

Ruimtelijke onderbouwing

ex. art. 2.12 Wabo

t.b.v. een omgevingsvergunning voor een afwijking van het
bestemmingsplan

Project:

“Bedrijfsloods met dienstwoning –

Dorpsstraat 249, Nieuwe Niedorp”

Gemeente Hollands Kroon

14 augustus 2013

Opdrachtgever: **NicoDekker Ontwerp & Bouwkunde**
Dorpsstraat 231 a, 1733 AK Nieuwe Niedorp
(10)(2e) info@nicodekker.com

Uitvoering: (10)(2e)
Boeing Avenue 244, 1119 PZ Schiphol-Rijk
(10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)

TOELICHTING

Inhoud

1.	Inleiding	1.
2.	Omschrijving nieuwe ontwikkeling	2.
2.1	Bestaande situatie	2.
2.2	Stedenbouwkundige structuur	2.
2.3	Nieuwe situatie	3.
3.	Ruimtelijk beleidskader	6.
3.1	Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6.
3.2	Provinciaal beleid	6.
3.2.1	Relatie met de Wro	6.
3.2.2	Structuurvisie NH 2040	7.
3.2.3	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	7.
3.2.4	Provinciale woonvisie	9.
3.2.5	Regionale woonvisie	9.
3.3	Gemeentelijk beleid	10.
3.3.1	Structuurvisie	10.
3.3.2	Bestemmingsplan(nen)	10.
4.	Beeldkwaliteit	12.
4.1	Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid	12.
4.2	De gemeentelijke welstandsnota	13.
5.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	13.
5.1	Milieu	13.
5.1.1	Bodem en grondwater	13.
5.1.2	Watertoets	14.
5.1.3	Bedrijven en milieuzonering	15.
5.1.4	Geluid	16.
5.2	Verkeersaspecten	16.
5.3	Luchtkwaliteit	17.
5.4	Externe veiligheid	17.
5.5	Leidingen	18.
5.6	Cultuurhistorie / Archeologie	18.
5.7	Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna	18.
5.8	Duurzaamheidsaspecten	19.
6.	Uitvoerbaarheid	19.
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19.
6.2	Economische/financiële uitvoerbaarheid	19.
6.3	Exploitatieovereenkomst	20.
6.4	Planschaderisico	20.

BIJLAGE 1 Stolpenbeleid

BIJLAGE 2 Wateradvies

1. Inleiding

Het loodgietersbedrijf Smak, Dorpsstraat 257, 1733 AK is voornemens het bedrijf te verplaatsen naar de Dorpsstraat 249.

De aldaar aanwezige showroom en opslagloods worden gesloopt, waarna aan de wegzijde een stolpwooning zal worden gerealiseerd met daarachter een bedrijfsloods met kantoor en kantine.

De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Niedorp, sectie C, nummers 1713, 1714 en 1715.



afb. 1 ligging planlocatie in groter verband

De planlocatie valt in het geldende bestemmingsplan "*Nieuw Niedorp 1983*", vastgesteld 4 mei 1983, goedgekeurd 17 juli 1984.

De bestemming van de gronden is "*Bebouwing voor garagebedrijven (VGa)*". Een bedrijfsvestiging anders dan een garagebedrijf is niet mogelijk binnen deze bestemming. Ook de nieuwe bebouwingsopzet is in strijd met het vigerende bestemmingsplan: deze past niet in de bebouwingscontouren van het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak.

Het college van burgemeester en wethouders hebben aangegeven dat zij in principe bereid zijn de planologische procedure in gang te zetten, die de nieuwe bebouwingsvorm zal toelaten.

Een en ander betekent een verbetering van de bebouwingsstructuur en de beeldkwaliteit ter plaatse, aangezien de gekozen karakteristieken – de stolpvorm en de mansardevorm voor de loods – zeer goed aansluiten op de bestaande karakteristiek.

Planologische regeling

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorziet in de mogelijkheid tot afwijken van het bestemmingsplan. Voorwaarde is dat een goede ruimtelijke onderbouwing aan de omgevingsvergunning ten grondslag ligt.

Voorliggend rapport vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

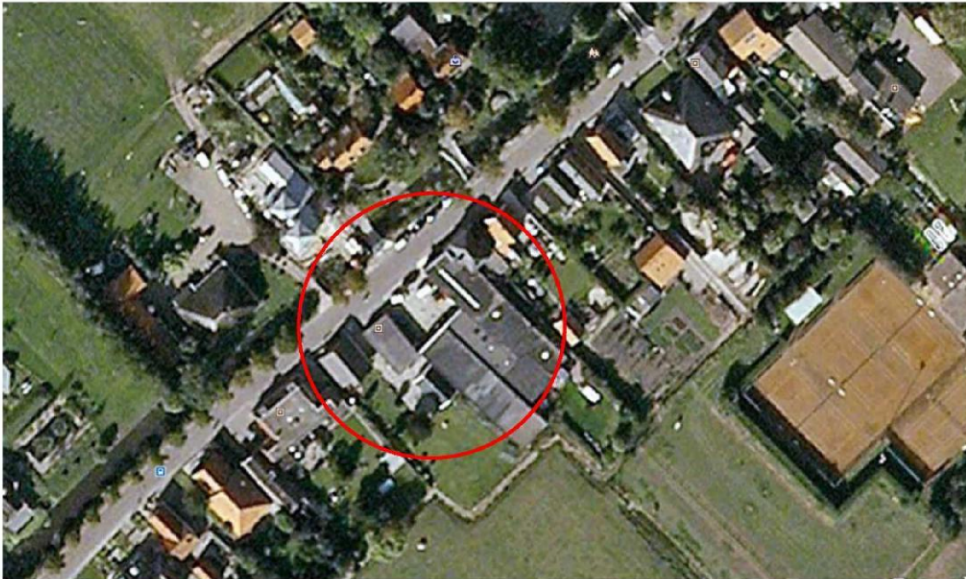
2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

2.1. Bestaande situatie

De planlocatie Dorpsstraat 249 ligt in de lintbebouwing van de kern Nieuwe Niedorp. Op dit moment is het loodgietersbedrijf op de locatie Dorpsstraat 257 gevestigd.

Dit bedrijf wordt enkele percelen naar het noorden verplaatst, alwaar een showroom en opslagloods aanwezig zijn (afb. 2).

Op het naastgelegen perceel Dorpsstraat 247 en 247 a is een garagebedrijf gevestigd.



afb. 2 De planlocatie Dorpsstraat 249 (Google)

2.2 Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur, waarvan de planlocatie deel uit maakt, is een typische landelijke lint, oorspronkelijk bestaande uit een ontginningsweg met aan twee zijden bebouwing, vroeger overwegend met een agrarische functie, nu meer gemengd en aaneengegroeid tot een landelijke kern.



afb. 3 Bestaande bebouwing op de planlocatie met de showroom en links de opslagloods

Kenmerkend is de grote variatie van 'bouwstenen' en de sterke gerichtheid op de weg, waarbij de woongebouwen in hoge mate het beeld bepalen aan de weg en dat de bedrijfsgebouwen zich overwegend daarachter bevinden.

Qua bebouwingskarakteristiek kan gesproken worden van een landelijke-ambachtelijke karakteristiek met panden overwegend in één bouwlaag, een enkele keer twee en vrijwel altijd met een kap.

