



Dorpsstraat 26 Oude Niedorp, gemeente
Hollands Kroon

Datum	Maart 2020
Project	Oude Niedorp, Dorpsstraat 26
Auteur	Danielle Reek,
Email	danielle@mevrouwdeomgevingsspecialist.nl
Telefoonnummer	0651709587
Status	vastgesteld bestemmingsplan

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Leeswijzer	5
2.	HET PLAN.....	6
2.1	Ligging van het plangebied	6
2.2	Huidige situatie	6
2.3	Beschrijving Plan	7
3.	PLANOLOGISCHE SITUATIE	9
4.	BELEIDSKADER	10
4.1	Rijks- en Europees beleid.....	10
4.2	Provinciaal beleid.....	11
4.3	Regionaal Beleid	12
4.4	Gemeentelijk beleid	13
4.6	Conclusies beleidskader.....	17
5	BEELDKWALITEIT EN LANDSCHAPPELIJKE INRICHTINGSVOORWAARDEN	18
5.1	Ontwikkelgeschiedenis Oude Zeekleilandschap	18
5.2	Kenmerken Zeekleigebied.....	18
5.3	Kenmerken Plangebied	20
5.4	Uitgangspunten verkavelingsplan.....	22
5.6	Verkavelingsplan.....	23
5.5	Beeldkwaliteit.....	25
6	ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN	26
6.1	Archeologie	26
6.2	Cultuurhistorie.....	27
6.4	Geluidhinder.....	27
6.5	Bedrijven en Milieuzonering.....	28
6.6	Bodemsituatie.....	28
6.7	Luchtkwaliteit	30
6.8	Water	32
6.9	Ecologie	33
6.10	Externe veiligheid.....	35
6.11	Kabels en Leidingen.....	36
6.12	Duurzaamheid	37
6.13	Parkeren.....	37
6.14	Conclusie toets van de omgevingsaspecten	37
7.	PLANREGELS	38
7.1	Plansystematiek	38
7.2	Opzet van de regels.....	38
8.	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	40
8.1	Economische uitvoerbaarheid.....	40
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

Bijlage:

1. Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Dorpsstraat 26, ADC ArcheoProjecten
2. Verkennend Bodemonderzoek Dorpsstraat 26 van mei 2018, Landview
3. Toetsing in het kader van de Wet Natuurbescherming van 7 november 2018, Groot Eco Advies
4. Inventarisatie 2018 van 5 februari 2020, Groot Eco Advies
5. Watertoets van 28 november 2018, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
6. Berekening stikstofdepositie van 16 december 2019, Tritium Advies B.V.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Initiatiefnemer heeft het plan om het agrarisch perceel Dorpsstraat 26 te Oude Niedorp te her ontwikkelen met woningbouw. Het melkveehouderijbedrijf ter plaatse wordt beëindigd. De bedrijfsbeëindiging komt voort uit het gegeven dat er geen opvolger is en de locatie van het bedrijf in de huidige bebouwde kom van het dorp geen ruimte biedt voor continuering c.q. uitbreiding. Voorts is het wenselijk dat agrarische bedrijven buiten de dorpskernen worden gesitueerd. Het herontwikkelingsplan betreft het realiseren van twee nieuwe woningen naast de huidige stolpboerderij. Het perceel Dorpsstraat 26 Oude Niedorp (hierna: **Plangebied**) heeft conform de verbeelding van het bestemmingsplan “t Veld, Oude Niedorp en Zijdewind-De Weel” de bestemming “Agrarisch” met dubbelbestemmingen “Archeologie en Waterstaat”. Het realiseren van twee burgerwoningen en het gebruik van de huidige stolp als burgerwoning is strijdig met de regels voor het perceel. De strijdigheid kan worden opgeheven door het wijzigen van de bestemming met een bestemmingsplan.

Het onderhavig bestemmingsplan is opgesteld voor de inhoudelijke motivatie voor het wijzigen van de bestemming van het perceel van agrarisch naar wonen. Zowel de gemeente als de provincie vinden de ruimtelijke kwaliteit van de inpassing van de nieuwe bebouwing op het perceel belangrijk. In de toelichting van het bestemmingsplan is dan ook extra aandacht besteed aan de inpasbaarheid van het plan in het open en vlakke oude zeeleilandschap.

