

Verzenddatum
19 juli 2022
Ons kenmerk
Z-311801

onderwerp

Omgevingsvergunning

Perceel: Ooievaarsweg 4 en 4a in Nieuwe Niedorp

Pagina

1/8

Contact

Remko de Boer

Geachte |

Op 23 augustus 2021 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning het splitsen van een woning op het perceel Ooievaarsweg 4 en 4a, 1733 NH in Nieuwe Niedorp. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-311801.

Besluit

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Dit besluit heeft betrekking op de activiteiten:

1. *het bouwen van een bouwwerk* (artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hierna Wabo);
2. *het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* (artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo).

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Deze voorschriften vindt u verderop in de beschikking.

De aan deze vergunning verbonden voorschriften maken deel uit van de vergunning. Daar waar de voorschriften van deze vergunning afwijken van hetgeen in de bij deze vergunning horende documenten staat vermeld gelden de aan deze vergunning verbonden voorschriften.

Let op

U ontvangt geen legesnota achteraf; de nota is hierbij ingesloten op pagina 7.

Als digitale gemeente ontvangen wij uw post graag via post@hollandskroon.nl.

Brievenbuspost en pakketten kunt u sturen naar postbus 8, 1760 AA Anna Paulowna.

Contact

www.hollandskroon.nl

T 088 – 321 50 00

Social Media



facebook.com/hollandskroon



@hollandskroon

Overige gegevens

BNG Algemeen NL82 BNGH 028.51.52.785

BIC: BNGHNL2G

Start werkzaamheden en voltooiing melden

We gaan er van uit dat de werkzaamheden 26 weken na vergunningsdatum starten en dat deze na 6 maanden zijn beëindigd. Als dit anders is, dient u dit bij ons aan te geven via:

<https://www.hollandskroon.nl/inwoners/bouw-of-verbouw/start-en-gereedmelding-omgevingsvergunning>

Eventueel kan het ook via telefoonnummer 088-321 5000, team Toezicht en Inspectie.

Vorbereidingsprocedure

Gelet op artikel 3.10 lid 1 onder a van de Wabo is voor deze omgevingsvergunning de *uitgebreide* voorbereidingsprocedure van toepassing. Op 15 september 2021 is de wettelijke beslistermijn onderbroken in verband met onvolledigheid van de aanvraag. De aanvullingen hebben wij op 2 november 2011 ontvangen

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij het volgende overwogen:

1. Activiteit Bouwen

Voor de activiteit *bouwen* moet het plan volgens artikel 2.10 van de Wabo voldoen aan de volgende criteria:

- het geldende bestemmingsplan;
- het Bouwbesluit;
- de Bouwverordening;
- redelijke eisen van welstand.

Bestemmingsplan

Het plan ligt in het bestemmingsplan 'Ooievaarsweg 4 Nieuwe Niedorp' en heeft daarin de bestemming 'Wonen' (artikel 4) en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' (artikel 5). Het plan voldoet *niet* aan de geldende regels uit dit bestemmingsplan. Onder 2. *Handelen in strijd met regels ruimtelijk ordening* wordt dit verder uitgewerkt

Daarnaast geldt het bestemmingsplan 'Parkeren en Wonen'. Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Uit de aanvraag blijkt dat er voldoende parkeerplekken worden gerealiseerd. De aanvraag is dus niet in strijd met het bestemmingsplan 'Parkeren en Wonen'.

Bouwbesluit

Het is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit 2012, als mede wordt voldaan aan de voorschriften uit dit besluit.

Bouwverordening

Het plan voldoet aan de geldende Bouwverordening.

Welstand

De aanvraag is niet beoordeeld aan de redelijke eisen van welstand. Het gaat hier om een interne aanpassing waarbij geen uiterlijke kenmerken van het gebouw wijzigen.

2. Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Het plan ligt in het bestemmingsplan 'Ooievaarsweg 4 Nieuwe Niedorp' en heeft daarin de bestemming 'Wonen' (artikel 4) en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' (artikel 5). Er zijn ter plaatse maximaal 2 wooneenheden toegestaan, met de aanvraag voor het splitsen worden dit 3 wooneenheden. Het bouwplan is hiermee in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Als een activiteit in strijd is met het bestemmingsplan kan, in deze situatie, de vergunning slechts worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3° Wabo. Om te kunnen beoordelen of afwijken van het bestemmingsplan aan de orde kan zijn is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hieruit blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarom zijn wij van plan af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Conclusie

Gelet op de uitkomst van bovenstaande toetsen is er geen reden om de omgevingsvergunning voor de activiteiten *Bouwen* en *Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* te weigeren. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voorschriften

Op grond van artikel 2.22 lid 2 Wabo worden aan deze omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbonden, die nodig zijn met het oog op het belang dat voor de betrokken activiteit is aangegeven in het bepaalde bij of krachtens de artikelen 2.10 tot en met 2.20 Wabo:

1. Wij verlenen de vergunning voor de activiteiten *Bouwen* en *Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* overeenkomstig het bouwplan en de bouwtekening(en) + bijlagen die bij dit besluit horen en als zodanig zijn gewaarmerkt.
2. De voorwaarden genoemd in de bijlage 'Voorschriften (ver)bouwen' zijn van toepassing.
3. De omgevingsvergunning zal worden ingetrokken, indien er binnen 3 jaar, dan wel indien de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a, b of g gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg bij een uitgebreide procedure van toepassing. Gezien het beleid van het rijk in deze is vooroverleg met deze partij niet noodzakelijk.

Wij hebben het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Provincie in vooroverleg om een reactie gevraagd.

Verklaring

Volgens artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht is, wanneer het college het voornemen heeft een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder 3, onder a van de Wabo te verlenen, een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad kan op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht bepalen dat in bepaalde gevallen zo'n verklaring niet is vereist. De gemeenteraad heeft op 5 maart 2015 het Aanwijzings- en delegatiebesluit Wabo en Wro 2015 vastgesteld. Het Aanwijzings- en delegatiebesluit Wabo en Wro 2015 is op 13 maart 2015 in werking getreden. Op grond van het Aanwijzings- en delegatiebesluit Wabo en Wro 2015 is in bepaalde gevallen een verklaring van geen bedenkingen niet vereist. Deze aanvraag heeft betrekking op een project waarvoor op grond van het Aanwijzings- en delegatiebesluit Wabo en Wro 2015 een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is.

Ter inzage legging

De ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken heeft voor iedereen vanaf 2 juni 2022 zes weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn er geen zienswijzen ingediend.

Leges

Volgens de Legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag omgevingsvergunning leges verschuldigd ad. De nota treft u bijgaand aan.

Publicatie

De definitieve vergunning wordt gepubliceerd in de Staatscourant, op www.officielebekendmakingen.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl in dezelfde week als de vergunning wordt verleend. Tevens wordt deze vergunning, inclusief aanverwante bijlagen, voor de duur van 6 weken, vanaf een nader in de publicatie te noemen datum, ter inzage gelegd.

In werking treding vergunning

De vergunning treedt niet eerder in werking dan na afloop van de wettelijke beroepstermijn, zes weken na aanvang van de eerder genoemde terinzagelegging van de verleende vergunning. U kunt in de tussentijd nog geen gebruik maken van de vergunning.

Beroep

Gedurende een termijn van zes weken, gerekend vanaf de ter inzagelegging van de verleende vergunning, kunnen belanghebbenden die hun zienswijze hebben gegeven op de ontwerpomgevingsvergunning, alsmede belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht naar voren hebben gebracht, gemotiveerd beroep aantekenen bij de Rechtbank Noord-Holland, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Voor het in behandeling nemen van een beroepschrift is griffierecht verschuldigd. Het instellen van beroep schorst overigens niet de inwerking treding van de vergunning.

Voorlopige voorziening

Ook kan degene die beroep heeft ingesteld en er een spoedeisend belang bij heeft dat de vergunning niet in werking treedt, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de hiervoor genoemde sector.

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Echter, indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,



Remko de Boer
Medewerker Team Vergunningen

Van toepassing zijnde stukken:

- 01. Publiceerbaar aanvraagformulier, ingediend op 23-08-2021;
- 02. Ruimtelijke onderbouwing, datum 18-03-2022;
- 03. Tekeningen, bladnummer O4DO-2, datum 01-11-2021;
- Huisnummerbesluit Z-311801.

Bijlagen:

- aandachtspunten bij (ver)bouwen;
- voorwaarden rioolaansluiting;



Aandachtspunten bij (ver)bouwen

U hebt een vergunning gekregen voor het uitvoeren van bouwwerkzaamheden. Voordat u begint met de bouw, willen wij u op enkele aandachtspunten wijzen. In uw omgevingsvergunning staan mogelijk nog meer verplichtingen die voor u van belang zijn. Degene die de bouwwerkzaamheden uitvoert is verplicht de voorschriften van de omgevings-vergunning na te leven.

Melding start en gereedkomen van de werkzaamheden

De gemeente moet op tijd op de hoogte worden gesteld van de start en het gereedkomen van de werkzaamheden. Dit doet u door daar melding van te maken. Deze verplichting staat in artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012.

De aanvang van de bouwwerkzaamheden moet u uiterlijk twee werkdagen voor aanvang melden.

De beëindiging van de werkzaamheden moet u uiterlijk op de dag van de beëindiging melden. Een vergunningplichtig bouwwerk mag pas in gebruik worden genomen nadat het bouwwerk gereed is gemeld. Dit om te voorkomen dat een onveilige situatie kan ontstaan.

Hoe kunt u de melding doen?

U kunt de genoemde meldingen doen via het online formulier <https://www.hollandskroon.nl/inwoners/bouw-of-verbouw/start-en-gereedmelding-omgevingsvergunning>

Eventueel kan dit ook via telefoonnummer 088-3215000.

Afscheiding bouwterrein

Als er op het bouwterrein gevaar of hinder te verwachten is, moet het terrein worden afgezet. Een doeltreffende afzetting moet het bouwterrein van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein afscheiden. Het verkeer moet hier zo min mogelijk hinder van ondervinden. Ook de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen zoals leidingen mag niet worden belemmerd.

Schade aan wegen en terreinen

Het is mogelijk dat tijdens de bouw wegen en terreinen schade oplopen. Dit moet u bij ons melden via telefoonnummer 088-3215000, team Areaalbeheer.

U bent verantwoordelijk voor de schade en u moet dus ook de rekening betalen. Wij adviseren u voor aanvang van de bouw de huidige onderhouds-situatie van wegen en terreinen op foto vast te leggen. Zo kan er achteraf geen discussie ontstaan of de schade door de bouw is veroorzaakt.

Blokkeren doorgaande openbare weg

Wanneer u tijdens de bouwwerkzaamheden de openbare weg voor enige tijd volledig blokkeert, is het van belang dat u dit op tijd aan ons door geeft. Wij maken er een melding van naar de hulpdiensten zodat de brandweer en ambulance op de hoogte zijn van deze afzetting. Meldingen kunt u doorgeven via telefoonnummer 088-3215000, team Areaalbeheer.

Elke wegafsluiting op niet drukke doorgaande wegen moet 21 dagen van te voren worden gemeld, zowel een korte afsluiting van 0 tot 8 uur als een lange afsluiting + 8 uur.