Vastgesteld kan worden dat de bestaande bebouwing op de planlocatie een uitzondering hierop betreft, aangezien deze geheel plat is afgedekt.



afb. 4 De planlocatie op een uitsnede van de kadastrale kaart

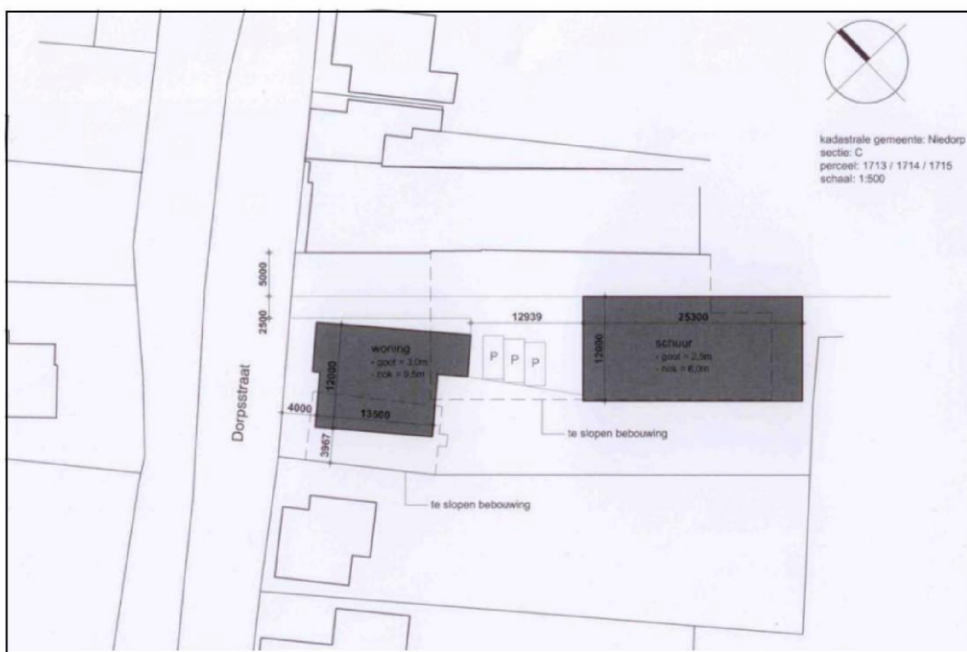
2.3 Nieuwe situatie

De bestaande showroom en de opslagloods worden gesloopt.

De nieuwbouw bestaat uit een dienstwoning in een stolpvorm met daarachter een nieuwe bedrijfsloods met mansardekap.



afb. 5 vooraanzicht nieuwe bedrijfswoning



afb. 6 De nieuwe situatie met stolpwoning en bedrijfsloods

Voor de precieze positionering van de stolpwoning is gekeken naar de bebouwingsreeks, waarvan deze bouwsteen onderdeel gaat uitmaken. De conclusie is getrokken dat het van belang is om ter plaatse een samenhang en een bebouwingsbeeld na te streven met een maximale mate van continuïteit. Rekeninghoudend met de toegepaste lage goothoogte is gemeend dat een optimaal resultaat kan worden bereikt door de voorgevel van de stolpwoning op 4,00 meter uit het trottoir te plaatsen.



afb. 7 aanzicht bedrijfswoning vanaf de Dorpsstraat

Voor het ontwerp van de stolp is gekeken naar de regels die daartoe zijn opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan "Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel" (zie paragraaf 3.3.3.)

Daarnaast zijn het vooral de objectgerichte welstandscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota van Niedorp mede leidend geweest. Zowel hoofdvorm, als detaillering en materialisatie zijn overeenkomstig de daarin vermelde regieaanwijzingen.

Voor de nieuwe bedrijfsloods is gekozen voor een traditionele hoofdvorm en een dito materialisatie, waarbij tevens is getracht met de gevelindeling/-opbouw een meer eigentijds karakter te verkrijgen.



afb. 8 Aanzicht van de nieuwe bedrijfsloods



afb. 9 De nieuwbouw in vogelvlucht.

3. Ruimtelijk beleidskader

De ingreep betreft de vervangende nieuwbouw van een bedrijfsloods en een dienstwoning voor een loodgietersbedrijf dat enkele percelen daarnaast wordt gestaakt; de bedrijfswoning wordt burgerwoning (woonbestemming).

3.1 *Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De "Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling" is met ingang van 14 maart 2012 vervangen door de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte - opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu - is qua sturingsfilosofie een logisch vervolg op c.q. een nadere uitwerking van de Nota Ruimte en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk neemt verantwoordelijkheid voor kernopgaven en kerngebieden waar investeringen met rijksmiddelen op nationale schaal in beginsel het meest renderen.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Alleen in de stedelijke regio's rondom de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt. Hierdoor ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Hiermee wordt duidelijk aangegeven dat het beoordelings- en afwegingsproces inzake initiatieven / projecten van de onderhavige aard en omvang volledig behoort tot het beleidsniveau van de provincie en/of de gemeente.

3.2 *Provinciaal beleid*

3.2.1 *Relatie met de Wro*

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 is elke overheidslaag verplicht een structuurvisie op te stellen en haar ruimtelijke belangen te benoemen. Vooralsnog kregen de beschikbare streekplannen daarbij de status van *structuurvisie*.

Het instrument '*Structuurvisie*' is zelfbindend; voor de provincie betekent dit met name het schetsen van een toekomstbeeld, het benoemen van de provinciale belangen en het beschrijven van haar taken betreffende ruimtelijke vraagstukken die op regionaal en bovenregionaal schaalniveau spelen en/of gevolgen hebben.

Bij de structuurvisie hoort de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

3.2.2 Structuurvisie NH 2040

De "Structuurvisie Noord-Holland 2040" - 'Kwaliteit door veelzijdigheid', is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord" (Het voormalige Streekplan), overgenomen. Uitgangspunt voor 2040 is "kwaliteit door veelzijdigheid".

Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op deze doelstelling heeft de provincie drie provinciale hoofdbelangen aangewezen, die gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de Provincie, te weten: *Ruimtelijke kwaliteit*, *Duurzaam ruimtegebruik* en *Klimaatbestendigheid*.

De Structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers.

3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken naar het gemeentelijke niveau, heeft de provincie de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)* opgesteld.

Deze verordening is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

In de verordening zijn regels voor zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied, regels voor *uitsluitend* het bestaand bebouwd gebied en regels voor *uitsluitend* het landelijk gebied.

Gemeenten zijn verplicht om voor het bestaand bebouwd gebied bestemmingsplannen te maken en hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid.

Bij de PRVS zijn negen themakaarten opgenomen, waarin de belangrijkste aspecten zijn verbeeld.

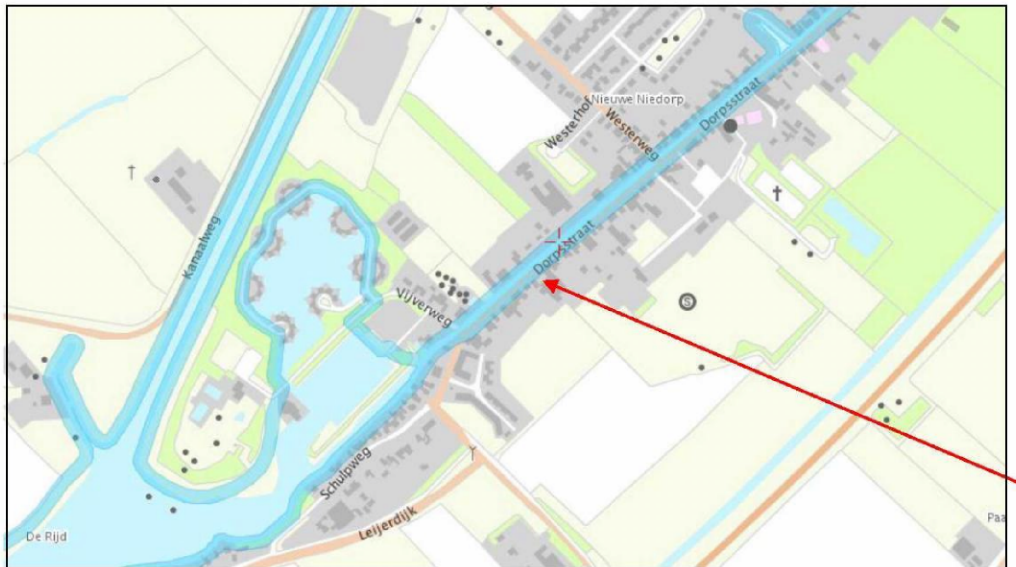
Relevant voor de onderhavige planlocatie is, dat deze is gelegen in **bestaand bebouwd gebied (BBG)**.¹



afb. 10 Planlocatie op uitsnede themakaart van PRVS: aspect Bestaand Bebouwd Gebied

De overige themakaarten betreffen de aspecten 'Landelijk Gebied', 'Ecologie', 'Nationale en metropolitaine landschappen', 'Landbouwgebied', 'Landbouwclusters', 'Blauwe ruimte', 'Duurzame energie' en 'Aardkundige waarden'.