1.2 Leeswijzer

Onderhavige toelichting van de ruimtelijke onderbouwing bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt het planologisch kader neergelegd. In hoofdstuk 4 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente, provincie en het rijk. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op relatie van de nieuwbouw met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het oude zeeleilandschap. In hoofdstuk 6 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

2. HET PLAN

2.1 Ligging van het plangebied

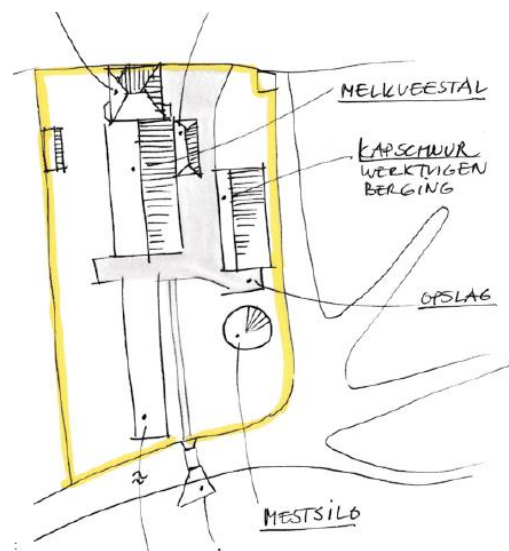
Het plangebied is gelegen in het hart van het lintdorp Oude Niedorp. Het lintdorp kenmerkt zich door de aaneengesloten bebouwing aan de zuidzijde van het lint en het meer open karakter aan de noordzijde met zicht op het landschap. Het plangebied bevindt zich in het hart van het dorp aan de zuidzijde van het lint. Het agrarische perceel wordt aan oost- en westzijde omsloten door woonbebouwing. Tussen de westzijde en het woonperceel bevindt zich een kleine sloot. Aan de noordzijde grenst het perceel aan de Dorpsstraat en open weiland. Aan de oost- en zuidzijde grenst het perceel aan het water, ten zuiden hiervan bevindt zich het agrarische gebied.



Figuur 1 Uitsnede Google maps met rood om cirkelt het plangebied

2.2 Huidige situatie

De bebouwing op het plangebied bestaat momenteel uit een bedrijfswoning met bijbehorende agrarische bedrijfsgebouwen. De bedrijfswoning is een karakteristieke stolpboerderij. De bedrijfsgebouwen bestaan uit twee stallen, een schuur voor opslag en machines, een mestsilo en een sleufsilo met bijbehorende erfverharding. De totale kavel heeft een oppervlakte van circa 5500m². De totale bebouwing een oppervlakte van circa 1900m².



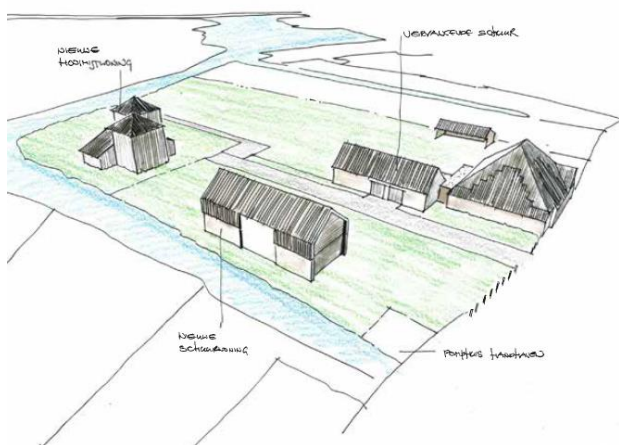
Figuur 2 huidige situatie, bron Petra van Duivenvoorde Tuin en Landschap Ontwerp



Figuur 3 foto Dorpsstraat 26, bron Petra van Duivenvoorde Tuin en Landschap Ontwerp

2.3 Beschrijving Plan

Het boerenerf wordt getransformeerd naar een woonlocatie brein de vorm van een boerenerf. De huidige bedrijfsgebouwen zoals de stallen, schuur, mestsilos en sleufsilos worden gesloopt. Na sloop worden er mogelijkheden geboden via het bestemmingsplan om naast de huidige karakteristieke stolp twee woningen te bouwen. Aan de stolp wordt door de initiatiefnemer van dit plan een bijgebouw gerealiseerd t.b.v. garage, werkruimte en slaapkamer.