Bij grote (volledige) afsluitingen en op drukke doorgaande wegen en bus routes is maatwerk nodig. Daarom moeten ook deze minimaal 21 werkdagen van te voren gemeld worden. Dit geeft ons tijd om een publicatie te regelen en anderen partijen in te lichten. Een afsluiting dient te allen tijde volgens de CROW normen uitgevoerd te zijn (publicatie 96A/B). Mocht een afsluiting niet aangemeld zijn dan treedt de buiten gewoon opsporingsambtenaar verbaliserend op. Ook moet een ontheffing gebruik gemeente grond aangevraagd worden, als u een hijskraan (afdraaien materialen) of andere voertuigen plaatst die zorgen voor deze blokkering van de weg [Gebruik gemeentegrond | Hollands Kroon](#).

Brandveiligheid heeft u in eigen hand

Een belangrijk onderdeel bij (ver)bouwen is de brandveiligheid. Het komt vaak voor dat door onwetendheid uw bouwwerk niet meer voldoet aan de minimale eisen van brandveiligheid.

De brandweer heeft een handige app ontwikkeld waar u een beter inzicht krijgt in de mogelijke gevaren. De app is in principe voor woningen maar is ook te gebruiken voor andere bouwwerken.

De app is beschikbaar in de App Store voor Apple-apparaten en in Google Play voor Android. Daarnaast kan de app gedownload worden via de landelijk brandweerwebsite op www.brandweer.nl/woningcheck-app. Heeft u vragen omtrent brandveiligheid?

Mail dan naar brandweerteamnoord@vrn.nl

VOORWAARDENLIJST BOUWVERGUNNING RIOLERING

- 1 Ten minste vier (4) weken voor aanvang van de werkzaamheden dient een tekening met het leidingplan van de riolering te worden ingediend via de webpagina www.hollandskroon.nl onder 'aanvragen nieuwe rioolaansluiting'
- 2 Tekeningen van de stand-, inpandige- en verzamelleidingen van het dakwater, terreinwater (ook drainage) en vuilwater dienen ter bedoordeling worden ingediend.
- 3 Het hemelwater van dak en terrein is eerste verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar om af te voeren en wordt niet zonder meer aangesloten op het openbaar riool. Voor een aansluiting hemelwater geldt dat aangetoond moet worden dat niet op oppervlaktewater kan worden aangesloten en/of aantoonbaar niet in de bodem kan worden geïnfiltreerd.
- 4 De vuilwaterafvoer dient te ontluchten via een standleiding, welke bovendaks uitmondt, zodat geen stankoverlast kan optreden. De diameter van de standleiding dient rechtstandig en in minimaal Ø80mm het dak te verlaten.
- 5 Op ca. 0,50m van de erfscheiding dient een controleput aanwezig te zijn. Deze dient bij problemen door de perceeleigenaar geopend te worden om de locatie van het probleem te bepalen.
- 6 Wij wijzen u erop dat naast de gemeente Hollands Kroon ook het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voor een watervergunning benaderd dient te worden. Dit geldt wanneer er werkzaamheden aan- of langs waterlopen, rioleringaspecten, aanbrengen- en/of wijzigen van lozingspunten en belangen in het kader van de Waterwet aan de orde zijn. Vanuit de Waterwet heeft het waterschap HHNK de zorg over de kwaliteit oppervlaktewater en zijn zij bevoegd gezag.
- 7 Na voltooiing van de bouw moet een revisietekening van de terreinriolering (bij voorkeur 1:100) van de riolering worden ingediend. Dit betreft een tekening van de terreinriolering en de aansluiting op het openbaar riool.
- 8 Er mag pas met grondaanvulling worden begonnen nadat alle terreinriolering is goedgekeurd en ingemeten. De controle van de leidingen wordt gedaan door de aannemer die de aansluiting op het openbaar riool uit zal voeren.

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van gemeente Hollands Kroon

zaaknummer Z-311801
datum 19 juli 2022

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Remko de Boer
medewerker WABO
afdeling Dienstverlening

Aanvraagnummer 6324867
Aanvraagnaam Splitsing woning 1, Ooievaarsweg 4
Uw referentiecode -

Ingediend op 23-08-2021
Soort procedure Reguliere procedure

Projectomschrijving De indeling en grootte van mijn woning lenen zich ervoor om de woning te splitsen. Gezien de huidige woningnood, wil ik graag de mogelijkheid om zelf in een deel te wonen en het andere deel te verhuren. Beide woondelen worden voorzien van alle benodigde woonvoorzieningen (sanitair, keuken, etc.) en hebben eigen entrees. De woningen worden gescheiden door brandmuren. Deze splitsing heeft geen gevolgen voor het aanzicht van buiten.

Opmerking De kosten zijn niet gespecificeerd omdat de verbouwing pas plaats gaat vinden na afronding van de splitsing van de woning. Omdat het gaat om een inpandige verbouwing waarbij we veel zelf gaan doen, kan er nog geen inschatting worden gemaakt.

Gefaseerd Nee
Blokkerende onderdelen weglaten Nee
Kosten openbaar maken Nee
Bijlagen die later komen -
Bijlagen n.v.t. of al bekend -

Bevoegd gezag

Naam: Gemeente Hollands Kroon
Postadres: Postbus 8
1760 AA Anna Paulowna
Telefoonnummer: 088-321 50 00
E-mailadres: vergunningen@hollandskroon.nl
Website: <https://www.hollandskroon.nl/info/contact>
Contactpersoon: Vergunningen
Bereikbaar op: maandag t/m vrijdag van 8.00 tot 17.00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Bijlagen



Locatie

1 Adres

Postcode	1733NH
Huisnummer	4
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Ooievaarsweg
Plaatsnaam	Nieuwe Niedorp
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Het betreft woning 1 van Ooievaarsweg 4
----------------------------------	---



Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object? ☐ Ja ☒ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen? ☐ Ja ☒ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing? ☐ Het wordt geheel vervangen ☒ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Geen van de drie genoemde punten is van toepassing: Het betreft een woningsplitsing, alleen een verbouwing aan de binnenkant van het pand. Aan de buitenkant wijzigt niets.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd? ☐ Ja ☒ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen? Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? ☒ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☒ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 300

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 100

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

Van buiten wijzigt er niets, binnenkant zijn ook minimale wijzigingen.

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

- ☒ Ja
☐ Nee



Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
04DO_1_overzicht_gebouwen_pdf	04DO.1 overzicht gebouwen.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	23-08-2021	In behandeling
04DO_2_indeling_appartement_pdf	04DO.2 indeling appartement.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen	23-08-2021	In behandeling
Ooievaarsweg_4_Nieuwe_Niedorp_210820_pdf	RO Woningssplitsing Ooievaarsweg 4 Nieuwe Niedorp 210820.pdf	Overige gegevens veiligheid Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Installaties Constructieve veiligheid Welstand Gezondheid Kwaliteitsverklaringen	23-08-2021	In behandeling
Bestemmingsplan_Ooievaarsweg_4_pdf	Bestemmingsplan Ooievaarsweg 4.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening	23-08-2021	In behandeling

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**Omgevingsvergunning
'Woningsplitsing Ooievaarsweg 4 Nieuwe Niedorp'**

Gemeente Hollands Kroon

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van gemeente Hollands Kroon

zaaknummer Z-311801

datum 19 juli 2022


Remko de Boer
medewerker WABO
afdeling Dienstverlening



18 maart 2022

Opgesteld door:



HzA stedenbouw & landschap bv

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding tot planopstelling	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Planologische regeling	5
1.4	Leeswijzer	7
2.	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Beoogde ontwikkeling	9
2.3	Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	11
3.	AFWEGING RELEVANT BELEIDSKADER	12
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal en regionaal beleid Noord-Holland en Noordkop	14
3.4	Gemeentelijke beleid Hollands Kroon	17
3.5	Conclusie afweging relevant beleidskader	18
4.	AFWEGING MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1	Duurzaamheid	19
4.2	Watertoets	19
4.3	Bodemkwaliteit	20
4.4	Erfgoed	21
4.5	Natuurwaarden	22
4.6	Geluid	23
4.7	Verkeer en parkeren	24
4.8	Bedrijven en milieuzonering	25
4.9	Luchtkwaliteit	26
4.10	Externe veiligheid	27
4.11	Kabels en Leidingen	28
4.12	M.e.r.-beoordeling	28
4.13	Conclusie toets van de omgevingsaspecten	29
5.	AFWEGING MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID	30
5.1	Maatschappelijke haalbaarheid	30
5.2	Economische en financiële haalbaarheid	30
6.	CONCLUSIE VAN DE AFWEGINGEN	31

BIJLAGEN

Bijlage 1.	Tekening splitsing, architect Koert Argeloo, 2 juni 2021
Bijlage 2.	Watertoets, 22 augustus 2021

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding tot planopstelling

Het initiatief betreft het bouwkundig splitsen van één van de woningen in de voormalige St. Antoniuschool in Nieuwe Niedorp.

De beoogde ontwikkeling is binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Ooievaarsweg 4 Nieuwe Niedorp' (vastgesteld 19 december 2017) niet realiseerbaar. Artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo geeft de mogelijkheid van het bestemmingsplan af te wijken indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Gemeente Hollands Kroon heeft aangegeven mee te willen werken aan de procedure afwijking bestemmingsplan.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing motiveert waarom op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing dient bij de aanvraag omgevingsvergunning te worden gevoegd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het betreft het voorste gedeelte van de voormalige St. Antoniuschool, kadastraal perceel Niedorp D 1182 en heeft een oppervlakte van ca. 590 m² (zie *afbeelding 1 en 2*).

Het gebouw wordt ontsloten vanaf de Ooievaarsweg en heeft een voorkant aan het voormalige schoolplein. De Ooievaarsweg ligt ten oosten van de N242, net buiten de bebouwde kom van Nieuwe Niedorp, ten oosten van Het Klooster. De westzijde van het complex grenst aan de voormalige kloostertuin, de oostzijde grenst aan het voormalige zusterhuis.



afb.1 Ligging van het plangebied (plangrens indicatief, terreinsituatie 2021)



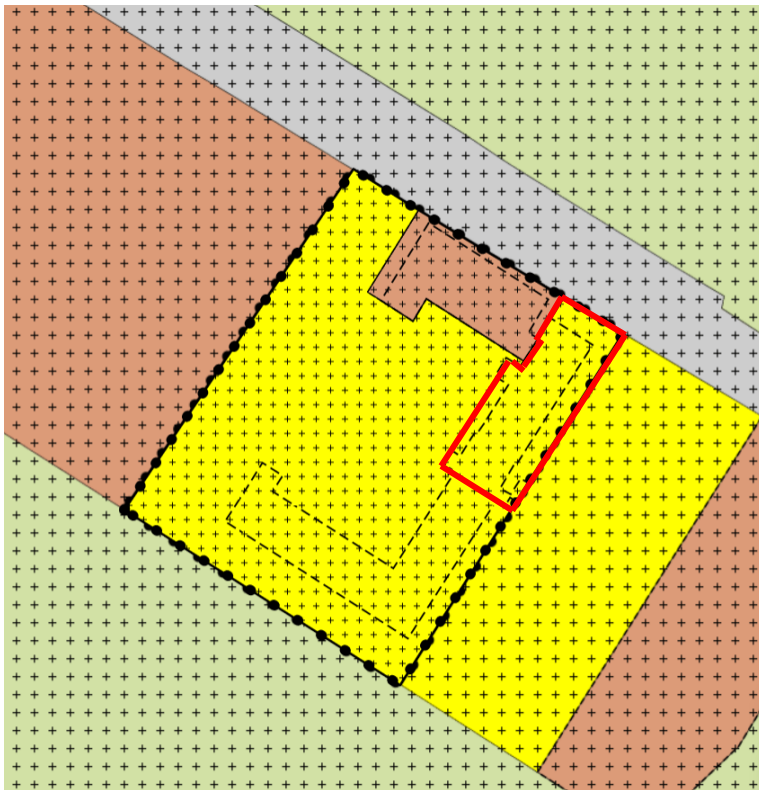
afb.2 Kadastrale situatie, perceel Niedorp D 1182

1.3 Planologische regeling

Voor de projectlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Ooievaarsweg 4 Nieuwe Niedorp' van de gemeente Hollands Kroon (vastgesteld 19 december 2017).