Met betrekking tot het onderhavige initiatief is de themakaart 'Blauwe ruimte' van toepassing.



afb. 11 Uitsnede uit de themakaart van het PRVS, aspect 'Blauwe ruimte'

Op de themakaart is de Dorpsstraat aangegeven als 'regionale waterkering'. Relevant is hetgeen in art. 29 PRVS is aangegeven:

Artikel 29 Regionale waterkeringen

Lid 1:

Voor zover een bestemmingsplan mede betrekking heeft op regionale waterkeringen, zoals aangegeven op kaart 6 en de digitale verbeelding ervan, voorziet het bestemmingsplan in bescherming van de waterkerende functie door het leggen van een bestemming waterkering en de daarbij behorende regels en voorziet het bestemmingsplan tevens in een vrijwaringszone van 10 meter aan weerszijden van de waterkeringen opdat reconstructies van de waterkeringen niet onmogelijk worden gemaakt.

Lid 2:

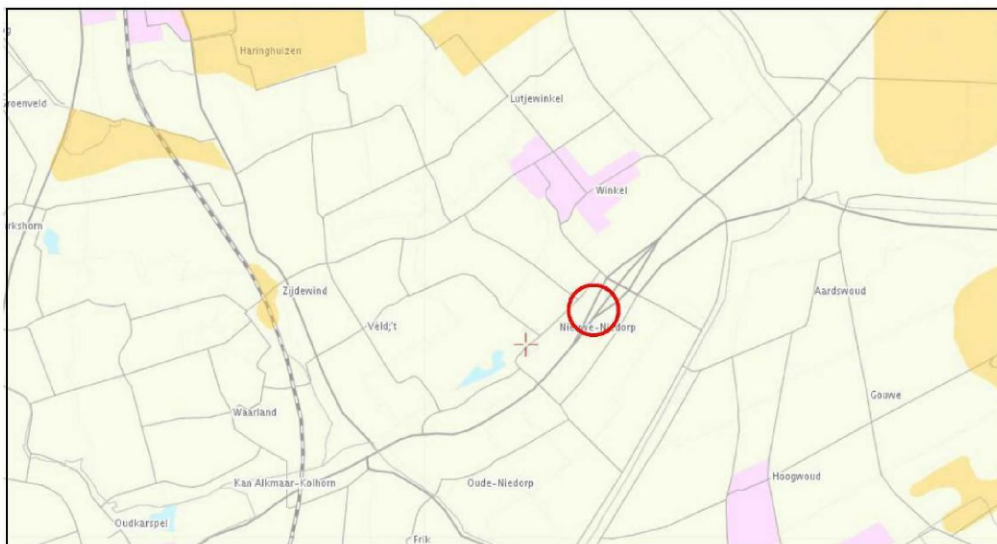
Afwijken van de vrijwaringszone van 10 meter, als bedoeld in het eerste lid, is mogelijk indien hierover blijkt de toelichting bij het bestemmingsplan overeenstemming is bereikt tussen betrokken gemeenten, waterbeheerder en provincie.

De planlocatie is onderdeel van de bestaande lintbebouwing. De positie van de nieuwe bedrijfswoning is qua relatie met de Dorpsstraat vergelijkbaar met die van de nu aanwezige bebouwing (**afb. 6**) en is tevens 'in lijn' met de gehele bebouwingsreeks ter plaatse aan de zuidoost-zijde van de straat.

Het standpunt daarover van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is als volgt:

'Op regionale waterkeringen die zijn te typeren als een bebouwde dijkstrekking acht het hoogheemraadschap nieuwe bebouwing aanvaardbaar als de nieuwe bebouwing niet dichterbij de waterkering wordt gesitueerd dan de doorgezette bestaande gevellijn van de reeds aanwezige bebouwing. Aanvullend op de ruimtelijke procedure dient wel een watervergunning te worden aangevraagd'. (zie ook weergave overleg HHNK op blz. 15).

Interessant is ook de themakaart 'Aardkundige waarden', maar daarop is te zien dat op de planlocatie en ruime omgeving deze niet aanwezig zijn.



afb. 12 Uitsnede uit de themakaart van het PRVS, aspect 'Aardkundige waarden'

Met betrekking tot de aspecten van de overige themakaarten worden geen richtinggevende of beperkende uitspraken gedaan.

3.2.4. Provinciale woonvisie

Als uitvoering van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is de 'Provinciale woonvisie 2010-2020, *Goed Wonen in Noord-Holland*' opgesteld en vastgesteld door Provinciale Staten op 27 september 2010.

Als ambitie is daarin geformuleerd:

"Voldoende woningen voor alle inwoners van Noord-Holland van een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu".

Dit betekent ten opzichte van het voorgaande beleid een verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit.

De provinciale woonvisie geeft voor een (dienst-)woning bij een bedrijf geen nadere aanwijzingen.

3.2.5. Regionale woonvisie Kop van Noord-Holland 2005 – 2015

Voor oorspronkelijk 9 gemeentes van het Gewest Kop van Noord-Holland is op 15 mei 2006 een regionale woonvisie opgesteld gericht op de synergie van samenwerking.

Eén van de belangrijkste ambities van de regionale woonvisie is *"kwaliteit en identiteit gaat voor kwantiteit"*.

Als daarmee samenhangende wensen zijn o.m. geformuleerd:

- een woningbouwprogramma dat voorziet in de autonome groei van de woningbehoefte van de afzonderlijke gemeenten.
- het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad door onder andere herstructurering met name in de steden en grotere kernen;
- verbeteren van de doorstroming in de kernvoorraad.
- aandacht voor de ruimtelijke en architectonische kwaliteiten.

Hoewel ook deze woonvisie geen specifieke aanwijzingen geeft voor dienstwoningen, kan gesteld worden dat de in het onderhavige plan gepresenteerde dienstwoning een bijdrage levert in de effectuering van deze wensen.

De vervanging van de bestaande detonerende bebouwing door een karakteristieke stolpwoning en een eveneens karaktervol bedrijfsgebouw betekent een versterking van de stedenbouwkundige structuur en een aanmerkelijke verbetering van de beeldkwaliteit ter plaatse.

Daarbij kan nog worden aangetekend dat de bedrijfswoning op de locatie Dorpsstraat 257 een burgerwoning zal worden (woonbestemming).

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie

Sinds 2004 is voor de gemeente Niedorp de "Structuurvisie Niedorp 2015" van kracht (vastgesteld 29 juli 2004).

Relevant voor ontwikkelingen op de planlocatie is hetgeen in de Structuurvisie als ambitie is geformuleerd:

"De gemeente wil ook in de toekomst voorzien in de lokale behoefte aan bedrijventerrein. Naast de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein nabij Schagen maakt de gemeente Niedorp zich sterk voor het behoud van uitbreidings- en vestigingmogelijkheden voor de lokale ondernemers".

De vraag en behoefte blijven overeind om binnen de gemeente ruimte te bieden voor uitbreiding en verplaatsing van lokaal gebonden bedrijvigheid.