Figuur 4 situatieschets, Breddels Architecten



Figuur 5 Verkelingschets nieuwe situatie Breddels Architecten

Voor de twee nieuwe woningen worden twee aparte bouwvlakken in het bestemmingsplan opgenomen. Ook wordt het nieuwe bijgebouw bij de stolpboerderij mogelijk gemaakt in de regels. De nieuwe woningen hebben een oppervlakte inclusief erfverharding t.b.v. parkeren van ieder circa 240m². De nieuwe schuur bij de stolp heeft een oppervlakte van circa 165m². De totale verharding van het perceel (bebouwing + erfverharding) zal afnemen van 2990m² naar 1790m². Het totale onverharde erf neemt in de nieuwe situatie toe van 3100m² naar 4300m².



Figuur 6 3D situatieschets Bron: Breddels Architecten



Figuur 6 3D aanbouw aan huidige stolp na sloop huidige stallen Bron: Breddels Architecten



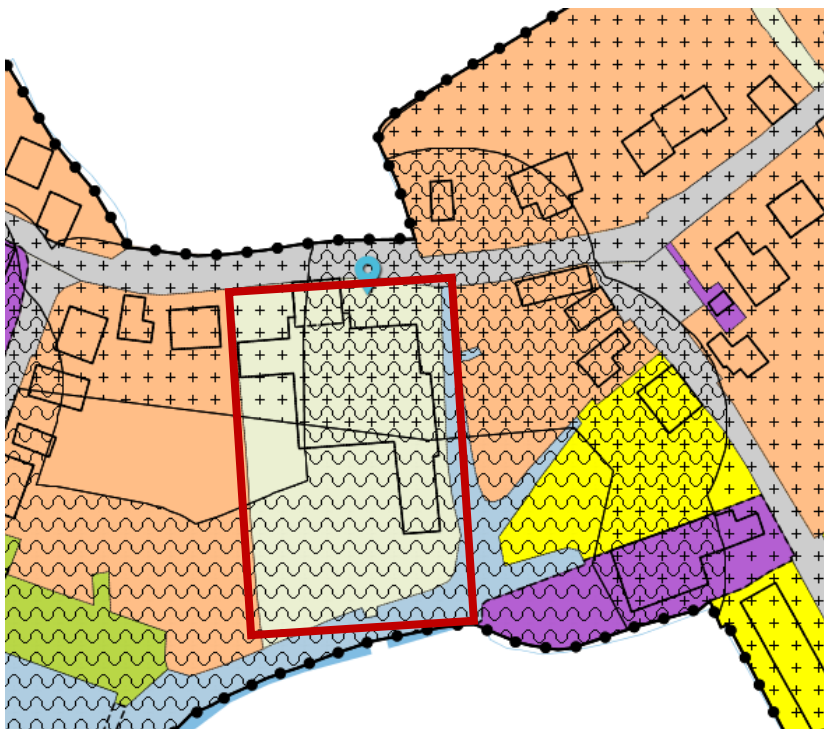
Figuur 8 aanbouw aan huidige stolp na sloop huidige stallen Bron: Breddels Architecten

Een uitgebreidere toelichting over het plan is terug te vinden in hoofdstuk 5.

3. PLANOLOGISCHE SITUATIE

Het plangebied heeft de bestemming "Agrarisch" en dubbelbestemmingen "Archeologie 2 en Waterstaat-Waterkering" volgens het bestemmingsplan "'t Veld, Oude Niedorp en Zijdewind-De Weel'". Ook heeft de stulp een specifieke bouwaanduiding-stolp.

Het perceel is bestemd voor de uitoefening van akkerbouw- en tuinbouwbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsuitvoering. Op uitsluitend bestaande locaties voor de uitoefening van dierenhouderijbedrijven met grond gebonden agrarische bedrijfsvoering. Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan. Voorts is het gelet op de specifieke bouwaanduiding-stolp van belang dat de cultuurhistorische waarde van de stulp behouden blijft of versterkt wordt. Verder moet er voor het roeren van de ondergrond een archeologisch onderzoek te worden overlegd. En ten behoeve van de waterstaatkering dient er overleg gepleegd te worden met het Hoogheemraadschap.