In het geldende bestemmingsplan heeft de hele planlocatie de bestemming 'Wonen', waarbij binnen het karakteristieke gebouw maximaal 2 wooneenheden zijn toegestaan. Op de locatie is op basis van het geldende bestemmingsplan een extra woning niet toegestaan (zie afb.3).

Tevens is het bestemmingsplan Parkeren en Wonen van toepassing. Dit is een facetplan dat als het ware over alle geldende bestemmingsplannen heen wordt gelegd. In dit bestemmingsplan is een koppeling gemaakt naar de beleidsregels voor parkeren in de gemeente Hollands Kroon. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting dat bestemmingsplannen voor 1 juli 2018 moeten zijn voorzien van een parkeerregeling. De algemene regel is dat een omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruiken van een bouwwerk slechts wordt verleend als er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand gehouden. Of daarvan sprake is, wordt bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeerregels.



afb.3 Uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan Ooievaarsweg 4 Nieuwe Niedorp, met indicatief de plangrens

Planologische strijdigheid

Het plan beoogt de realisatie van een derde reguliere woning binnen het bestaande gebouw en is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Omgevingsvergunning

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) kan voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend mits dat gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Burgemeester en wethouders zijn pas bevoegd deze omgevingsvergunning te verlenen, nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft: een verklaring van geen bedenkingen (vvgb). De gemeenteraad mag deze verklaring alleen weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Om procedures te bespoedigen heeft de raad op 13 mei 2015 het Aanwijzings- en delegatiebesluit Wabo en Wro 2015 voor gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist vastgesteld. Op basis van de beleidsregels valt onderhavig plan binnen de categorie A. Wonen "(Bouw)projecten ten behoeve van woonfuncties, mits deze projecten passen binnen de Woonvisie". De mogelijkheid voor het splitsen van woningen is in de Woonvisie (vastgesteld 17 december 2020) opgenomen. Dat betekent dat een 'verklaring van geen bedenkingen' in dit geval niet is vereist.

De woonvisie moet nog nader uitgewerkt worden voor wat betreft het splitsen van bestaande panden. Dit is als volgt verwoord:

Uitwerking > Wel onderzoeken onder welke randvoorwaarden het splitsen van bestaande panden naar meerdere woningen mogelijk gemaakt kan worden.

Voor de beoogde ontwikkeling is in de beoordeling van het principeverzoek aangegeven dat bij de splitsing de karakteristiek niet mag worden aangetast. Hieronder enkele voorwaarden waar de splitsing aan zal moeten voldoen:

- De huidige karakteristieke structuur van het omsloten erf moet in stand blijven bij de inpandige splitsing.
- Wijzigingen in de gevel en het dak moeten ten alle tijden aansluiten bij de karakteristiek van het gebouw. Dit is de eenvoudige en sobere architectuur met kenmerkende dakvorm en traditioneel kleur- en materiaalgebruik.
- Niedorp wordt gekenmerkt door de karakteristieke lintbebouwing. De oude schoolgebouw sluit aan in het ensemble met het zusterhuis, kloostertuin, klooster en kerk. Dit moet behouden blijven.
- De splitsing mag niet zorgen voor een aanpassingen in het huidige bouwvlak. De huidige hoofdvorm van het gebouw is namelijk karakteristiek wat maakt dat er niet buiten dit karakteristieke bouwvlak een woning mag gebouwd worden.

Het plan voldoet aan bovengenoemde randvoorwaarden. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 2.3 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing vormt de toelichting op het afwijkingsbesluit. Deze toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken.

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving waarin de huidige situatie, de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en de ruimtelijke en landschappelijke inpassing 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 een afwijking van het bestemmingsplan op het gebied van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten uitvoerbaar is en waarom wordt voldaan aan de wet- en regelgeving op het gebied van o.a. duurzaamheid, geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, flora en fauna en archeologie.

Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt de procedure voor de omgevingsvergunning omschreven.

Hoofdstuk 6 vormt de conclusie van de afwegingen.



afb.5 Overzicht vanuit de lucht, met contour groot nieuw (gemeenschappelijk) bijgebouw

Ligging in de ruimere omgeving

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.

2.2 Beoogde ontwikkeling

Initiatiefnemer wenst de bestaande woning 1 te splitsen in twee zelfstandige woningen, waarvan één voor eigen gebruik en één voor de verhuur. Voor het plan is een splitsingstekening gemaakt door architect *(zie bijlage 1)*.

De woningen voegen zich in de bestaande ruimtelijke structuur van het gebouw, met bouwdelen, verspringende gevels, portaaltjes en aanbouwen. Woning 1a betreft het lage bouwdeel, woning 1b betreft het hoge bouwdeel. Beide woningen hebben een eigen toegangsportaal op het plein, en een tweede deur aan de buitenzijde. De woningen hebben een plattegrond van respectievelijk ca. 200 m² (begane grond) en ca. 100 m² (verdeeld over 2 etages).

Woning 1a betreft een gelijkvloerse woning met een zolder, die initiatiefnemer wil inrichten voor eigen gebruik.

Woning 1b wordt ingericht voor de verhuur. Op de begane grond zijn twee slaapkamers en een badkamer voorzien. Gewoond wordt op de eerste verdieping, die als 'loft' wordt ingericht. Er kan gebruik worden gemaakt van het bestaande stalen balkon. De woning heeft een eigen berging aan de achterzijde, die direct vanaf de Ooievaarsweg toegankelijk is.



afb.6 Initiatief voor splitsing van woning 1 in twee woningen



afb.7 Woning 1A



afb.8 Woning 1B

2.3 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

Met de beoogde ontwikkeling ontstaat er geen verandering in de bestaande karakteristieke situatie.

De planlocatie ligt aan de rand van Nieuwe Niedorp. Het landschap rond de planlocatie behoort tot het oude zeekleilandschap, 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 verbindingroute tussen de lintdorpen Langereis, Nieuwe Niedorp en Winkel. Langs de verbindingroute 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.8 Topografische kaart ca. 1925



afb.9 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 kon het schoolgebouw worden behouden voor de toekomst en bleef 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.10 Architectonische samenhang tussen schoolgebouw en naastgelegen zusterhuis



afb.11 Waardevolle contextuele samenhang tussen klooster, tuin, schoolgebouw en zusterhuis

Betekenis voor dit project

De woningsplitsing is op de volgende wijze vanuit ruimtelijk, landschappelijk en cultuurhistorisch, oogpunt verantwoord:

- de huidige hoofdvorm van het gebouw is karakteristiek. Dit is de eenvoudige en sobere architectuur met kenmerkende dakvorm en traditioneel kleur- en materiaalgebruik. De karakteristiek van het gebouw blijft behouden:
 - o er vinden geen aanpassingen plaats buiten het huidige bouwvlak;
 - o gevel en dakvlak worden niet gewijzigd;
 - o de huidige karakteristieke structuur van het omsloten erf blijft in stand;
- de huidige ruimtelijke samenhang in het ensemble van kerk, klooster, kloostertuin, vml. schoolgebouw en zusterhuis langs de Ooievaarsweg blijft behouden.

3. AFWEGING RELEVANT BELEIDSKADER

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.

3.1 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, is een onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nederland. Het ontwerp van de NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten:

- ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- de economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Afweging

Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Nationale Omgevingsvisie heeft dan ook geen invloed op dit plan

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro (in werking getreden op 30 december 2011) stelt regels betreffende de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De laatste versie van de Barro is op 1 december 2020 geconsolideerd, waarna de Barro gekoppeld is aan de NOVI. Met de Barro maakt het rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

Afweging

Bij elk ruimtelijk plan geldt nationaal belang 13 met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik. Het voorliggende plan staat niet op gespannen voet met de genoemde rijksbelangen uit het Barro en de daarmee samenhangende beperkingen.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro)

Nationaal belang 13 van de SVIR van het Rijk vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder moet voldoen. In de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling gegeven (en voor zover buiten het

bestaand stedelijk gebied gelegen ook een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien).

Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw, planologisch, ruimtebeslag. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologisch regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Afweging

Het plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Dit plan voorziet in de splitsing van een bestaande woning naar twee wooneenheden. Per saldo wordt er dus één extra woning in de gemeente Hollands Kroon toegevoegd. De nieuwe woning wordt gerealiseerd in het reeds bestaande gebouw. Er is geen nieuw ruimtebeslag.

Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime niet voorziet in een groter planologisch beslag op de ruimte en niet voorziet in een functiewijziging, voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro (uitspraak van 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2294 (Weert)).

Gelet op de kleinschaligheid van het plan, voorziet het plan niet in een stedelijke ontwikkeling zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

Er is geen afstemming nodig op basis van regionale afspraken, waarin verwoord is dat er geen regionale afstemming nodig is indien er minder dan 11 woningen worden gerealiseerd.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid Noord-Holland en Noordkop

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen.

De leidende hoofddoelstelling in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Afweging

De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt. De beoogde ontwikkeling sluit hier op aan.

3.3.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de

Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De Omgevingsverordening NH is op 22 oktober 2020 vastgesteld door Provinciale Staten en met ingang van half november 2020 van kracht.

Met de omgevingsverordening heeft de provincie een eenvoudiger, duidelijker en meer integraal systeem van regels vast willen stellen. Met meer ruimte voor lokaal en regionaal maatwerk en bestuurlijke afwegingsruimte. De nieuwe regels richten zich op het 'hoe': hoe kom je tot een goede fysieke leefomgeving? De fysieke leefomgeving staat voor alles wat mensen zien, voelen en ruiken zoals gebouwen, wegen, parken, bossen, rivieren en een schone lucht. Voorheen richtten de regels zich vooral op het 'wat': wat mag niet en welke uitzonderingen gelden? Het gaat dus meer om het doel en minder om het middel. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn daarvoor de eerste stappen gezet.