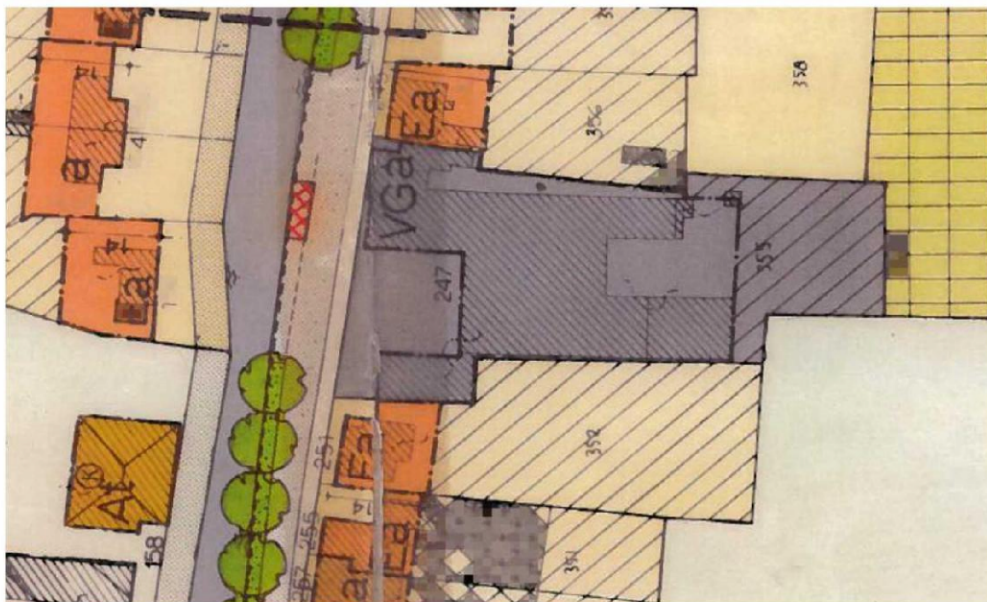
Het voorliggende project past binnen deze beleidsdoelstelling.

3.3.2 Bestemmingsplan(nen)

Vigerende regeling

De planlocatie valt in het geldende bestemmingsplan "*Nieuw Niedorp 1983*", vastgesteld 4 mei 1983, goedgekeurd 17 juli 1984.

De bestemming van de gronden is "*Bebouwing voor garagebedrijven*", waarbij een bouwvlak is aangegeven, waarbinnen gebouwd mag worden met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10,00 m



afb. 12 Planlocatie op de kaart van het vigerende bestemmingsplan

De strijdigheden van de vervangende nieuwbouw met het geldende bestemmingsplan betreft de functie) en de plaats waar gebouwd mag worden (buiten het gegeven bouwvlak).

In plaats van een garagebedrijf komt er een loodgietersbedrijf en de bedrijfswoning komt grotendeels op een plek die nu buiten het bebouwingsvlak is gelegen. De nieuwe bedrijfsloods overschrijdt aan de achterzijde van het erf het bebouwingsvlak (zie **afb. 6**)

Door de gekozen hoofdvorm (stolp) zal ook de maximale bouwhoogte met ca. 1,00 m' worden overschreden.

Overwegingen

In de eerste plaats kan worden vastgesteld dat verplaatsing en uitbreiding van lokale bedrijvigheid past binnen het ruimtelijke en economische beleid van de gemeente (zie hiervoor het gestelde in paragraaf 3.3.1)..

In de tweede plaats betekent het vervangen van een bedrijfsfunctie door een andere bedrijfsfunctie ter plaatse *in principe* geen verslechtering voor de samenhang en verblijfskwaliteit van de omgeving.

In de derde plaats zal met het voorliggende initiatief de stedenbouwkundige samenhang aanmerkelijk wordt versterkt doordat - met name door de positionering van de woning - beter wordt aangesloten op de bebouwingkarakteristiek van de lintbebouwing.

Tenslotte wordt met het voorliggende initiatief een afwijkende – enigszins detonerende – bebouwingsvorm vervangen door een karakteristieke bouwvorm in de vorm van een stolp, die overigens is vormgegeven aan de hand van de door de gemeente opgestelde uitgangspunten voor nieuwe stolpen.

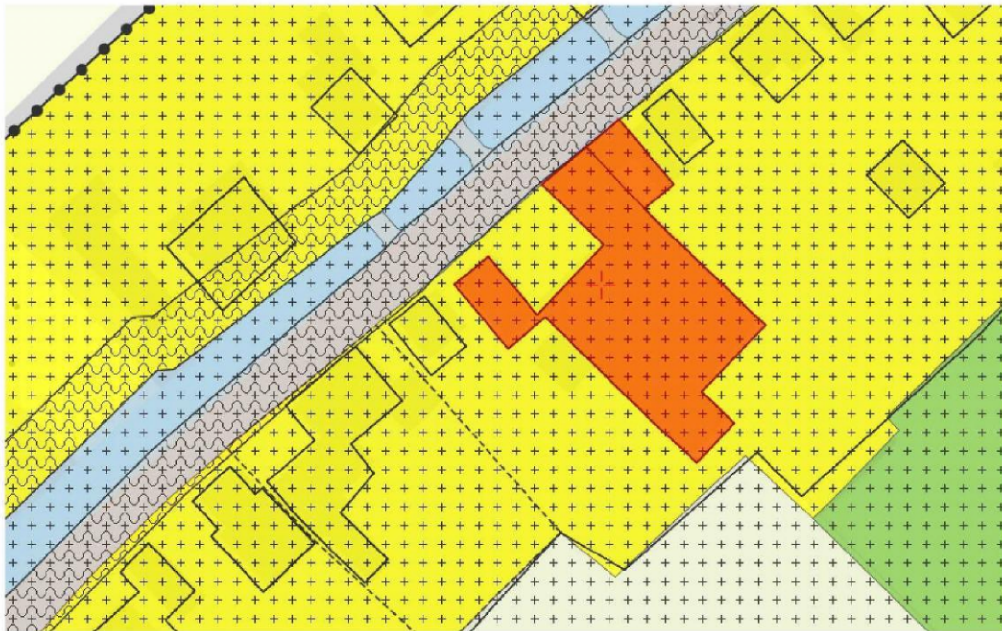
Gesproken kan worden van een aanmerkelijke verbetering van de beeldkwaliteit ter plaatse.

Een nieuw bestemmingsplan in de maak

De locatie Dorpsstraat 249 ligt tevens in het nog in ontwikkeling zijnde nieuwe bestemmingsplan "Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel"

In dit ontwerp bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen'.

Ambtshalve zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel' worden voorgesteld de percelen Dorpsstraat 247 en 249 in de bestemming 'Bedrijven' om te zetten. De te realiseren stolpboerderij zal niet worden opgenomen.



afb. 13

Uitsnede van de verbeelding (bestemmingsplankaart) van het ontwerp-bestemmingsplan "Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel".

Wel relevant - voor wat betreft de stolp bij het onderhavige initiatief- is de in het bestemmingsplan opgenomen 'Stolpenregeling' (**bijlage 1**).

Hierin is aangegeven, waaraan een nieuw te bouwen stolp moet voldoen.

De voorgestelde stolp voldoet aan de minimale inhoudsmaat van 1000 m³, de afmetingen van het grondvlak (12,00 x 13,50 m'), de dakhelling ($> 45^\circ$), de maximale goothoogte ($< 3,5$ m') en de maximale nokhoogte (9,50 m' – met in achtneming van de 'Algemene afwijkingsregels' – +10%).

Overigens is de gestelde maximale nokhoogte van 9,00 m' bij stolpen niet adequaat, aangezien bij de minimale stolp van 12,00 m' breedte en een dakhelling van 45° deze maat reeds wordt bereikt en dus bij een grotere breedte (toegestaan) en een steilere dakhelling (toegestaan) ruim zal worden overschreden.

Met betrekking tot de perceelbreedte wordt formeel (qua eigendomsgrens) niet voldaan aan de 8,00 m' die vereist is boven de breedte maat van de stolp. Ruimtelijk wordt wel voldaan, aangezien er nog een strook van 5,00 m' (grondruil met de burens) aan de noordzijde onbebouwd zal blijven.

Daarenboven is het van belang voor de continuïteit van het karakteristieke bebouwingsbeeld in dit deel van de lintbebouwing, dat de tussenafstanden tussen de samenstellende delen niet te groot worden.

Tenslotte de afstand van 4,00 m' ten opzichte van de weg, daar waar de stolpenregeling een minimale afstand van 6,00 m' aangeeft (*'afhankelijk van de situatie ter plekke...'*). Enerzijds heeft ook hier de samenhang van het bebouwingsbeeld in de lintbebouwing een doorslaggevende rol gespeeld, maar anderzijds is dit tevens ingegeven door de eveneens genoemde belangrijke s criterium *'het achtererf moet voldoende groot zijn om het leefgenot te kunnen garanderen'*.

De aanvaardbaarheid van de genoemde afwijkingen van de maten die in het 'stolpenbeleid' genoemd worden, kan tevens worden afgeleid uit het positieve welstandadvies over dit bouwplan op 17 januari 2013.