Figuur 7 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind-De Weel met rood omcirkelt het plangebied

Planspecifiek

Het realiseren is strijdig met de regels van de bestemming "Agrarisch". Voorts biedt de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan om de bestemming naar wonen om te zetten geen ruimte. Het plan is in strijd met de voorwaarde dat er maar 1 woning op het perceel is toegestaan. Om de ontwikkeling te realiseren is een nieuw planologisch kader nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in dit nieuwe planologisch regime. Om de uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd en is er overleg geweest met het Hoogheemraadschap.

4. BELEIDSKADER

Door het rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's vastgesteld voor het transformeren van het agrarische perceel naar een woonperceel. In het navolgend hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

4.1 Rijks- en Europees beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de structuurvisie schetst het rijk de ambitie voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Het rijk heeft drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden geformuleerd, met de daarbij behorende onderwerpen van nationaal belang benoemd waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaten wil boeken. Ten behoeve van het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving heeft de overheid de volgende onderwerpen van nationaal belang benoemd:

1. Verbeteren milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
2. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijk (her)ontwikkeling;
3. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
4. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
5. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Planspecifiek

De geplande ontwikkeling is dermate kleinschalig dat de ontwikkeling niet onder de nationale belangen vallen waar in de SVIR-beleid voor is opgesteld.

Barro en Bro

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro staat vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening, juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Het ruimtelijke beleid is hiermee in vergaande mate gedecentraliseerd.

Ladder Duurzame verstedelijking

Een van de belangen is dat er bij ruimtelijke besluiten een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden. Dit is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Volgens dit artikel bevat een ruimtelijke onderbouwing, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en als deze ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied valt, dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Een stedelijke ontwikkeling is volgens artikel 1.1.1. Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: 'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen'.

Een andere stedelijke ontwikkeling is volgens de toelichting van het artikel 3.1.6 gedefinieerd als accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en Leisure.

Het is afhankelijk van de aard en omvang van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in relatie tot de omgeving, of een ontwikkeling gezien moet worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In principe is het aan de desbetreffende overheid zelf, eventueel in regionaal verband, om te beoordelen en motiveren of een ontwikkeling al dan niet binnen de reikwijdte van de Ladder valt. Ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregelingen, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit enkele uitspraken - Zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4-201501297/1/R4 (plannen tot 11 woningen zijn niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Ook in pandige functiewijzigingen zijn in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Zie onder meer een uitspraak van de Afdeling van 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2316) of de uitspraak van de Afdeling van 21 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:96) inzake een functiewijziging van een restaurant.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat het hier het toevoegen van twee nieuwe woningen betreft en het omzetten van een bestaande dienstwoning naar burgerwoning. De ladder is dan ook niet van toepassing.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland en Provinciale Ruimtelijke verordening.

De Provincie is in 2016 begonnen met het opstellen van een omgevingsvisie. Op 19 november 2018 is de omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. In de Omgevingsvisie NH2050 staat een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving centraal staan. De leefomgeving is de basis, waarbij een samenleving wensen en behoeften heeft en de leefomgeving gebruikt voor ruimtelijk- economische ontwikkelingen. De ontwikkelingen die op de maatschappij afkomen gaan ons allemaal aan. Of het nu gaat om de effecten van klimaatverandering, de gevolgen van de vergrijzing of de impact van digitale technologie. Het wegnemen van de grote druk op de woningmarkt is één van de opgaven. In Noord-Holland Noord moeten er 20.000 woningen bijkomen tot 2040. Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk en zich schikkend naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers. Functies worden zoveel mogelijk gebundeld nabij OV-, weg-, energie-, agri- en dataknooppunten. Waarbij geldt dat de grote diversiteit aan landschappen met hoge ecologische, recreatieve en cultuurhistorische waarden karakteristiek en onderscheidend blijven. Het landschap is als drager van deze waarden cruciaal voor het vestigingsklimaat en het woon- en leefmilieu in de metropool.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is op 3 november 2010 is de verordening in werking getreden, en meerdere malen herzien. De laatste herziening van de verordening is van juni 2019. De PRV schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de Provincie invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

