	koop	<180	Sociaal	-0,5	0	-0,84	0	-0,79	0	-0,71	0
Appartement	koop	180 tot 250	Midden	-0,5	0	-0,79	0	-0,71	0	-0,71	0
Appartement	koop	>250	Duur	-0,63	0	-0,74	0	-0,64	0	-0,86	0
Appartement	huur	<680	Sociaal	-0,5	0	-0,79	0	-0,5	0	-0,71	0
Appartement	huur	>680	Duur	-0,5	0	-0,74	0	-0,43	0	-0,86	0
0-Traden	koop	<180	Sociaal	0,13	1	-0,16	0	0,14	1	0	0
0-Traden	koop	180 tot 250	Midden	0,13	1	0,11	1	0,14	1	0,71	1
0-Traden	koop	>250	Duur	-0,13	0	-0,26	0	0,14	1	0	0
0-Traden	huur	<680	Sociaal	0	1	-0,05	1	0,43	1	0,29	1
0-Traden	huur	>680	Duur	0	1	-0,37	0	0,14	1	0,14	1

afb.20 Oordeel productmarktcombinatie (pmc)

Conclusie: de planlocatie voldoet aan de kwalitatieve woningbouwbehoefte

Trede 2 - Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Het doel van het KWK is een actieve regionale samenwerking te voeren t.b.v. een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningmarkt. Hiertoe zijn er binnen de regio o.a. afspraken gemaakt over het verminderen van de geprogrammeerde woningaantallen om kwantitatief en kwalitatief aan te sluiten bij de woningbehoefte. Het huidige programma gaat uit van de provinciale prognoses voor de huishoudensontwikkeling voor de Kop van Noord-Holland. Hiermee is een evenwicht bereikt tussen vraag (woningbehoefte) en aanbod (plancapaciteit) binnen de Kop. Op basis van de huishoudensontwikkeling per stadsdeel/kern zijn afspraken gemaakt over het programma per stadsdeel/kern. De woningbouwprojecten voorzien in de eigen woningbehoefte van de betreffende kern/stadsdeel. Op basis van de PMC's sluit het programma aan bij de vraag. Vanuit de gemaakte afspraken in het KWK volgt de conclusie dat de programma's in de betreffende stadsdelen/kernen een woningmarktregio hebben op het niveau van het eigen stadsdeel/kern.

Het plan Ooievaarsweg betreft 2 woningen in het middeldure/dure segment op een bijzondere locatie. De beoogde ontwikkeling is een plan van beperkte omvang die een lokale werking heeft, mede gezien de geografische afstanden tussen de kernen. Het te realiseren woonmilieu is aanvullend aan de bestaande woonmilieus in Nieuwe Niedorp.

Conclusie: Er zijn geen alternatieve locaties beschikbaar binnen de reikwijdte van het plan.

Trede 3 – Is de locatie multimodaal bereikbaar?

Doordat de woningbouwlocatie aan de grens van het bebouwde kom van Nieuwe Niedorp is gesitueerd, is de locatie goed bereikbaar per fiets, openbaar vervoer en auto en voldoet daarmee aan de derde trede.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu-)belasting ontstaat.

Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierekening).

Het is van belang om duurzaamheid in een zo vroeg mogelijk stadium van het ontwerpproces mee te nemen.

De gemeente Hollands Kroon vindt het belangrijk dat inwoners zich bewust worden van de verschillende besparingsmogelijkheden die er liggen in en rondom de woning. Om hierin te helpen, is de gemeente een samenwerking aangegaan met het Duurzaam Bouwloket. De onafhankelijke website www.duurzaambouwloket.nl informeert en adviseert over alle mogelijke maatregelen op het gebied van duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing en energie opwekken. Met behulp van de helpdesk heeft men daarnaast de mogelijkheid om vrijblijvend vragen te stellen en direct advies in te winnen.

Bij dit initiatief zal aandacht worden besteed aan duurzaam bouwen.

Betekenis voor dit project:

Het planvoornemen is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect 'Duurzaamheid' en voldoet aan de ladder duurzame verstedelijking.