In de nieuwe verordening zijn de kernkwaliteiten van de landschappen vastgelegd en worden ze beschermd. De verordening kent drie regimes gericht op behoud en ontwikkeling van natuur, landschap en werelderfgoed:

1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)
2. Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)
3. Unesco-werelderfgoed (Stelling van Amsterdam, Beemster en Nieuwe Hollandse Waterlinie)

De locatie aan de Ooievaarsweg ligt binnen het bestaand stedelijk gebied in het landelijk gebied van Noord-Holland Noord. De provinciale belangen in en rond de planlocatie zijn vervat in richtlijnen voor het hele grondgebied van de provincie, en in de volgende werkingsgebieden:

- Agrarische bedrijven
- Bodemsanering
- Landelijk gebied
- Noord-Holland Noord landelijk gebied
- Peilbesluit

Uit de OVNH2020 zijn de volgende instructieregels van invloed op de beoogde woningsplitsing. Het betreft geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling omdat de realisatie van de extra woning plaatsvindt binnen de bestaande schil van het gebouw:

Paragraaf 6.1.2 Kleinschalige woningbouwontwikkeling en functiewijziging naar wonen in landelijk gebied

Deze paragraaf gaat over kleinschalige woningbouwontwikkeling in het werkingsgebied landelijk gebied en functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in het werkingsgebied landelijk gebied. De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op het zoveel mogelijk binnenstedelijk of aansluitend aan verstedelijking bouwen van nieuwe woningen en het verbeteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit.

De planlocatie ligt in Noord-Holland Noord landelijk gebied.

Noord-Holland Noord landelijk gebied (artikel 6.10 OVNH2020)

Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied Noord-Holland Noord landelijk gebied uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Bedoelde afspraken kunnen alleen afspraken bevatten voor locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten (artikel 6.10 lid 1).

In afwijking van het bepaalde hiervoor kan een ruimtelijk plan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie waarbij de karakteristieke boerderij mag

worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing (artikel 6.10 lid 5).

Afweging:

De toevoeging van een extra woning vindt plaats binnen een bestaand pand. Hoewel de locatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt, valt het ook onder het werkingsgebied Landelijk gebied Noord-Holland Noord.

Voorliggend initiatief betreft geen woningbouwplan maar het splitsen van een bestaande woning in bestaand karakteristiek vastgoed. In 2017 heeft een functiewijziging plaatsgevonden door het splitsen van het karakteristieke schoolgebouw in twee burgerwoningen. Het voorliggende initiatief betreft het splitsen van één van deze twee woningen. In het totaal kunnen er dan binnen het karakteristieke voormalige schoolgebouw dan drie woningen worden gerealiseerd. Dit past binnen artikel 6.10 lid 5 waarbinnen karakteristieke panden door functiewijziging kunnen worden gesplitst in meerdere burgerwoningen indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

3.3.4 Provinciaal woningbouwbeleid

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 Stedelijk Gebied.

Woonagenda 2020-2025

De huidige regionale woningbouwontwikkeling blijft achter bij de eerdere doelstellingen. De provincie Noord-Holland wil dat er de komende jaren veel betaalbare en duurzame woningen beschikbaar komen. Zij gaat gemeenten met raad en daad helpen om de flinke ambitie op het gebied van wonen waar te maken. Dat staat in de definitieve Woonagenda die is vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten.

Versnellen woningbouw

Op 12 december 2017 hebben Gedeputeerde Staten het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouwproductie vastgesteld. De provincie Noord-Holland wil dat er de komende jaren veel betaalbare en duurzame woningen beschikbaar komen. Er bestaat momenteel een grote vraag naar woningen, maar de bouw wordt vertraagd doordat bestaande plannen niet worden gerealiseerd. De provincie richt zich in eerste instantie op het stimuleren van de plannen die zijn vastgelegd in een bestemmingsplan met een relatief grote bouwopgave. In tweede instantie kijkt de provincie naar plannen die nog moeten worden vastgelegd in een bestemmingsplan en, wat betreft productie, ook van betekenis zijn en die passen binnen landelijke en provinciale wet – en regelgeving. Samen met afzonderlijke gemeenten, Metropoolregio Amsterdam en Bouwend Nederland zet de provincie zich in om knelpunten weg te nemen en tot productie te komen via het uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen en versnellen woningbouw.

Regionale afspraken wonen: KwK en Woonakkoord

De provincie richt zich op bouwprojecten waar behoefte aan is. Vooral op de steden omdat daar de meeste mensen nu eenmaal graag wonen. Maar ook in het landelijk gebied. Gemeenten maken samen met de provincie regionale afspraken over woningbouw, die passen binnen de woningbehoefte en mogelijkheden. De afspraken zijn vastgelegd in het Regionaal Kwalitatief

Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (kortweg KwK) en het nog vast te stellen Woonakkoord.

Op 10 november 2020 is het convenant 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 - Kwalitatief woningbouwprogramma van de Kop (KwK)' in de regio vastgesteld. In het KwK zijn afspraken opgenomen over het woningbouwprogramma in de regio. Kleinschalige woningbouwontwikkelingen (<11 woningen) hoeven niet afzonderlijk te worden afgestemd met de regio. De woningbouwaantallen voor dergelijke plannen zijn opgenomen in het totaal aantal woningen.

Nieuwe Niedorp is een van de sterke kernen in de gemeente waar de meeste woningen gebouwd mogen worden. Voorliggend initiatief past binnen de woningbouw-aantallen voor Hollands Kroon.

Afweging

De beoogde planontwikkeling is in de regionale plancapaciteit meegenomen als 'plan in ontwikkeling'. Plannen kleiner dan 11 woningen hoeven niet regionaal te worden afgestemd. De gemeente Hollands Kroon heeft op basis van het principeverzoek aangegeven akkoord te gaan met de beoogde woningsplitsing.

Het plan past binnen de regionale afspraken. Met het oog hierop is de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd met het provinciaal woningbouwbeleid.

3.4 Gemeentelijke beleid Hollands Kroon

3.4.1 Omgevingsvisie Hollands Kroon

De omgevingsvisie Hollands Kroon (2016) 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. De omgevingsvisie wordt periodiek geactualiseerd.

Kenmerkend in de visie is het 'ja, tenzij' principe. Dit betekent dat de gemeente altijd positief tegenover nieuwe initiatieven staat en samen wil kijken hoe deze initiatieven gerealiseerd kunnen worden.

Voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn de thema's ruimtelijke kwaliteit 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.

Door de transformatie van het leegstaande schoolgebouw naar woningen, die ruimtelijk gezien aansluit bij de identiteit van de bestaande omgeving, wordt een kwaliteit toegevoegd aan Nieuwe Niedorp.

Wonen

In de Omgevingsvisie staat over dit thema o.a. "Wij staan voor een gezonde woningvoorraad!", waarbij de focus ligt op kwaliteit en niet op kwantiteit. Door toevoeging van 1 woning aan de bestaande woningvoorraad van Nieuwe Niedorp wordt hier aan bijgedragen.

In Hollands Kroon is de Woonvisie onderdeel van de omgevingsvisie. De Woonvisie Hollands Kroon (vastgesteld 17 december 2020) heeft als eerste prioriteit de ambitie focus op bouwen. Dit ook vanuit het gegeven dat er urgentie is om de woningvoorraad aan te vullen. Voor woningbouw in de gemeente Hollands Kroon wordt aansluiting gezocht op de regionale afspraken zoals opgenomen in het Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland. In deze afspraken is de nieuwbouwruijnte per gemeente vastgelegd.

De woonvisie moet nog nader uitgewerkt worden voor wat betreft het splitsen van bestaande panden. Voor de beoogde ontwikkeling is in de beoordeling van het principeverzoek aangegeven dat bij de splitsing de karakteristiek niet mag worden aangetast (zie voor de randvoorwaarden paragraaf 1.3). Het plan voldoet hieraan.

Voorliggend initiatief past binnen de regionale woningbouwafspraken. Er is voldoende behoefte aan extra woningen en er is sprake van een planvoornemen dat slechts binnengemeentelijke gevolgen heeft. Het initiatief sluit aan op het gemeentelijk woningbouwbeleid.

De gemeente is bij woningbouw geen uitvoerende partij, maar voert, in goed overleg met de ontwikkelaars, de regie.

3.5 Conclusie afweging relevant beleidskader

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten en veroorzaakt geen conflicten met sectorale wet- en regelgeving.

4. AFWEGING MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op basis van de wetgeving moeten bestemmingen en wijzigingen daarvan getoetst worden aan een goede ruimtelijke ordening. Omgevingsaspecten (natuurwaarden, luchtkwaliteit, externe veiligheid etc.) spelen bij deze toets een belangrijkere rol. Uit de toets van de omgevingsaspecten komt naar voren of het afwijken van het bestemmingsplan verantwoord is.

4.1 Duurzaamheid

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling

De planlocatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Nieuwe Niedorp. Het is een voormalige herstructureringslocatie. Het betreft een interne verbouwing. Met beoogde ontwikkeling vindt er geen toename van het ruimtebeslag plaats.

de locatie kent omgevingskwaliteit en ligt dicht bij regionale ontsluitingswegen.

Energiebesparing en klimaatadaptatie

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking. De eisen aan de particuliere woningbouw staan beschreven in het Bouwbesluit. Het is van belang om al in een vroeg stadium duurzaamheid te zien als integraal onderdeel van de nieuwbouw en de duurzaamheidsambities vanuit het gemeentelijk beleid over te brengen aan de initiatiefnemer.

Voor vragen op het gebied van duurzaam (verbouwen, energiebesparing of energie opwekken) kunnen inwoners en ondernemers tegenwoordig bij het Duurzaam Bouwloket terecht. De gemeente Hollands Kroon participeert hierin.

De initiatiefnemers van onderhavige bouwplan streven naar een energiezuinige woning:

- in 2020 mogen alleen nog energieneutrale of energieopwekkende woningen worden gebouwd (EPC 0);
- bij het verbouwen wordt, indien mogelijk, gebruik gemaakt van sloop- en restmateriaal.
- Er wordt niet aangesloten op het gasnet. Het plan is om op termijn zonnepanelen op het dak te plaatsen. Er wordt op dit moment gebruik gemaakt van een houtvergasser en palletkachel voor verwarmingsdoeleinden.

Betekenis voor dit project

Er is sprake van een duurzaam initiatief.

4.2 Watertoets

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier op 22 augustus 2021 geïnformeerd over het plan *Woningsplitsing Ooievaarsweg 4 Nieuwe Niedorp* via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies (zie *bijlage 2*).

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Integraal en doelmatig waterbeheer is mogelijk door slim samen te werken. HHNK geeft hier invulling aan in het Waterprogramma door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die op de website van HHNK te vinden zijn (<https://www.hhnk.nl/keur/>).

Waterkwantiteit

Omdat het een aanvraag omgevingsvergunning betreft voor het realiseren van een extra woning binnen een bestaand gebouw en er geen aanpassingen in de fysieke omgeving plaatsvinden, is er geen sprake van toename van verharding in het gebied. Omdat dit geen gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

Er vindt geen verandering plaats in de waterhuishouding in het gebied of het gebruik van de riolering.

Afvalwater zal worden afgevoerd via het bestaande rioolstelsel. De capaciteit van dit stelsel is afgestemd op de voormalige functie in dit gebied en is daarmee voldoende.

De waterkwaliteit wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater 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.

Betekenis voor dit project

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

4.3 Bodemkwaliteit

Sinds 1 januari 2008 is in het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) vastgelegd hoe we in Nederland omgaan met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Bij de verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik.