Planspecifiek

Op grond van artikel 5a kan het plan niet worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat hier sprake is van het toevoegen van 2 woningen en omzetten van 1 dienstwoning naar een burgerwoning. Gelet op vorenstaande kent de PRV dan ook de terminologie kleinschalige ontwikkeling. Artikel 5c biedt mogelijkheid om medewerking te verlenen aan een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand bebouwd gebied. Qua functie is het plangebied te definiëren als "buiten bestaand stedelijk gebied", omdat het huidige perceel een agrarische functie heeft. Echter qua stedenbouwkundig samenstel van bebouwing is het perceel onderdeel van de lintbebouwing van het dorpshart van de kern Oude Niedorp. Het perceel is omklemd door gemengde bestemmingen. Voorts komt uit jurisprudentie voort dat Lintbebouwing gezien kan worden als bestaand bebouwd gebied. Er hier qua stedenbouwkundig samenstel geen spraken van "buiten bestaand bebouwd gebied". De provinciale ruimtelijke verordening is dan ook niet van toepassing op het bouwplan.

4.3 Regionaal Beleid

Kwalitatief woningbouwprogramma voor de Kop en Regionaal Actieprogramma 2.0 2017-2020

Op 28 oktober 2018 heeft de gemeente Hollands Kroon samen met drie buurgemeenten het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma vastgesteld. Het Kwalitatief woningbouwprogramma voor de Kop (KwK) is ondertekend door de gemeenten Hollands Kroon, Schagen, Den Helder en Texel. Het KwK bevat kwantitatieve en kwalitatieve afspraken.

Het RAP 2.0 van 2017 bevatten procesafspraken die lopen in de periode tot en met 2020. De regio Kop van Noord-Holland heeft al afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering in het Kwalitatief Regionaal Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (hierna: KwK) en over het levensloopbestendig en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Het RAP 2.0 is bedoeld om de diverse onderwerpen integraal op elkaar af te stemmen, waarbij de reeds gemaakte afspraken worden gerespecteerd.

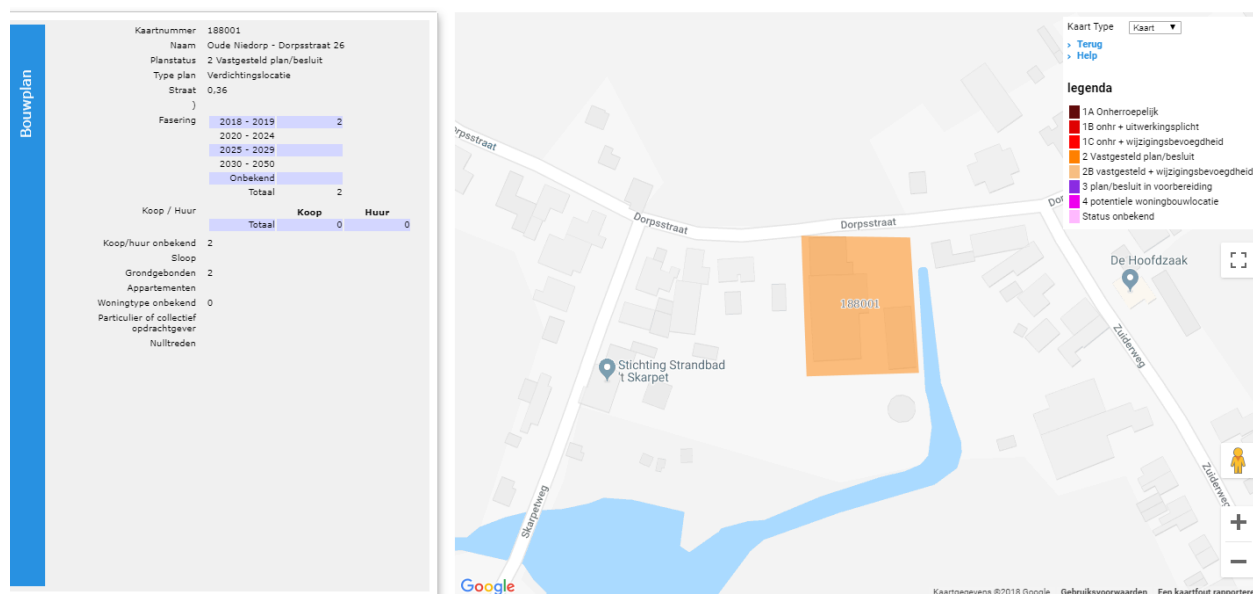
De woningbehoefte voor Hollands Kroon wordt in het RAP geschat op 500 tot 2020 plus 1.200 tot 2025. De gemeente neemt het faciliteren van initiatieven van bewoners als uitgangspunt. Het accent op voorzieningen ligt in de vier grote kernen waar deze behouden en versterkt zullen worden om de groeiende doelgroep zorgvragers zo goed mogelijk te bedienen. Deze opgave zal samen met inwoners en welzijnsorganisaties georganiseerd en ingevuld worden. De gemeente kijkt naar innovatieve oplossingen, via diverse proeftuinen, voor leegstand zodat de ruimtelijke kwaliteit centraal blijft staan. Het verzorgen van kwaliteit van woningen is de basis voor de woon- en leefomgeving in Hollands Kroon.