4.12 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Gelet op bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van geluid, milieuhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid, cultuurhistorie, archeologie, water, ecologie en duurzaamheid om op de locatie van het voormalige schoolgebouw Ooievaarsweg 4 te Nieuwe Niedorp Hollands Kroon medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van 2 woningen, 1 zorgwoning (kangoeroe) en een maatschappelijke bestemming in het voorste gebouwdeel, met op het plein een nieuw bijgebouw ten behoeve van deze functies.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op de realisatie van 2 woningen, een zorgwoning (kangoeroe) en een maatschappelijke bestemming in het voorste gebouwdeel, met op het plein een nieuw bijgebouw ten behoeve van deze functies op de locatie Ooievaarsweg 4.

De Wet ruimtelijke ordening geeft het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van de nabijgelegen gebieden.

Dit bestemmingsplan biedt een direct bouwtitel voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Juridische vormgeving

Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Opzet planregels

De planregels van het bestemmingsplan kennen de volgende hoofdstuk indeling:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk begint met de begripsbepalingen, waarin - om misverstanden bij de toepassing van het bestemmingsplan te voorkomen - een aantal in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen wordt toegelicht. In het daarop volgende artikel, de wijze van meten, wordt aangegeven op welke wijze de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend. Ook dit artikel dient om interpretatieproblemen te vermijden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de voorschriften opgenomen die behoren bij de verschillende op de plankaart opgenomen bestemmingen die aan de gronden zijn toegekend. Ieder artikel begint met een bestemmingsomschrijving, waarin duidelijk de bestemmingen zijn weergegeven, waarvoor de gronden met de betreffende bestemming gebruikt mogen worden. Vervolgens wordt door middel van de bouwregels aangegeven wat en in welke mate op de gronden met deze bestemming mag worden bebouwd. In de ontheffing van de bouwregels staat onder welke voorwaarde van welk bouwvoorschrift mag worden afgeweken. De gebruiksregels geven aan wat verboden gebruik is en tenslotte wordt in de strafbepaling beschreven wat strafbaar is in dit kader. Onder voorwaarden mag soms ook van de gebruiksregels worden afgeweken.

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Maatschappelijk

Deze gronden met de bestemming Maatschappelijk zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. De huidige hoofdvorm van het gebouw geldt als uitgangspunt, deze is aangeduid als karakteristiek. Het gebouw moeten binnen het karakteristieke bouwvlak worden gebouwd. Bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, op minimaal 3 meter achter de voorgevel van het gebouw of het verlengde daarvan. In de regels staan aanvullende maatvoeringseisen. Onder voorwaarden zijn dakopbouwen op aangebouwde bijgebouwen toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is de maximale bouwhoogte geregeld.

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels, bijvoorbeeld ten behoeve van aanpassingen in het karakteristieke dak.

- *Wonen*

De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor woningen, als dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of hobbymatig gebruik voor bed & breakfast. De huidige hoofdvorm van het gebouw geldt als uitgangspunt, deze is aangeduid als karakteristiek. Woningen moeten binnen het karakteristieke bouwvlak worden gebouwd. Op basis van dit bestemmingsplan zijn twee woningen toegestaan. Een mantelzorgwoning is op basis van de BOR vergunningvrij. De hoofdstructuur van het voormalige schoolgebouw is leidend voor de indeling van de twee woningen en mantelzorgwoning. Bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, op minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan. In de regels staan aanvullende maatvoeringseisen. Omdat voorliggend plan de functiewijziging van een bestaand gebouw betreft zijn maatwerkafspraken gemaakt over het maximum oppervlak te bouwen bijgebouwen en wijkt af dan de (lagere) normering bij woningen: uitgangspunt is het handhaven van bestaande fietsenstallingen en schuurtjes (ca. 160 m²) en het vervangen van de ondertussen gesloopte tijdelijke schoolunits voor een nieuw bijgebouw van 385 m². Deze mogelijkheid is opgenomen in de uniforme bijgebouwenregeling van de gemeente Hollands Kroon. Onder voorwaarden zijn dakopbouwen op aangebouwde bijgebouwen toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is de maximale bouwhoogte geregeld.

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels, bijvoorbeeld ten behoeve van aanpassingen in het karakteristieke dak.

Voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of bedrijf gelden gebruiksregels. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van een mantelzorgwoning (kangoeroe) van meer dan 100 m² en voor het bieden van recreatieve nachtverblijven.