Onderhavig initiatief betreft de splitsing van een woning. Het gebouw dat betrokken wordt in de woningsplitsing wordt als woning gebruikt. Op het perceel is de bestemming wonen van toepassing. Het initiatief is gericht op de uitbreiding van het aantal wooneenheden door middel

van een woningsplitsing binnen bestaande bebouwing. Een bodemonderzoek is daarom niet nodig.

Betekenis voor dit project

Bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het afgeven van de omgevingsvergunning.

4.4 Erfgoed

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om rekening te houden met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische monumenten. Archeologie is sinds 1 juli 2016 geregeld in de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die op termijn naar de Omgevingswet over gaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

4.4.1 Landschap en cultuurhistorie

Het voormalige schoolgebouw is een karakteristiek gebouw. Op basis van het geldende bestemmingsplan mag de karakteristiek van het gebouw niet aangetast worden: de hoofdvorm (gothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm) dient gehandhaafd te blijven.

Afweging

Het betreft een interne verbouwing. Met het voorliggende plan worden geen cultuurhistorische waarden gesloopt of aangetast.

4.4.2 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.

Afweging

Op basis van het bestemmingsplan Ooievaarsweg 4 Nieuwe 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.

De voorgenomen woningsplitsing heeft geen bodemingrepen tot gevolg. De nieuwe woning wordt gesitueerd in de al bestaande bebouwing. Derhalve is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

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

4.5 Natuurwaarden

Gebietsbeschermin

Vanwege de beperkte schaal van de ruimtelijke ingreep, het feit dat de locatie een bestaand gebouw betreft en Natura 2000-gebied niet wordt verstoord, is er geen reden om een voortoets uit te laten voeren.

Soortenbescherming

RO Woningenplitsing Ooievaarsweg 4 Nieuwe Niedorp, maart 2022

Met het planvoornemen wordt enkel de splitsing van de aanwezige woning mogelijk gemaakt. De woning zal in pandig verbouwd worden tot twee wooneenheden. Er zullen geen ingrepen plaatsvinden aan de buitenzijde van het gebouw. Gezien de kleinschaligheid van de ingrepen zal er naar verwachting geen aantasting plaatsvinden van beschermde soorten zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Betekenis voor dit project

- Gebiedsbescherming in het kader Natura 2000, weidevogelleefgebied en Natuurnetwerk Nederland is niet aan de orde. Externe effecten op de Natura 2000-gebieden, zoals areaalverlies en verstoring, kunnen worden uitgesloten gezien de bescheiden aard van de beoogde ontwikkeling (splitsen van een woning), de grote afstand tot het Natura 2000-gebied en tussenliggend stedelijk gebied met infrastructuur.
- Het beoogde bouwplan veroorzaakt geen conflict met de Wet natuurbescherming op het gebied van soortenbescherming.
- Daarnaast is een belangrijk aspect van de flora- en faunawet het voorzorgsbeginsel. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of diersoorten, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

4.6 Geluid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Ook is geluid van invloed op het welbevinden van mensen. Hierdoor komt het aspect geluid in veel verschillende wetten (met elk hun eigen reikwijdte) voor. Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Hierin staat dat inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen.

Verantwoording wegverkeerslawaai

De locatie ligt binnen de geluidszone van de Ooievaarsweg en het Paadje. Dit zijn erfdoorgangswegen 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. 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 reeds bestemde woning is het dichtst bij de weg gelegen. Omdat er al sprake is van een bestaand geluidsgevoelig object, hoeft er niet getoetst te worden aan de Wgh. Het gaat immers om een transformatie binnen de schil.

Verantwoording overig omgevingslawaai

Op ca. 500 m ten noorden van de planlocatie staat een grote windturbine. Maatgevend voor de geluidhinder van de turbine zijn de bestaande bebouwde kom van Nieuwe Niedorp en enkele bestaande woningen in het landelijk gebied langs de Ooievaarsweg en de Oude Provincialeweg, die op kortere afstand van de turbine liggen. De bestaande situatie voldoet aan de normstelling ten aanzien van geluid van windturbines. Het aspect geluid door de windturbine staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Betekenis voor dit project

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van de woningen blijft dezelfde. Ontsluiting van het terrein vindt plaats vanaf de Ooievaarsweg. Deze heeft een direct aansluiting op de N242.

Op basis van de 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW is er een verwacht aantal van ca. 8 extra voertuigbewegingen per dag, alleen licht verkeer (zie tabel 1). De kencijfers houden rekening met de ligging in buitengebied van niet stedelijk gebied.

De richtlijnen van het CROW gaan uit van een bandbreedte van minimale en maximale parkeerkecijfers en verkeersgeneratie. Hollands Kroon kiest er daarom voor (zie: Parkeerregels Hollands Kroon 2018) uit te gaan van het gemiddelde van de minimale en maximale parkeerkecijfers (afgerond naar boven).

De toename van 8 extra voertuigbewegingen kan door de bestaande wegen voldoende worden opgevangen en vormt geen belemmering voor het realiseren van een extra woning op deze locatie.

Woningtype	Aantal woningen	Kengetal	Verkeersgeneratie
Koopwoning, tussen/hoek	1	7,0 – 7,8 per woning	7,4

Tabel 1. Aannames voor de verkeersbewegingen per dag

Parkeren

De bestaande entree vanaf de Ooievaarsweg blijft gehandhaafd. Er is een centrale entree aan de noordzijde van het perceel, die toegang biedt tot het voormalige schoolplein. Ook is er een toegangspad aan de zuidzijde van het complex.

Het parkeren is op dit moment deels buiten de perceelsgrens opgelost. Voor het complex liggen vijf openbare parkeerplaatsen. Ten noorden hiervan liggen, tegen de kloostermuur aan, ca. 20 openbare parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden op dit moment weinig gebruikt. Vooralsnog blijven deze plaatsen bestaan als er geen herinrichting van de Ooievaarsweg plaatsvindt.



afb.13 Huidige situatie parkeren langs de Ooievaarsweg



afb.14 Ruimte voor parkeren ten noorden van nieuw (gemeenschappelijk) bijgebouw (indicatief)

Er is sprake van 1 nieuwe woning. Dat betekent dat 2 extra parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Op het erf is meer dan voldoende ruimte om het parkeren voor de extra woning op te vangen.

Voor het erf is nog geen definitief inrichtingsplan. Het voormalige schoolplein zal worden ingericht in overleg met alle toekomstige gebruikers. Bij de toegangspoort aan de noordzijde van het complex (ten noorden van nieuw gemeenschappelijk bijgebouw) is in ieder geval voldoende ruimte voor extra parkeerplaatsen. In afbeelding 14 is dit indicatief ingetekend.

Betekenis voor dit project

De extra verkeersaantrekkende werking zal beperkt zijn, dit verzorgt geen overlast op de omgeving. Nader onderzoek kan om die reden achterwege blijven. Het parkeren wordt op eigen erf opgelost, er is sprake van een positieve parkeerbalans.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

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 of verblijfsrecreatie 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. Richtlijnen voor afstanden zijn opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De afstanden in de tabel van de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" geven slechts indicatieve informatie en zijn niet als standaard-norm bedoeld.

In de omgeving van de planlocatie bevinden zich geen bedrijven (100m) die hinder veroorzaken. Het dichtst bij zijnde agrarische bedrijf (Ooievaarsweg 7, een rundveehouderij), met een geurcontour van 50 meter, ligt op ruimt 100 meter van de planlocatie, en daarmee buiten de milieucontour.

De woningen veroorzaken zelf ook geen milieuhinder voor de omliggende woningen.

Betekenis voor dit project

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen activiteit. Het project vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven en/of woningen.

4.9 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 fijnstof en stikstofdioxide.

Beoordeling

De huidige luchtkwaliteit ter plaatse / in de omgeving van het plangebied is op basis van de meeste recente lokale gegevens zoals te vinden op de site www.nsl-monitoring.nl goed¹. De toetspunten op de Provincialeweg N242 blijven onder de 35 µg/m³. Dit ligt ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m³. Samengevat kan worden gesteld dat de huidige lokale luchtkwaliteit (ruim) voldoet aan de wettelijke normen.

Veranderingen in de luchtkwaliteit worden grotendeels veroorzaakt door de toename van het verkeer. Als aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het project. In dit geval is er van een feitelijke of dreigende overschrijding geen sprake. Met het voorgenomen plan zal het personenverkeer, van invloed op de luchtkwaliteit, beperkt toenemen ten opzichte van de huidige situatie. De kencijfers CROW gaan uit van ca. 8 verkeersbewegingen per woning per dag. Voor de beoogde ontwikkeling komt dit neer op 8 extra verkeersbewegingen. Met behulp van de NIBM-tool zijn de effecten van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit in beeld gebracht (zie tabel 2).

Uit de NIBM-tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is; er is geen nader onderzoek nodig.

¹ In de provincie Noord-Holland (met uitzondering Amsterdam) zijn de achtergrondconcentraties fijnstof en stikstofdioxide laag.

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

Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		8
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

tabel 2. Berekening bijdrage verkeer met NIBM-tool

Betekenis voor dit project

Er is sprake van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het afgeven van de omgevingsvergunning.

4.10 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.

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen geldt de Handreiking Risicoanalyse Transport (HART) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Woningen zijn op basis van de Bevi 'kwetsbare objecten'. Om in beeld te brengen of er in het plangebied of in de nabijheid daarvan risicobronnen aanwezig zijn, is de provinciale risicokaart geraadpleegd. *Een uitsnede daarvan is weergegeven in afb.13.*

Beoordeling

Ten westen van de planlocatie is een tankstation gesitueerd, waar tevens LPG verkocht wordt. Het tankstation aan het Paadje heeft een doorzet die is vastgelegd op 387 m³ LPG per jaar. De risicocontouren bedragen daarmee 45 meter voor het vulpunt, 15 meter voor de afleverzuil en 25 meter voor het reservoir. De aan te houden afstand voor vulwagens bedraagt maximaal 150 meter. De afstand tussen het tankstation en het plangebied is ruim 300 meter, waarmee geen sprake is van een veiligheidsrisico.

Ten oosten van het plangebied ligt een aardgastransportleiding van Gasunie. Deze aardgastransportleiding heeft een diameter van bijna 17 cm. Uit de gegevens van de risicokaart blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour van deze leiding op de leiding ligt. De afstand tussen de oostelijke plangrens en de leiding bedraagt ruim 150 meter. Deze afstand is dermate groot dat geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een veiligheidsrisico.

Aan de westzijde van de planlocatie is de provinciale weg N242 gesitueerd. Deze weg is op de risicokaart weergegeven omdat hier een verhoogd risico op ongevallen aanwezig is. De afstand tussen de weg en het plangebied is echter dermate groot (meer dan 200 meter) dat er geen

sprake is van een veiligheidsrisico. Over de weg vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats, waardoor het groepsrisico niet hoeft te worden beoordeeld.

Betekenis voor dit project

Op basis van de Risicokaart zijn er voor het plan geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid.



afb.15 Uitsnede uit risicokaart Noord-Holland

4.11 Kabels en Leidingen

Ten behoeve van het plan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en planologisch relevante leidingen.

Uit de beschikbare gegevens blijkt dat er geen relevante leidingen aanwezig zijn die het initiatief belemmeren.