Conclusie

Het voorliggende initiatief voor het verplaatsen van een loodsgietersbedrijf en de vervangende nieuwbouw van een karakteristieke loods en een dienstwoning in de vorm van een stolp, voldoet in vrijwel alle opzichten aan de ruimtelijke doelstellingen van de gemeente

4. Beeldkwaliteit

4.1. Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

In de Structuurvisie 2040 is het maken van een 'beeldkwaliteitsplan' verplicht gesteld voor nieuwe ontwikkelingen, met name **buiten** bestaand bebouwd gebied. De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo *"behoud door ontwikkeling"*, waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op *'regionale identiteit'* en *'ruimtelijke kwaliteit'*.

Voor de onderhavige relatief bescheiden ontwikkeling **binnen** bestaand bebouwd gebied is - in het kader van een goede ruimtelijke ordening - een beknopte *beeldkwaliteitsparagraaf* voldoende om inzicht te geven in de gevolgen van de ingreep voor de bestaande beeldkwaliteit.

De volgende vijf elementen worden van belang geacht voor een beeldkwaliteitsplan:

- aandacht voor de *ontwikkelingsgeschiedenis*;
- aansluiting bij de *ordeningsprincipes van het landschap (omgeving)*;
- aansluiting bij de *bebouwingskarakteristiek* (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte);
- inpassing van het plangebied in de *wijdere omgeving* (grotere landschapseenheid);
- aandacht voor de *bestaande kwaliteiten* van het gebied en voor de maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

De onderhavige ingreep betreft het slopen van een showroom en een opslagloods en de nieuwbouw van een stolpwooning en een nieuwe opslagloods.

Deze bestaande bebouwing voldoet niet aan de aanwezige bebouwingskarakteristiek, detoneert zelfs, terwijl de nieuwbouw zich qua plaatsing, vormgeving, detaillering en materialisatie daarop geheel aansluit.

Het stedelijke samenhang wordt derhalve overeenkomstig de huidige structuur opnieuw aaneengesloten en gecompleteerd: het bestaande stedenbouwkundige *ordeningsprincipe* wordt derhalve gerespecteerd en zelfs versterkt.

De bestaande kwaliteiten (van de omgeving) worden niet bedreigd, maar ondersteund.

Wat de *bebouwingskarakteristiek* betreft wordt gekozen voor een typologie, die in de lintbebouwing reeds een belangrijk aandeel heeft in de beeldvorming: er is sprake van versterking van de samenhang en verbetering van de beeldkwaliteit van de bebouwing.

In feite wordt daarmee volledig voldaan aan de eisen, welke gesteld kunnen worden in het kader van het *provinciale* uitgangspunt "*behoud door ontwikkeling*".

4.2 *De gemeentelijke welstandsnota*

Van toepassing is de "Herziening Welstandsnota Niedorp" d.d. 23 februari 2011.

De planlocatie ligt in gebied 4 "Nieuwe Niedorp"

Voor dit gebied geldt een bijzonder welstandsregime

Het beleid is gericht op beheer van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan stelt vanwege de aanwezige cultuurhistorische waarden eisen met betrekking tot uitbreidingsmogelijkheden, nokrichtingen/dakhellingen en plaatsing en vorm van bijgebouwen. Ook wordt aandacht besteed aan karakteristieke panden.

De ontwikkelde nieuwbouwplannen houden nadrukkelijk rekening met de directieven van de welstandsnota. Er is sprake van versterking van de stedenbouwkundige samenhang en een aanmerkelijke verbetering van de beeldkwaliteit.

Aangezien gekozen is voor een stolpvorm van de woning is met name ook gekeken naar de objectgerichte welstandscriteria op bladzijde 58 en 59 van de gemeentelijke welstandsnota van Niedorp. Zowel de hoofdvorm als de detailleringen en de materialisatie zijn overeenkomstig de hierin gegeven richtlijnen.

Een en ander wordt bevestigd door het positieve advies van de welstandscommissie dat op 17 januari 2013 is uitgebracht.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 *Milieu*

Loodgietersbedrijf Smak is momenteel gevestigd op de Dorpsstraat 257 en 249 in Nieuwe Niedorp. Het bedrijf wil de activiteiten op één locatie onderbrengen, nl. Dorpsstraat 249 in Nieuwe Niedorp. Het perceel Dorpsstraat 257 wordt verlaten. Op het perceel Dorpsstraat 249 wordt een nieuwe bedrijfsloods en bedrijfswoning gerealiseerd. De aanwezige, oude opstallen (gemetselde loods en bijbehorend kantoor) worden gesloopt.

De activiteit valt onder de werkingssfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim of Activiteitenbesluit). De activiteit valt onder Categorie 12.1 van het Besluit omgevingsrecht. Dit is "Inrichting voor het vervaardigen, bewerken, verwerken, opslaan of overslaan van metalen, metalen voorwerpen of schroot dan wel behandelen van de oppervlakte van metalen of metalen voorwerpen".

5.1.1 *Bodem en grondwater*

In het verleden is de planlocatie (Dorpsstraat 247a en 249) betrokken bij een bodemsanering ter plaatse van het garagebedrijf Dorpsstraat 247 (locatiecode NH/0412/00038).

De Provincie Noord-Holland, directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen, heeft bij besluit van 30 december 2002, kenmerk 2002-41248, een ernstige bodemverontreiniging vastgesteld en ingestemd met een saneringsplan voor die locatie.

De sanering is uitgevoerd op basis van dit saneringsplan en voornoemd besluit.

Vervolgens is door Ingenieursbureau Oranjewoud BV een evaluatierapport opgesteld (Oranjewoud, 4604-138799 d.d. 10 mei 2006).

Als gevolg van de sanering is de bodemkwaliteit van de betrokken percelen gewijzigd. Er is nog steeds sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Sanering daarvan is niet meer urgent, aangezien het evaluatierapport aangeeft, dat de milieuhygiënische risico's zijn weggenomen.

Bij wijziging van het bodemgebruik – in dit geval *'slopen van bebouwing'* en *'realiseren van een woning met tuin'* – moet melding gemaakt worden bij de Provincie.

Voor het perceel kadastraal bekend als Niedorp, sectie C, nr. 1715 (destijds bekend onder nr. 798) is nog steeds voor een gedeelte een 'kadastrale aantekening' (bodemverontreiniging) van kracht.

De vervolgacties zijn:

- Er moet een provinciale melding gedaan worden i.v.m. de bodemkwaliteit;
- Voor de bouw van de woning moet een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.
Geadviseerd wordt om het onderzoek uit te voeren na sloop van de opstallen. Het bodemonderzoek moet in ieder geval de contouren van het bouwperceel van de woning omvatten.

5.1.2 Watertoets

De volgende aspecten zijn aan de orde:

- a. waterbergend oppervlak;
- b. het graven of vergraven van sloten;
- c. toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water;
- d. afvoer HWA in relatie met riolering;
- e. maatregelen t.b.v. het onderhoud en beheer;
- f. grondwater en waterbodems.

Ad. a:

Van belang is de 'nieuwe' verhardingssituatie versus de bestaande verhardingssituatie.

In de bestaande situatie is op de planlocatie bebouwd met een showroom (kadastraal nummer 1714) en een opslagloods (kadastraal nummer met voorterrein (kadastraal nummer 1715), beide met geheel verhard voorterrein. De bij de ontwikkeling betrokken kavel met kadastraal nummer 1712 is zowel in de bestaande als de nieuwe situatie vrijwel onbebouwd en zonder verharding (zie kadastrale kaart op **afb. 4**). In de nieuwe situatie is het bedrijfsgebouw kleiner van oppervlak en blijft een strook van 5,00 meter naast perceel Dorpsstraat 247 buiten de ontwikkeling.

Ook als deze strook bebouwd en/of verhard blijft zal per saldo de verhardingssituatie bescheiden *afnemen*.

Hiermee is er geen aanleiding voor het zoeken naar compenserend, bergend wateroppervlak.

Ad. b en e: n.v.t.

Ad. c:

In/aan de bouwwerken zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

Ad. d:

De afvoer van hemelwater vindt gescheiden plaats ten opzichte van het riool.