Dubbelbestemming

- *Waarde Archeologie-4*

Deze gronden zijn mede bestemd voor behoud en bescherming van de archeologische waarden. Dit is een dubbelbestemming, die naast de enkelbestemming geldt.

Voor de planlocatie geldt de dubbelbestemming 'waarde archeologie – 4'. Er mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken die onder een bepaalde omvang blijven. Het criterium voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek is: plannen groter dan 2.500 m² EN dieper dan 0,40 m.

De eerste check is de oppervlakte, kleinere oppervlaktes en dieper: dan ook geen archeologisch vooronderzoek. Bij grotere oppervlakte moet er eerst een archeologisch onderzoek zijn gedaan. De aanvrager van de omgevingsvergunning moet archeologisch onderzoek laten doen. Ook bij grotere oppervlaktes mag je dus bouwen, maar dan moet er eerst een archeologisch onderzoek zijn gedaan.

De dubbelbestemming is opgesplitst in acht gebieden, weergegeven door middel van aanduidingen, 'waarde archeologie – (nummer)' of 'waarde vergraven archeologie – (nummer)'. In de Algemene Wijzigingsregels (zie hoofdstuk 3) zijn mogelijkheden opgenomen om het archeologisch regime op een planlocatie op basis van onderzoek te wijzigen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels, de uitsluiting aanvullende werking bouwverordening, de algemene afwijkingsbevoegdheid, de overgangsbepalingen, de procedureregels en de slotbepaling opgenomen. Dit zijn regels die in hun algemeenheid voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsbepalingen.

In de Algemene Afwijkingsregels zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de verschillende maatvoeringen in het plan. Deze afwijkingen zijn uitdrukkelijk bedoeld om op onvoorziene ontwikkelingen te kunnen inspelen.

Het bestemmingsplan wordt afgesloten met de Overgangs- en slotregels, hoofdstuk 4.

Verbeelding

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) veranderd. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

De in het plan voorkomende bestemmingen bestaan uit twee vlakken: een bestemmingsvlak én een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangeduid waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Het bouwvlak is op de verbeelding voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering.

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt in de volgende verschillende aanduidingen:

- bouwaanduidingen: de bouwaanduiding heeft in het algemeen betrekking op de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken. Middels de bouwaanduiding worden specifieke bebouwingsvarianten aangeduid: op de verbeelding is de contour van het voormalige schoolgebouw als “karakteristiek” opgenomen;
- maatvoering: deze aanduidingen hebben betrekking op afmetingen, percentages en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik; op de verbeelding is onder meer sprake van maatvoeringaanduiding ten behoeve van het maximum aantal wooneenheden.

5.3 Handhaving

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een belangrijk juridisch aspect in de uitvoering van het plan is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: de grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. In het bestemmingsplan is in dit verband gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van, in het bijzonder, de planregels van het plan.

6. HAALBAARHEID

6.1 Algemeen

Wettelijk gezien bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op het ontwerp van dit bestemmingsplan zal, in overeenstemming met de gemeentelijke inspraakverordening, gelegenheid tot inspraak worden geboden. Daarnaast zal het plan ook worden voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De resultaten van zowel de inspraak als het overleg worden te zijner tijd in het bestemmingsplan verwoord.

Het concept van het bestemmingsplan is voorgelegd aan de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD). Het advies van de RUD is opgenomen als bijlage 2 en verwerkt in het plan.

6.3 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Op 1 juli 2008 is Wet ruimtelijke ordening inwerking getreden. In deze wet is de Grondexploitatiewet opgenomen. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor het kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Een van de belangrijkste items in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet de kosten verhalen en mag er niet meer van afzien. Het verhalen van kosten kan op basis van de publiekrechtelijke als de privaatrechtelijke weg. De privaatrechtelijke weg heeft de voorkeur.

Het voorliggende plan is een initiatief van Johan en Karin Dekker, die graag in de voormalige school met hun kinderen willen gaan wonen. Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Voor de gemeente Hollands Kroon zelf zijn er vooraf geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan. Er is geen sprake van op de initiatiefnemer te verhalen kosten. Wel kan met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a Wro. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Hollands Kroon komt, maar voor rekening van de initiatiefnemer.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.