Betekenis voor dit plan

Het ondergrondse leidingentracé vormt daarmee geen belemmering voor het splitsen van de woning.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Voor activiteiten die zijn genoemd in lijst C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. moet worden nagegaan of er sprake is van een geval waarin een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen (D-lijst) of een MER moet worden opgesteld en een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (C-lijst). Voor elke activiteit zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Onderdeel D.11.2 bijlage bij het Besluit m.e.r. noemt de activiteit 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject'.

Beoordeling

Het is echter de vraag of de voorgenomen ontwikkeling kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van

het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. De concrete omstandigheden in dit geval zijn de ontwikkeling van één wooneenheid in een bestaand hoofdgebouw (splitsing van een woning) in een gebied dat overwegend is ontwikkeld als woongebied (of in ontwikkeling is). Daar komt bij dat er naast deze wooneenheid geen andere voorzieningen worden aangelegd. Voorts ligt de locatie niet in of nabij een beschermd natuurgebied. Dit maakt dat de splitsing van de woning op de planlocatie niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage.

Betekenis voor dit project

De beoogde ontwikkeling kan niet worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Overigens blijkt uit de in de hoofdstuk beoordeelde milieu- en omgevingsaspecten dat de beoogde ontwikkeling verantwoord is.

4.13 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven voorgenomen ontwikkeling, zijn uitgesloten. Een m.e.r.(beoordelings)-procedure is niet noodzakelijk.

5. AFWEGING MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID

De gemeente Hollands Kroon geeft de omgevingsvergunning pas af als de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid goed geregeld is. Omdat in dit geval de risico's bij de opdrachtgever liggen, verwachten wij op dit gebied geen belemmeringen.

5.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Proces

Op 3 april 2021 heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor het splitsen van een woning aan de Ooievaarsweg 4 in Nieuwe Niedorp. Het verzoek is ambtelijk beoordeeld. De gemeente Hollands Kroon heeft aangegeven mee te willen werken aan een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan.

De woningen liggen in een voormalige basisschool, welke eigendom is van initiatiefnemer en andere familieleden. Het voorste deel van de school wordt als maatschappelijke ruimte verhuurd ten behoeve van Coaching en Begeleiding van mensen met Autisme. Alle partijen zijn op de hoogte van het initiatief en akkoord met de beoogde ontwikkeling.

Ten zuiden van het gebied staat het voormalige zusterhuis leeg. Er zijn plannen om hier woningbouw te realiseren. Voorgenomen splitsing staat deze ontwikkeling niet in de weg, er worden daarom vanuit de omgeving ook geen bezwaren verwacht.

Procedure

Deze omgevingsvergunningaanvraag betreft de woningsplitsing van woning 1 aan de Ooievaarsweg 4 in Nieuwe Niedorp. Voorliggend document is een ruimtelijke onderbouwing voor de uitgebreide afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3. Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan de gemeente het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan nemen.

De Wabo schrijft voor dat de ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd, afdeling 3:4 Awb. Tijdens deze ter inzage termijn kan een ieder een zienswijze indienen. Na deze periode wordt, met inachtneming van eventuele ingediende zienswijzen, al dan niet medewerking verleend aan dit verzoek.

5.2 Economische en financiële haalbaarheid

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. Het verhalen van kosten kan de gemeente zowel op basis van de publiekrechtelijke (via een exploitatieplan), als de privaatrechtelijke weg (via een overeenkomst). Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins (bijvoorbeeld door een overeenkomst) is verzekerd.

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt de uit het plan voortkomende kosten. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Hollands Kroon wordt/is een planschadeovereenkomst gesloten. Het gemeentelijk kostenverhaal (plankosten) wordt vergoed via de leges. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

6. CONCLUSIE VAN DE AFWEGINGEN

Door middel van de ruimtelijke onderbouwing zijn de ruimtelijke, beleidsmatige, milieukundige en haalbaarheidsaspecten van de woningsplitsing van woning 1 Ooievaarsweg 4 Nieuwe Niedorp verantwoord. Het voornemen tot de realisatie van twee woningen in een deel van de voormalige school past binnen de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

De woningen voegen zich in de bestaande ruimtelijke structuur van het gebouw, met bouwdelen, verspringende gevels, portaaltes en aanbouwen. Woning 1a betreft het lage bouwdeel, woning 1b betreft het hoge bouwdeel. Beide woningen hebben een eigen toegangsportaal op het plein, en een tweede deur aan de buitenzijde. De woningen hebben een plattegrond van respectievelijk ca. 200 m² (begane grond) en ca. 100 m² (verdeeld over 2 etages).

De woningsplitsing is vanuit ruimtelijk, landschappelijk en cultuurhistorisch, oogpunt verantwoord. De huidige hoofdvorm van het gebouw is karakteristiek. Dit is de eenvoudige en sobere architectuur met kenmerkende dakvorm en traditioneel kleur- en materiaalgebruik. De karakteristiek van het gebouw blijft behouden: er vinden geen aanpassingen plaats buiten het huidige bouwvlak, gevel en dakvlak worden niet gewijzigd en de huidige karakteristieke structuur van het omsloten erf blijft in stand.

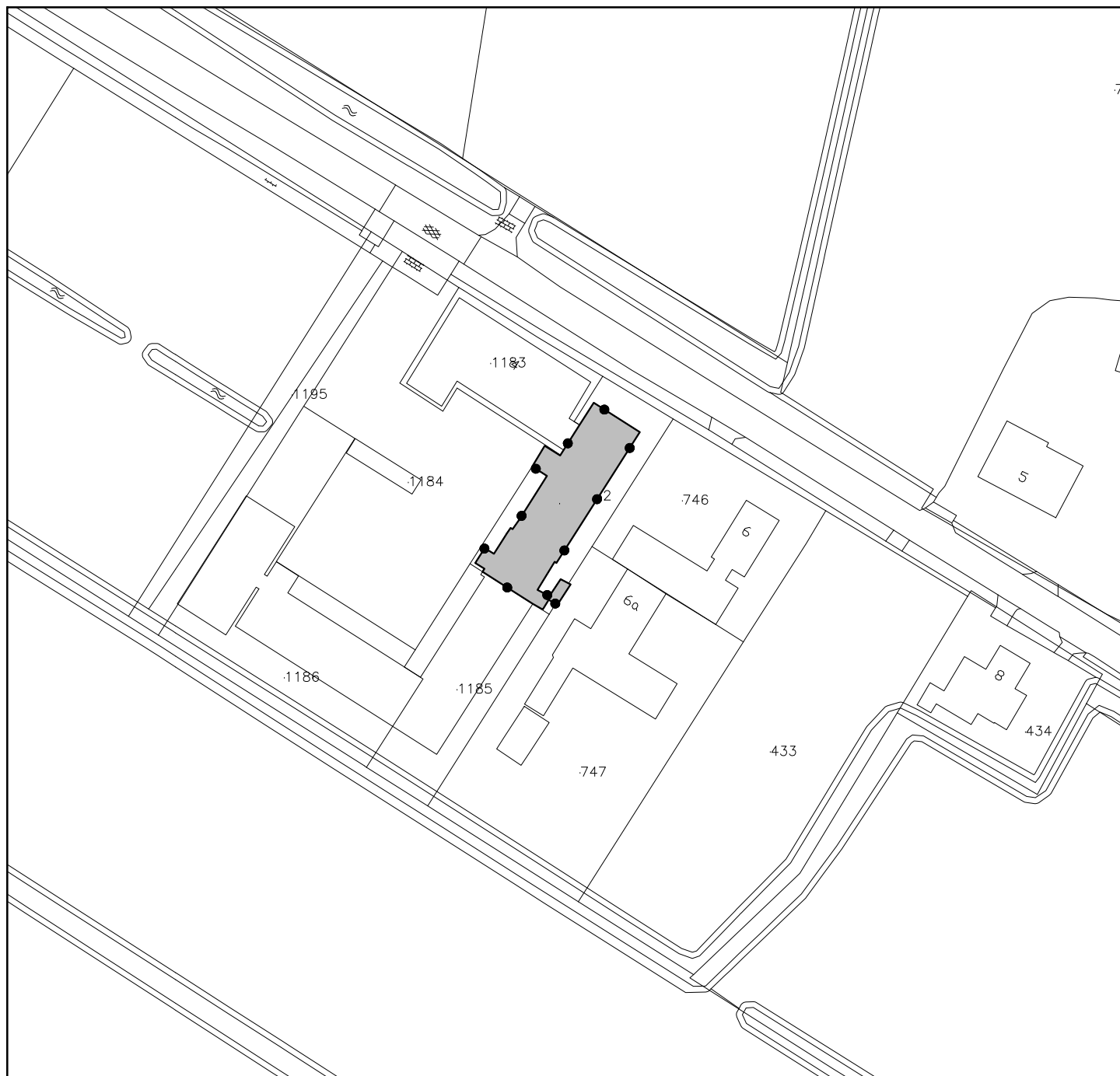
De huidige ruimtelijke samenhang in het ensemble van kerk, klooster, kloostertuin, vml. schoolgebouw en zusterhuis langs de Ooievaarsweg blijft behouden.

De ontwikkeling is in overeenstemming met het ruimtelijke beleid van Rijk, provincie Noord-Holland en gemeente Hollands Kroon. Het plan past binnen de regionale woonafspraken zoals opgenomen in het KWK. Kleinschalige woningbouwontwikkelingen (<11 woningen) hoeven niet afzonderlijk te worden afgestemd met de regio. De woningbouwaantallen voor dergelijke plannen zijn opgenomen in het totaal aantal woningen. Er is voldoende behoefte aan extra woningen.

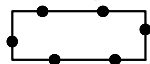
Nieuwe Niedorp is een van de sterke kernen in de gemeente waar de meeste woningen gebouwd mogen worden. Voorliggend initiatief past binnen de woningbouw-aantallen voor Hollands Kroon.

Uit oogpunt van milieu- en omgevingskwaliteit zijn er geen belemmeringen ten aanzien van deze ontwikkeling. Een m.e.r.(beoordelings)-procedure is niet noodzakelijk.

Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat het voorgenomen project voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening. Het nemen van een afwijkingsbesluit, als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo, van het vigerende bestemmingsplan is daarom verantwoord.