Ad. f:

Sinds 22 december 2009 heeft het hoogheemraadschap een deel van de bevoegdheid van de provincie overgenomen op het gebied van grondwater en waterbodems. Op grond van de Waterwet is een vergunning vereist voor het onttrekken van grondwater en/of oppervlaktewater en/of infiltratie in de bodem.

Bij het voorliggende initiatief zal geen sprake zijn van het oppompen van grondwater of het op een andere wijze benutten van grondwater.

Overleg Hoogheemraadschap

Over de 'Waterparagraaf' is vooroverleg gepleegd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Per brief van 11 maart 2013 is hierover advies uitgebracht met registratienummer 13.10099.

De bevindingen worden hieronder beknopt weergegeven:

t.a.v. waterkwantiteit:

De ontwikkeling is in principe positief aangezien het toekomstige dakoppervlak en de verharding verminderd. De nieuwbouw zal het toekomstige onderhoud van de watergangen ter plaatse (aan de wegzijde een boezemsloot en aan de achterzijde een secundaire watergang) niet belemmeren.

t.a.v. waterkwaliteit:

Het is positief dat het plan niet voorziet in de toepassing van uitlogbare bouwmaterialen.

t.a.v. waterkering:

De bebouwing komt in de zgn. zone waterstaatswerk; aan het ontgraven van een kelder zijn voorwaarden verbonden (hieromtrent is contact geweest met de architect).

t.a.v. vergunningen:

Voor de werkzaamheden op/bij een regionale waterkering dient een watervergunning te worden aangevraagd.

Hoewel het plan ruimtelijk-planologisch voor het Hoogheemraadschap geen bezwaren oplevert, kunnen in het kader van de watervergunning nadere technische randvoorwaarden worden gesteld.

Zie voor het integrale wateradvies van HHNK **bijlage 2**.

5.1.3 Bedrijven en milieuzonering

De Milieudienst Kop van Noord-Holland heeft op verzoek van de gemeente op 23 april 2012 het volgende advies uitgebracht over onderhavig initiatief:

Locatie/inrichting en omgeving

De inrichting is gelegen in het lint van de Dorpsstraat binnen de bebouwde kom. De Dorpsstraat is een min of meer doorgaande weg met een functie van wonen, afgewisseld met bedrijvigheid. De omgeving is te typeren als een woongebied met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Gesproken kan worden van een gebied met functiemenging. Voor het omgevingstype functiemenging is een aparte Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". Een dergelijke staat is wenselijk omdat de activiteiten in dergelijke functiemengingsgebieden qua schaal sterk kunnen verschillen van activiteiten op een bedrijventerrein.

VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (bijlage 4)

De activiteiten binnen de huidige inrichting zijn terug te vinden onder SBI code 28

"Vervaardigen en reparatie van producten van metaal:

281	-gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	categorie B
284	smederij, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	categorie B
2852	overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m2	categorie B
287	overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m2	categorie B

Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere geluidgevoelige functies dienen plaats te vinden.

De nieuw te realiseren bedrijfsloods is afgescheiden van woningen en andere geluidgevoelige functies.

De woning aan de Dorpsstraat 251 ligt op circa 26 meter van de nieuw op te richten bedrijfsloods.

Op het perceel Dorpsstraat 249 wordt een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd. Deze woning is op circa 10 meter van het huidige garagebedrijf geprojecteerd. De activiteit "Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven", SBI code 501, 502, 504 wordt in de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging als een categorie B inrichting aangemerkt.

Aan de Staat van Bedrijven behorende bij het vigerend bestemmingsplan moet worden getoetst. Een garagebedrijf valt ogv hiervan in categorie 2. Voor de volgende aspecten worden de volgende afstanden aanbevolen:

	<i>Rustige woonwijk</i>	<i>Gemengd gebied</i>
Geur	10 meter	0 meter
Stof	0 meter	0 meter
Geluid	30 meter	10 meter
Gevaar	10 meter	0 meter

Deze afstanden zijn bedoeld voor een rustige woonwijk. Omdat de omgeving hier een gemengd gebied betreft mogen de afstanden met 1 stap worden verlaagd. De grootste richtafstand voor het milieuaspect geluid wordt dan 10 meter. De nieuw geprojecteerde woning ligt op ongeveer 10 meter van het garagebedrijf.

5.1.4 Geluid

Prevent Adviesgroep heeft een akoestisch onderzoek gedaan voor Dorpsstraat 249, Nieuwe Niedorp. De bevindingen zijn neergelegd in het rapport met projectnummer 145 23236, versie V.01 d.d. 22 januari 2013.

Het verkeerslawaai is overeenkomstig de Standaard Rekenmethode II van het "Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006" berekend. De berekeningen zijn uitgevoerd met het door DGMR ontwikkelde rekenprogramma Geomilieu v2.13.

De relevante conclusie is in paragraaf 7 van het rapport verwoord als volgt:

"Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Dorpsstraat maximaal 54 dB bedraagt. Maatregelen bij de bron en in de overdracht zijn redelijkerwijs niet mogelijk.

Het akoestisch klimaat ter plaatse kan worden beoordeeld als redelijk tot goed. Er wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

De benodigde gevelisolatie bedraagt maximaal 26 dB".

Het integrale rapport zal bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning aan de stukken worden toegevoegd.

5.2 Verkeersaspecten

Afname aantal verkeersbewegingen

Het betreft de vervangende bouw van een bedrijfsloods en een dienstwoning neemt verkeersaantrekkende werking in principe niet toe, mede gezien het feit dat de bestaande bedrijfswoning van het loodgietersbedrijf een woonbestemming krijgt.

Parkeerbehoefte - parkeercapaciteit

Het loodgietersbedrijf:

De loods is 300 m² groot en bestemd voor opslag en het stallen van het materieel; er is een beperkte ruimte beschikbaar voor de kantine en het kantoor van de eigenaar.

Het bedrijf heeft 3 werknemers en 3 bedrijfswagens.

Het betreft een 'arbeidsextensief en bezoekersextensief' bedrijf in een weinig stedelijke omgeving; CROW geeft in dit geval aan dat de parkeernorm 0,9 parkeerplaats per 100 m² bvo is. Derhalve 3 parkeerplaatsen. Overdag zijn de bedrijfswagens of onderweg of staan op de parkeerplaats daar vóór. 's' Avonds staan de bedrijfswagens binnen. Een en ander betekent dat voor de twee auto's van het woonhuis vrijwel altijd plaats is in de ruimte voor de loods.

Het garagebedrijf op nr. 247:

Het garagebedrijf Dorpsstraat 247 maakte voor het parkeren van auto's gebruik van de pleinruimte voor de werkplaats op nr. 247a. Na de herinrichting van de gronden is daar geen plaats meer voor. Om toch gelegenheid voor het plaatsen van auto's te verkrijgen is een grondruil overeengekomen, waarbij een strook van 5,00 meter naast en parallel aan de garage daarvoor beschikbaar is gekomen. Op deze strook zijn tenminste 10 plaatsen aanwezig.

5.3 Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

15 november 2007 is de "Wet Luchtkwaliteit" (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005".

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt 'in niet betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet Luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Met de verplaatsing van een loodgietersbedrijf en de herbestemming van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning, verbetert de situatie - in het kader van de luchtkwaliteit - aanmerkelijk.

5.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor.

Op de 'Risicokaart' van Noord-Holland zijn nabij en in de ruime omgeving rondom de planlocatie geen inrichtingen aanwezig, die vallen onder het Bevi.
 Op ca. 930 m' naar het zuidoosten is een transportleiding van de Nederlandse Gasunie aanwezig en op meer dan 1400 m' is een benzine-servicebedrijf aanwezig aan de Provinciale weg, waar zich een 'vulpunt' bevindt.
 Dit is weliswaar een Bevi-inrichting, maar de afstand tot de planlocatie is dermate groot dat hiermee op de planlocatie geen belemmering bestaat voor het realiseren van de nieuwe bedrijfsloods en de dienstwoning.