Planspecifiek

Het initiatief voldoet aan de afspraken, zoals deze nu voorliggen in het KwK. Ook wordt voldaan aan het RAP 2.0, waarin voor Hollands Kroon wordt vermeld dat de gemeente het faciliteren van initiatieven van bewoners als uitgangspunt neemt. Het type woningen, vrijstaand in een rustige, boerenerfsetting is een type woning waar momenteel behoefte aan bestaat. Tot slot bevordert het plan de doorstroming op de woningmarkt, omdat elders woonruimte (goedkopere) vrijkomt. Het plan past binnen regionaal beleid.

Het KwK bevat een afwegingskader voor woningbouwplannen. Onderdeel A is een oordeel voor het woongebied. Voor Hollands Kroon zijn er 750-800 woningen tot 2020. Uit de planmonitor (www.plancapaciteit.nl) blijkt dat het perceel Dorpsstraat 26 Oude

Niedorp is opgenomen als vastgesteld plan. Het plan is dan ook al meegerekend in de woningbouwaantallen.



Figuur 8 Dorpsstraat 26 Oude Niedorp bron: www.plan capaciteit.nl

Onderdeel B betreft het oordeel over het project gebied. Het plangebied ligt nabij de uitvalswegen de A.C. de Graafweg en de A7. De WOZ-waarden ligt hoger dan in andere dorpen. Tot slot zijn meerdere supermarkten goed te bereiken.

Onder C heeft betrekking op de productmarktcombinatie. Het betreft hier vrijstaande woningen in een hogere prijs categorie. De combinatie van deze woningen en het dorp Oude Niedorp maken kans, omdat er ook hoge WOZ-waarden aanwezig zijn.

Onderdeel D biedt tot slot ruimte voor beleidsmatige afweging. De gemeente is van mening dat de agrarische functie niet passend is in het dorpslint van Oude Niedorp met haar gemengde functies. De gemeente ziet de agrarische bedrijven graag in het buitengebied.

4.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Hollands Kroon

Op 29 november 2016 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de Omgevingsvisie Hollands Kroon vastgesteld. De omgevingsvisie is een inspiratie- en koersdocument voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Het doel van deze omgevingsvisie is het uitdagen om initiatieven te nemen en deze te realiseren. De gemeente hanteert het 'ja, tenzij' principe, waardoor samen met initiatiefnemers bekeken wordt hoe initiatieven gerealiseerd kunnen worden.

Relevant voor de ontwikkeling van het plan zijn met name de onderwerpen 'ruimtelijke kwaliteit' en 'wonen'. In de omgevingsvisie wordt voor deze onderwerpen het volgende gesteld:

Ruimtelijke kwaliteit

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is "ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit". Dat betekent dat wij ons bewust moeten zijn van de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. En dat identiteit en kwaliteiten het vertrekpunt van ruimtelijke plannen is. Dit zet ontwikkelingen niet op slot.