Plangebied



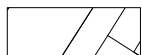
Woningsplitsing Ooievaarsweg 4 Nieuwe Niedorp

Besluitvlak



Besluitvlak

Verklaring



topografische en kadastrale gegevens

datum 17-08-2021

schaal 1 : 1000

formaat A4

project nr. -

blad 1/1

gemeente

Hollands Kroon

omgevingsvergunning

Woningsplitsing Ooievaarsweg 4 Nieuwe Niedorp

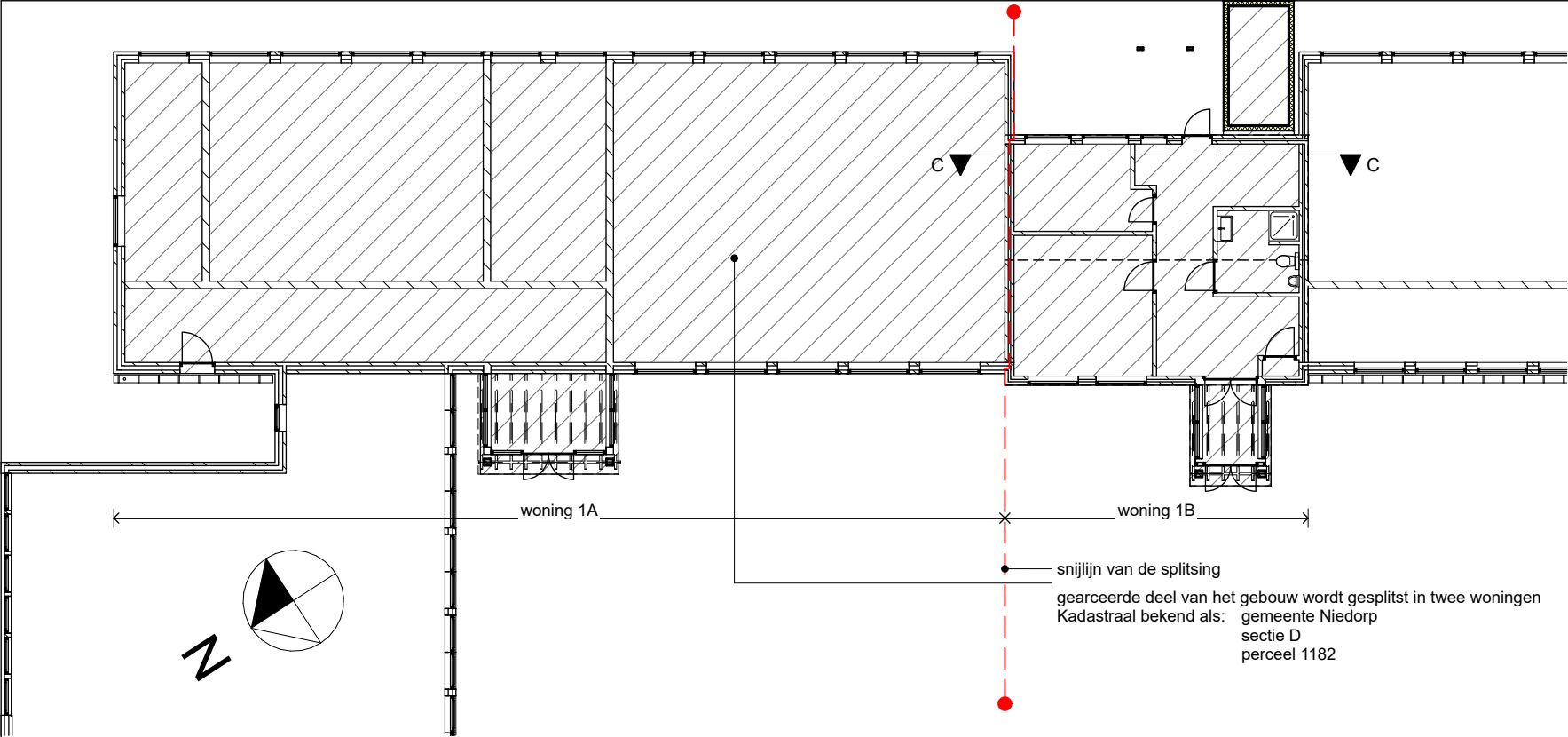
planid : NL.IMRO.



Plankaart
stedenbouwkundig tekenwerk

M 06 123 987 02 - info@plankaart.nl
www.plankaart.nl

planstatus : ontwerp



gearceerde deel van het gebouw wordt gesplitst in twee woningen
Kadastraal bekend als: gemeente Niedorp
sectie D
perceel 1182



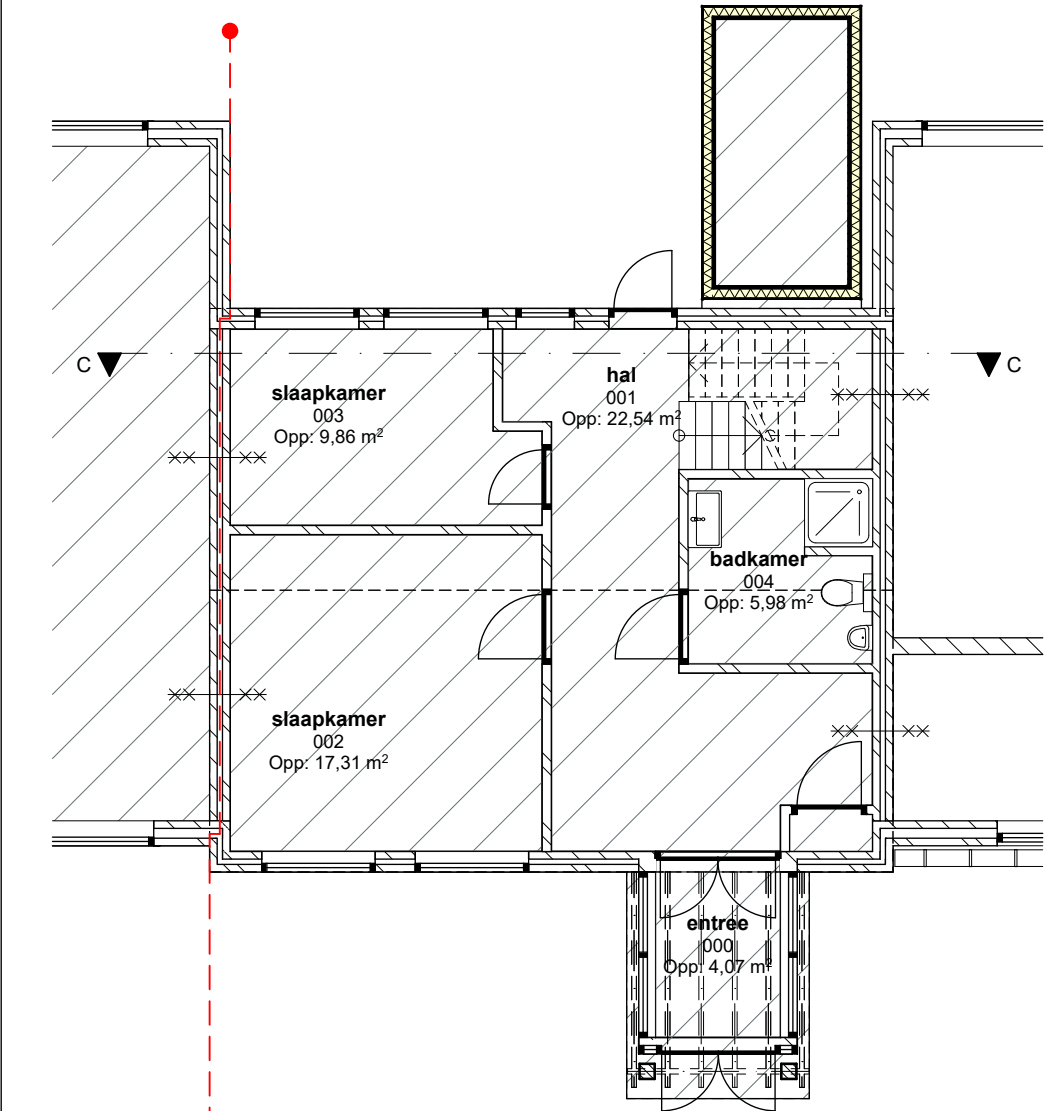
12345
Perceelnummer
25
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorgestelde kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Gebouwing

Deze kaart is noordgericht
Schaal 1:1000
Kadastrale gemeente Niedorp
Sectie D
Perceel 1182

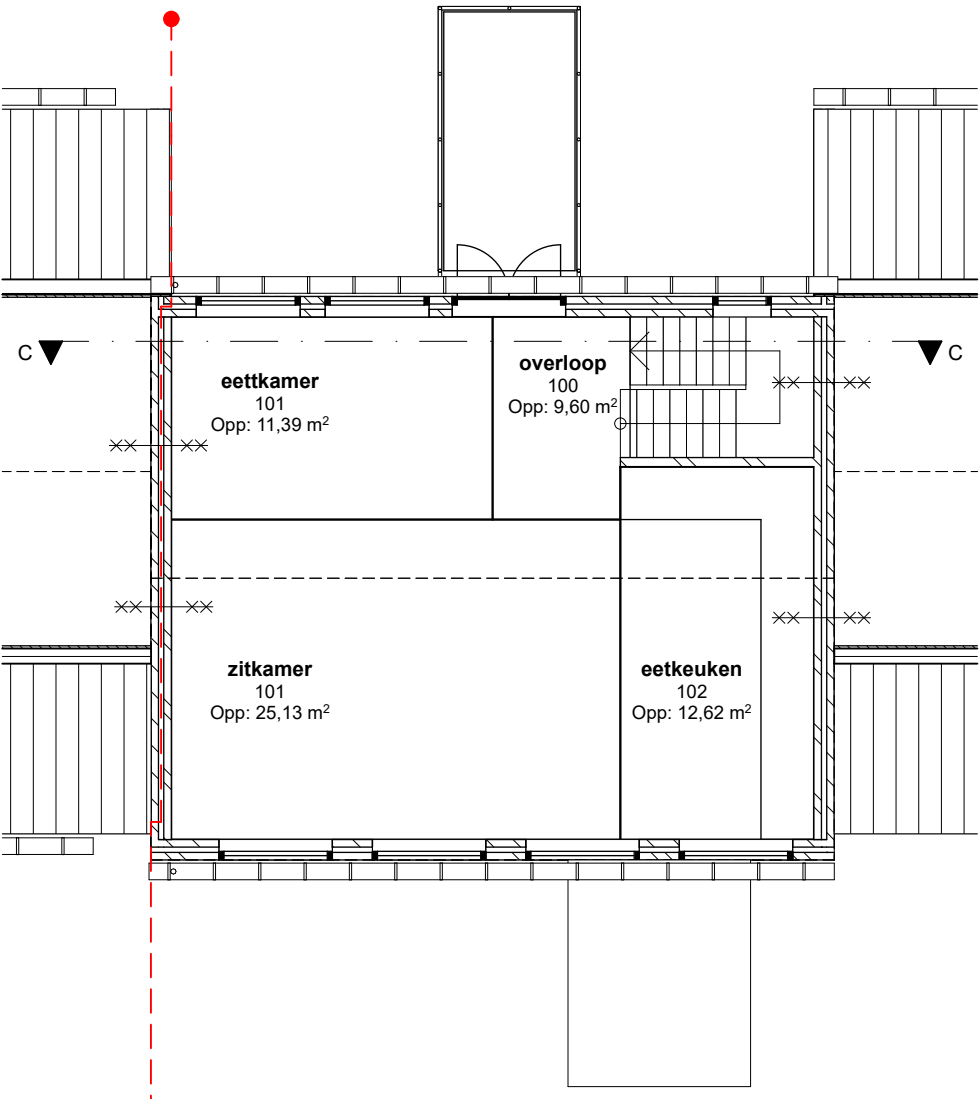
Voor een eenduidig uittreksel, geleverd op 8 februari 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