5.5 Leidingen

Behalve de reguliere aansluitingen op de nutsvoorzieningen zijn er op de planlocatie geen leidingen aanwezig die een belemmering kunnen zijn voor de realisering van de nieuwbouw.

5.6 Cultuurhistorie / Archeologie

Richtinggevend voor dit aspect is het 'Europees verdrag van Valletta 1992', dat de bescherming (behoud) regelt van archeologisch erfgoed in de bodem.
 De te behouden archeologische waarden zijn o.m. vastgelegd op de 'Cultuurhistorische Waardenkaart' van Noord-Holland. Hierop zijn de (bekende) aanwezige waarden geregistreerd betreffende de aspecten **geografie**, **archeologie** en **bouwkunde**.

De Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland

De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft voor de precieze planlocatie geen **geografische**, **archeologische** en **bouwkundige** waarden aan.

Qua **geografie** wordt de Dorpsstraat aangegeven met **WFR 174G**: 'binnenwaterkerende kade of dijk van 'waarde', maar niet zeldzaam en het lint met **WFR 412G**: 'lineaire nederzetting van 'waarde' maar niet zeldzaam.

Qua **archeologie** wordt het lint aangeduid met **WFR 349A**: 'Historische dorpskern' van 'hoge waarde'.

Qua **bouwkunde** is niets aangegeven.

De onderhavige ontwikkeling op de planlocatie heeft geen negatieve invloed op de hier bedoelde waarden.

De informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie

Deze vervangt in feite de Cultuurhistorische waardenkaart, maar voor de planlocatie worden op deze kaart geen bijzondere waarden aangegeven.

5.7 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn / Flora en Fauna

Natuurwaarden / Habitatrichtlijn - Vogelrichtlijn

De onderhavige locatie Dorpsstraat 249 ligt binnen bestaand stedelijk gebied, is voor een groot deel bebouwd en/of verhard.

Natuurgebieden (EHS of Nationaal Landschap) zijn niet gelegen binnen de invloedssfeer van te bebouwen locatie.

De planlocatie en wijdere omgeving behoren niet tot een speciale beschermingszone op grond van de Habitatrichtlijn, noch op grond van de Vogelrichtlijn.

Flora en Fauna

Het ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot heeft een quick-scan flora en fauna gedaan. De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage van januari 2013.

Vastgesteld is dat er geen beschermde flora aanwezig is, noch wordt verwacht. Er is geen water, zodat behalve voor vissen ook voor amfibieën geen verblijfsmogelijkheden bestaan.

Ook voor jaarrond beschermde vogels is geen geschikte verblijfplaats aanwezig. Tenslotte zijn ook geen geschermd diersoorten aangetroffen; met betrekking tot de aanwezigheid van vleermuizen wordt een nader onderzoek aanbevolen.

Gebleken is dat de spouwmuren van de showroom geheel zijn opgevuld, zodat de veronderstelling, dat aldaar mogelijk vleermuizen zich een toegang kunnen verschaffen, onjuist is.

Het op dit aspect aangepaste rapport zal bij het indienen van de bescheiden voor de aanvraag omgevingsvergunning beschikbaar zijn.

5.8 *Duurzaamheidsaspecten*

Met de nieuwbouwplannen zal rekening houden met het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen'.

6. **Uitvoerbaarheid**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Het voorgenomen project betreft de nieuwbouw van een bedrijfsloods en een vrijstaande dienstwoning in de vorm van een stulp.

6.1. *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

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.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Provincie zijn om een reactie in vooroverleg gevraagd. Het Hoogheemraadschap heeft op 24 mei 2013 aangegeven dat ze akkoord gaan met de realisatie van het plan waarbij er gekozen wordt voor een kleinere kelder die volledig buiten het beoordelingsprofiel wordt gerealiseerd. Een watervergunning blijft dan wel noodzakelijk. De provincie heeft op 23 mei 2013 aangegeven dat het bouwplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen aangezien er sprake is van BBG (Bestaand Bebouwd Gebied) en ook overigens geen provinciale belangen in het geding zijn.

Ter inzage legging

De ontwerpbeschikking is bekendgemaakt in de Staatscourant, de CTR Hollands Kroon en op de gemeentelijke website van 26 juni 2013. Vanaf 27 juni 2013 heeft het ontwerp van de beschikking gedurende 6 weken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, kan slechts worden verleend *nadat* de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

De gemeenteraad heeft op 27 september 2012 besloten dat in alle gevallen waarin het college op grond van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevoegd is te beslissen op een aanvraag voor een omgevingsvergunning een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet vereist is.

6.2. *Economische uitvoerbaarheid*

Het voorliggende plan is een initiatief van Loodgietersbedrijf Smak, nu nog gevestigd Dorpsstraat 257, 1733 AK, Nieuwe Niedorp.

De kosten van sloop van de bestaande bebouwing, het bouwrijp maken van de locatie en de bouw van de bedrijfsloods met vrijstaande dienstwoning zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

6.3 *Exploitatieovereenkomst*

In artikel 6.12 van de Wro is opgenomen dat voor bouwplannen in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden.

Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door een overeenkomst.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten.

6.4 *Planschaderisico*

Rekening moet worden gehouden met de consequenties voor derden op het moment dat een bestemmingsplan wordt gewijzigd of wanneer sprake is van een afwijking van het bestemmingsplan. Dit betreft eventuele schade die door particulieren of bedrijven in de directe omgeving van de planlocatie daardoor kunnen leiden.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een 'planschadeverhaals-overeenkomst' gesloten.

BIJLAGE 1

Stolpenbeleid

Op 22 juli 2008 heeft de gemeente het ruimtelijk beleid inzake de instandhouding van de karakteristieke stolpvorm in Niedorp vastgesteld. Doel van het beleid is zowel de bestaande Noord-Hollandse en de West-Friese stolpen in de gemeente te behouden, als ook de karakteristieke stolpvormen als basisvorm te stimuleren.

Er zijn in het stolpenbeleid twee mogelijkheden opgenomen:

- a. Door middel van het toestaan van splitsing van een bestaande stolp stimuleren dat deze stolpen worden opgeknapt en onderhouden;
- b. Het toestaan om na sloop van een eengezinswoning ter plaatse een nieuwe stolp te mogen bouwen, dit onder de voorwaarden dat de stolp de karakteristieke West-Friese stolp dan wel de Noord-Hollandse stolp als hoofdvorm heeft. Voorgaande betekent dat in hoofdafmetingen de nieuwbouw dient te corresponderen met de ontwerputgangspunten van de karakteristieke stolpvorm.

Indien het bouwvoornemen, naast de overige wettelijke regels, ook aan de volgende randvoorwaarden voldoet, kan het college van burgemeester en wethouders een dienovereenkomstig verzoek honoreren:

- Een te slopen pand mag geen monumentaal of karakteristiek pand zijn.
- Het terug te bouwen pand dient een karakteristieke "West-Friese" dan wel de "Noord-Hollandse" stolpvorm te hebben en moet goed in het dorpsbeeld/straatbeeld dan wel de karakteristiek van de omgeving passen.
- Rekening dient te worden gehouden met een streekgebonden bouwwijze (typisch "rijke" Beemster herenboerderij elementen of overdadige "Zaanse" topgevels bij de van oorsprong sobere stolpen zijn niet wenselijk).

Boerderettes, oftewel kleine boerderijen, horen thuis in een nieuwbouwwijk en zo horen stolpen thuis in een karakteristiek dorpslint of buitengebied.

- Om ervan verzekerd te zijn dat de uiterlijke verschijningsvorm van zowel het pand als het erf gewaarborgd is, dient alvorens een bouwaanvraag wordt ingediend, het schetsplan ter goedkeuring aan de welstandcommissie te worden voorgelegd.
- De welstandcommissie dient bij haar beoordeling zoveel mogelijk uit te gaan van het behoud van de oorspronkelijke West-Friese dan wel Noord-Hollandse stolpvorm.
- Ten behoeve van de verhoudingen in oppervlakte en volume dient uitgegaan te worden van een kubieke meter inhoud van minimaal 1000 m³, minimale oppervlakte van 12x12 meter (uitzonderingen met een kleine re maatvoering in gebieden met tuinderstolpen), dakhelling 45-52 graden.
- Het perceel, waarop de stolp zal worden gebouwd, dient minimaal 8 meter breder zijn dan de te bouwen stolp.
- De voorgevel dient, afhankelijk van de situatie ter plekke, minimaal 6 meter van de weg c.q. slootkant verwijderd te zijn.
- Het achtererf moet voldoende groot zijn om het leefgenot te kunnen garanderen.
- De woonsituatie op de belendende percelen mag niet onevenredig worden aangetast.