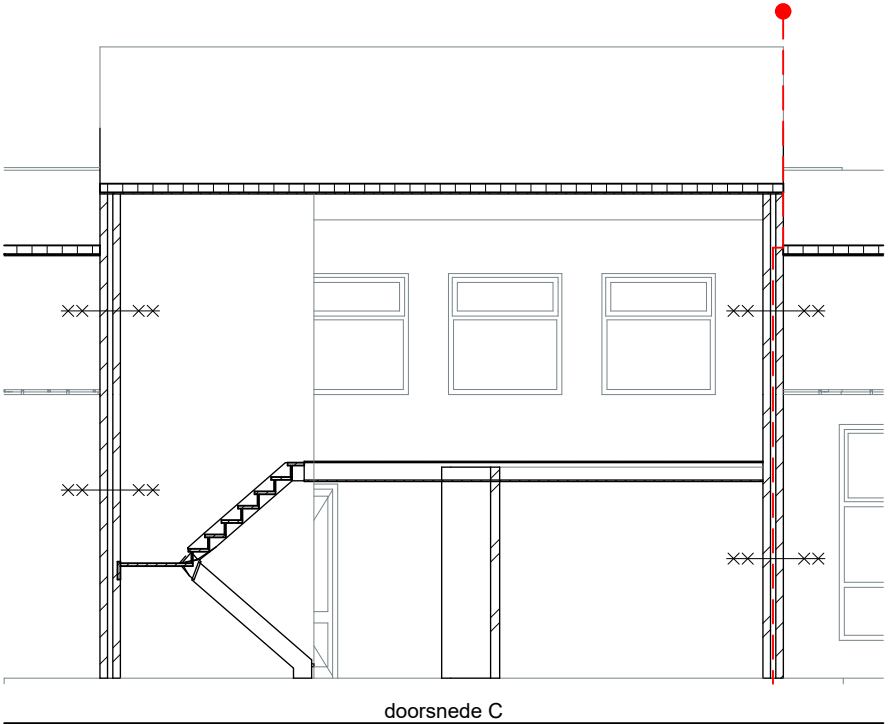
kadaster



begane grond (indeling woning 1B)



verdieping (indeling woning 1B)





datum 22-8-2021
dossiercode 20210822-12-27431

Project: Woningsplitsing Ooievaarsweg 4 Nieuwe Niedorp
Gemeente: Hollands Kroon
Aanvrager: J. J. J. J. J.
Organisatie:

Geachte heer/mevrouw

Voor het plan "Woningsplitsing Ooievaarsweg 4 Nieuwe Niedorp" heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan geen of een geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de procedure 'Geen waterschapsbelang' worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat u verder geen contact hoeft op te nemen met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Onderstaande waterparagraaf kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Via www.dewatertoets.nl hebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. Tijdens de formele overlegprocedures (art 3.1.1 of art 5.1.1) van uw plan zal het waterschap alleen een controle doen of de conclusies kloppen. Indien u tijdens de ter inzage termijn van uw plan niets van ons hoort, gaan wij akkoord met het plan en kunt u deze email beschouwen als ons formele wateradvies. Indien wij wel willen/moeten reageren, zullen wij contact met u opnemen.

LET OP: Deze brief en het watertoetsproces is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de planvormingfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het waterschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te maken in het kader van vergunningverlening. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op <https://www.hhnk.nl/vergunningen>.

Met vriendelijke groet,

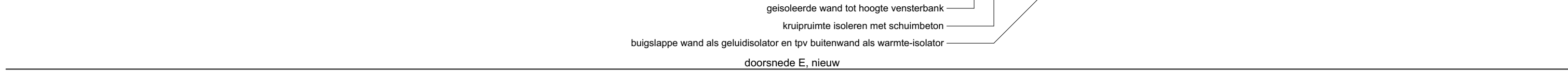
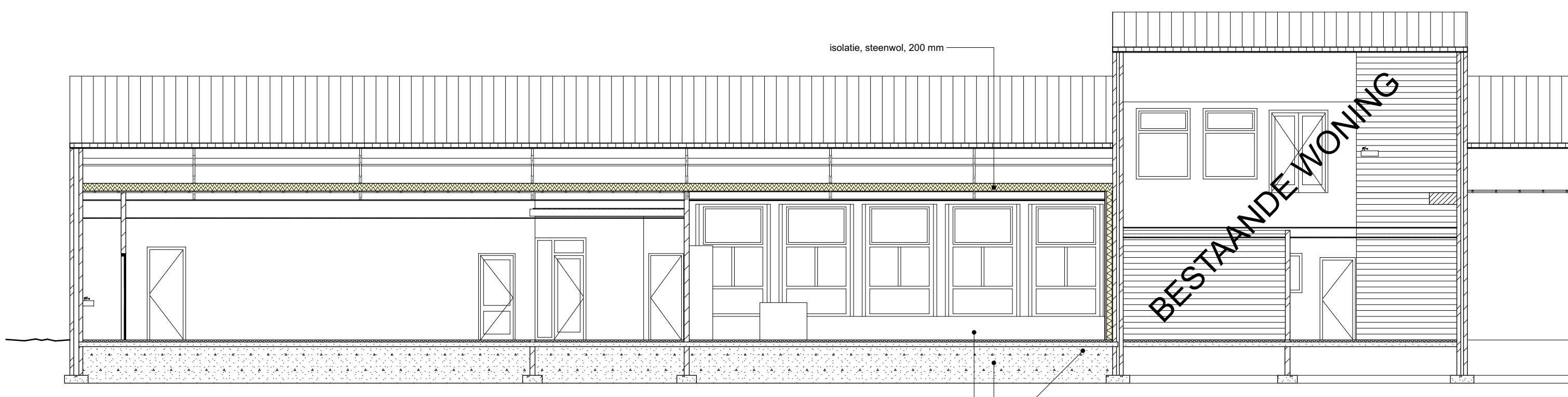
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG
HEERHUGOWAARD

T: (072) 582 8282
F: (072) 582 8282
E: info@hhnk.nl
W: www.hhnk.nl

Waterparagraaf 'Geen Waterschapsbelang'

De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het plan *Woningsplitsing Ooievaarsweg 4 Nieuwe Niedorp* via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

www.dewatertoets.nl



formaat tekening: A0

format: tektonik &

Z-311801

Besluit tot het vaststellen van nummeraanduidingen (huisnummerbesluit)

Ondergetekende, medewerker Applicatie- en Databeheer (taakveld BAG);

gelet op het geldende mandaatbesluit van burgemeester en wethouders van gemeente Hollands Kroon;

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet en de geldende Verordening naamgeving en huisnummering van de gemeente Hollands Kroon;

gelet op artikel 6 van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen, waarin gemeenten wordt opgedragen nummeraanduidingen toe te kennen aan de op het grondgebied van de gemeente gelegen verblijfsobjecten, lig- en standplaatsen;

besluit:

1. tot intrekken van de nummeraanduiding(en): 0412200000575369

Naam openbare ruimte	Nummeraanduiding	Woonplaats
Ooievaarsweg	4	Nieuwe Niedorp

2. tot vaststelling van de nummeraanduiding(en):

Naam openbare ruimte	Nummeraanduiding	Woonplaats
Ooievaarsweg	4	Nieuwe Niedorp
Ooievaarsweg	4a	Nieuwe Niedorp

met ingang datum vergunning overeenkomstig de bij dit besluit behorende situatietekening;

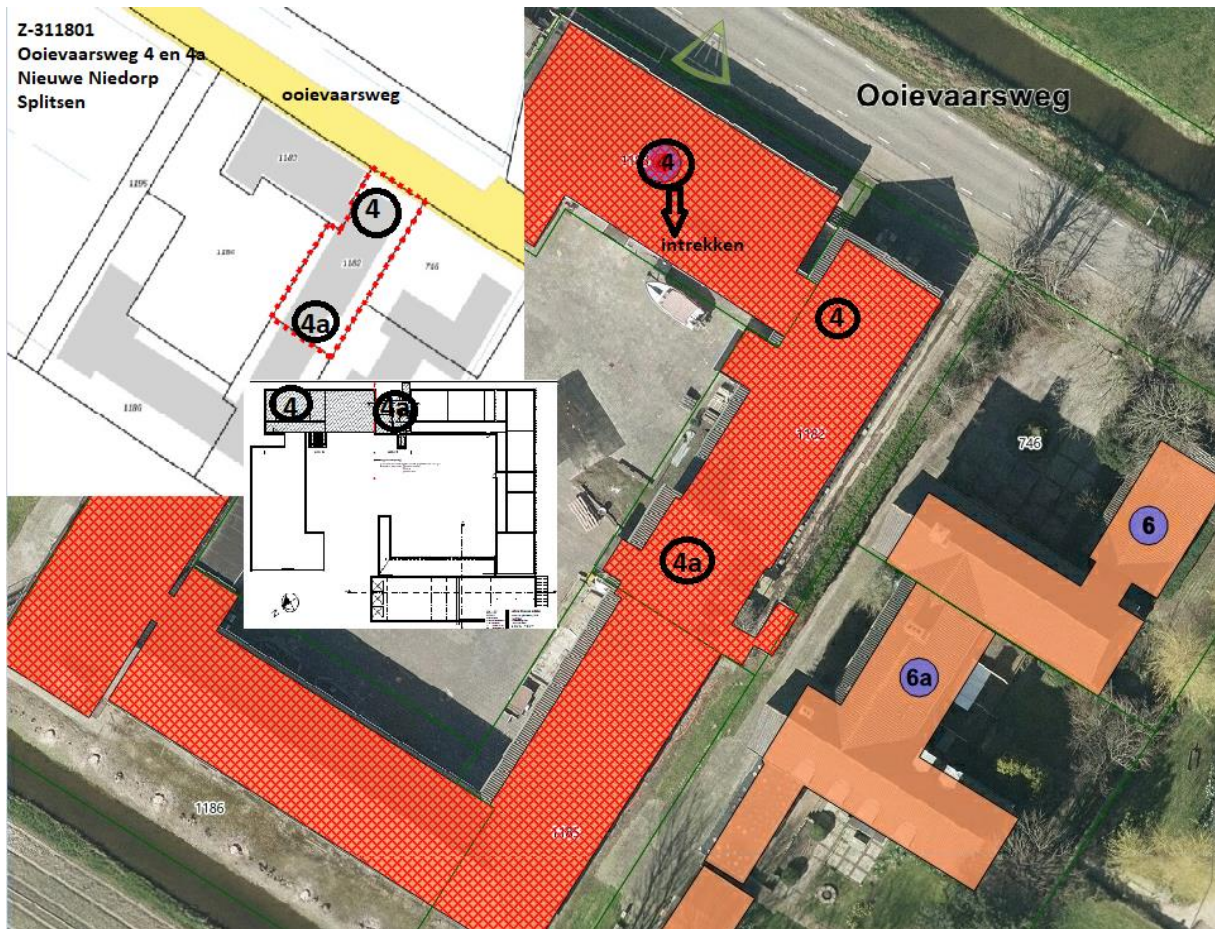
3. dat de vastgestelde nummeraanduiding(en) binnen vier weken na kennisgeving van het besluit aan het object (de objecten) wordt (worden) aangebracht overeenkomstig de uitvoeringsvoorschriften van de gemeentelijke verordening naamgeving en nummering (adressen) van de gemeente Hollands Kroon;

4. dat aan deze beschikking geen andere rechten zijn te ontleen dan het voeren van de conform de uitvoeringsvoorschriften aan te brengen nummeraanduiding.

Anna Paulowna,

Rianne Rademakers

de eventueel toe te kennen postcode kunt u binnenkort opvragen op: <http://www.postnl.nl>



Kopie: 1 ex Vergunningen en 1 ex OpenWave