Bij splitsing of nieuwbouw van de stolp kan het college nadere eisen stellen aan:

- maximale inhoud en oppervlakte van de nieuw te bouwen stolp;
- situering en erfbeplanting bij een nieuw te bouwen stolp;
- met maximaal toegestane oppervlak aan "bijgebouwen" bij elke individuele woning (relateren aan de meest recente beleidsvisie ten aanzien van dit onderwerp);
- situering van de twee woningen bij bewoning in tweeën indien niet straatgericht.

Voornoemde voorwaarden zijn in de planregels van het bestemmingsplan verwerkt.

BIJLAGE 2

Wateradvies



hoogheemraadschap
**Hollands
Noorderkwartier**

Van Brederode BV
(10)(2e)
 Boeing Avenue 244
 1119 PZ SCHIPHOL-RIJK

Datum
11 maart 2013

Uw kenmerk
-

Contactpersoon
(10)(2e)

Onderwerp
Wateradvies ontwikkeling Dorpsstraat
249 te Nieuwe Niedorp

Registratienummer
13.10099

Doorkiesnummer
(10)(2e)

Geachte heer (10)(2e)

Onlangs heeft u een verzoek voor wateradvies (in het kader van het 'voor-vooroverleg') gericht aan mijn collega (10)(2e) ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan de Dorpsstraat 249 te Nieuwe Niedorp (gemeente Hollands Kroon). Wij stellen het op prijs dat u Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, hierna te noemen het hoogheemraadschap, in een vroege fase betreft bij de planvorming.

Voorgenomen plan
 De gewenste ontwikkeling bestaat uit de sloop van de nu aanwezige showroom en opslagloods. Daarvoor in de plaats wordt een stolpwooning gerealiseerd met daarachter een bedrijfsloods (inclusief kantoor en kantine).

Algemeen
 Het plangebied ligt in peilgebied 03190-11 van de Oosterpolder. In dit peilgebied wordt een dynamisch peil nagestreefd met een streefpeil van NAP -1,6 meter. Dit plangebied ligt deels op een boezemwaterkering die bij het hoogheemraadschap in beheer is. De Dorpsstraat ligt op deze boezemwaterkering. De boezemwaterkering begrenst boezemwater (eveneens in beheer bij het hoogheemraadschap). Aan de achterzijde van het plangebied ligt nog een secundaire watergang.

Waterkwantiteit
 Uit de ingediende gegevens blijkt dat de realisatie van het beoogde plan een afname van het dakoppervlak, en naar verwachting ook van de verharding, tot gevolg heeft. Met het oog op de waterkwantiteit is dit een licht positieve ontwikkeling, aangezien minder hemelwater versneld afvloeit naar oppervlaktewater en meer de kans/tijd krijgt om ter plaats in de ondergrond weg te zakken.

Hoogheemraadschap
 Hollands Noorderkwartier
 Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard
 Bevelandseweg 1, 1703 AZ Heerhugowaard

T (10)(2e)
 F (10)(2e)
(10)(2e)
 www.hhnk.nl

Waterschapsbank
 63.67.53.778
(10)(2e)
 KvK 37161516

Registratienummer
13.10099

Pagina
2 van 3

Datum
11 maart 2013



Het plangebied ligt nabij een boezemwater (gelegen aan de overzijde van de Dorpsstraat). Aan de achterzijde van het perceel ligt een secundaire watergang. De (bouwwerkzaamheden) bevinden zich echter op voldoende grote afstand van beide oppervlaktewateren. De beoogde bebouwing zal het toekomstig onderhoud van deze watergangen niet belemmeren.

Waterkwaliteit

Riolering / Afvalwater

In relatie tot het watersysteem is ook het in het plangebied aanwezige rioleringsstelsel van belang. De verantwoordelijkheid voor het rioolstelsel ligt in de eerste plaats bij de gemeente. Desondanks willen wij wel graag onze voorkeur uitspreken voor een aantal uitgangspunten die met het rioleringsbeleid te maken hebben. Het water uit de hemelwaterriolering komt immers terecht op het oppervlaktewater, waarover het hoogheemraadschap verantwoordelijkheid draagt. Hetzelfde geldt voor het vuilwater dat bij de rioolwaterzuiveringsinstallaties terecht komt. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de behandeling ervan.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat hemelwater gescheiden zal worden afgevoerd ten opzichte van het riool. Ongeacht de wijze waarop hemelwater wordt afgevoerd, dient bij nieuwe bebouwing kritisch te worden gekeken naar de toepassing van uitloogbare materialen, zoals koper, lood en zink. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing is beschreven maakt u bij de ontwikkeling geen gebruik van dergelijke uitloogende bouwmaterialen. Uw plan voorziet niet in de toepassing van dergelijke uitloogbare bouwmaterialen.

Waterkering

Het plangebied ligt op/nabij een boezemwaterkering, in beheer zijnde bij het hoogheemraadschap. Deze boezemwaterkering maakt onderdeel uit van het stelsel van regionale waterkeringen. Ter plaatse van het plangebied en directe omgeving wordt deze boezemwaterkering gezien als een bebouwde dijkstrekking. Conform de beleidsregels Keurontheffingen (2007) is op dergelijke dijkstrekkingen nieuwbouw mogelijk tot aan de doorgezette bestaande gevellijn van de naastgelegen bestaande panden. De uitbreiding mag niet dichterbij de waterkering worden gebouwd dan deze lijn. Daarnaast komt de bebouwing hierbij nog wel in de zogenaamde zone waterstaatswerk van de waterkering en mag er niet zondermeer een kelder worden ontgraven en moeten er grondverdringende heipalen zonder verzwaaarde voet worden toegepast.

** De exacte ligging van deze zone waterstaatswerk wordt u op een separaat kaartje toegezonden. Het kaartje kan ter verduidelijking worden opgenomen in de waterparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing.*

Vergunningen

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van ≥ 800 m² verharding is een watervergunning van het hoogheemraadschap nodig. In dit geval is een vergunning nodig vanwege (bouw)werkzaamheden op/ bij een regionale waterkering. Het is aan te bevelen om hierover in een vroeg stadium contact te leggen met onze afdeling vergunningen. Alhoewel het plan ruimtelijk - planologisch voor ons geen bezwaren oplevert, kunnen in het kader van de te verlenen vergunning nadere technische randvoorwaarden gesteld. Houdt u rekening met de noodzakelijke proceduuretijd die hiermee is gemoeid.

Het formulier voor het aanvragen van een watervergunning kan via http://www.hhnk.nl/digitale_balie/inwoners/inwoners/vergunningen en worden gedownload. Tevens vindt u hier nadere informatie met betrekking tot vergunningaanvragen.

Registratienummer
13.10099

Pagina
3 van 3

Datum
11 maart 2013



Opmerking ruimtelijke onderbouwing (RO)

De laatste zin op pagina 8 van de RO ('Verondersteld wordt...bestaan') kan op basis van voorgaand advies worden aangepast in: *'Op regionale waterkeringen die zijn te typeren als een bebouwde dijkstrekking acht het hoogheemraadschap nieuwe bebouwing aanvaardbaar als de nieuwe bebouwing niet dichtbij de waterkering wordt gesitueerd dan de doorgezette bestaande gevellijn van reeds aanwezige bebouwing. Aanvullend op de ruimtelijke procedure dient wel een watervergunning te worden aangevraagd.'*

Tot slot

Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoeken wij u vriendelijk ons een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangen wij graag de definitieve ruimtelijke onderbouwing die met het ontwerp-besluit ter inzage wordt gelegd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

namens het college van dijkgraaf en hoogheemraden,

hoofd cluster Kennis & Ontwikkeling, voor deze,

(10)(2e)