Ruimtelijke kwaliteit vraagt voortdurend aandacht. De focus op kwaliteit moet in de werkwijze van gebiedsontwikkeling verankerd zijn.

De volgende kerngedachten liggen aan deze werkwijze ten grondslag.

- Ruimtelijke kwaliteit is overal en voor iedereen anders,
- Ruimtelijke kwaliteit groeit in een cyclisch planproces,
- Gebruikers staan centraal,
- Rekening houden met de historische context.

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

Ambitie

De gemeente vindt het van belang dat een initiatief een bijdrage levert aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek.

Kader

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

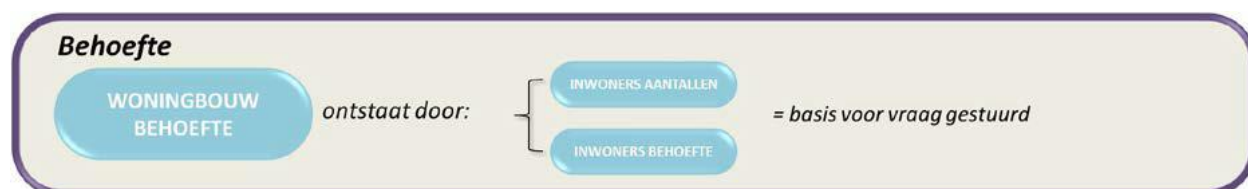
Algemeen geaccepteerd is de omschrijving van de bouwstenen van ruimtelijke kwaliteit: Ruimtelijke kwaliteit = gebruikswaarde + belevingswaarde + toekomstwaarde.

Ambitie

Om bij maatwerk optimaal in te kunnen spelen op initiatieven en de ruimtelijke kwaliteit van deze initiatieven te borgen en mogelijk te optimaliseren wordt in deze omgevingsvisie de werking en toepassing van ateliers beschreven.

Wonen

De gemeente gaat voor een gezonde woningvoorraad en verlegt de focus op kwaliteit in plaats van kwantiteit. De eerste stap naar sturing van de woningbouw is gezet in de lokale woonvisie. Hierin is gereageerd op de veranderde woningbehoefte. De tweede stap is het proces om in de Kop van Noord-Holland gezamenlijk te komen tot regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouw afspraken tot 2020. Vanuit het volle bewustzijn dat het maken van afspraken meer is dan afstemmen alleen. De keuzes die in de woonvisie zijn gemaakt, vormen de input in dat proces. Deze tweede stap is afgerond op 28 oktober 2015.



Kader

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

De volgende aspecten blijven gelden:

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

En de volgende richtinggevende keuzes:

Bestemmingsplan Dorpsstraat 26 Oude Niedorp

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

Kader

Ruimte voor kwalitatief hoogwaardig wonen en leven is een speerpunt. Om deze reden creëert de gemeente condities voor goede, gedifferentieerde woon- en leefmilieus.

Ambitie

De gemeente wil de meest aantrekkelijke woon- en leef gemeente van Noord-Holland Noord worden. Hiervoor wordt er ruimte geboden aan vernieuwend en innovatief bouwen. Daarnaast wordt er uitgegaan van betrokkenheid van bewoners bij de inrichting van de woon- en leefomgeving. De bewustwording van de noodzaak in verandering in denken en doen heeft geresulteerd in een regionale aanpak.

Regionale regievoorraad		
	Bekende woningbouwplannen	Nieuwe woningbouwplannen
Anna Paulowna	143	ntb
Wieringerwerf	68	ntb
Hippolytushoef	50	ntb
Nieuwe Niedrop (en Winkel)	65	ntb
Gebied buiten de vier kernen	349	ntb
Proeftuin		ntb
Totaal	675	125

Totaal kwantitatief tot 2020: 800 woningen

De gemeente heeft samen met de regiogemeenten (Den Helder, Schagen en Texel) regionale kaders gesteld voor de kwantiteit van woningbouw. Deze kaders volgen uit een kwalitatieve (regionale) benadering en zullen regionaal geactualiseerd worden indien nodig. Gelet op de groeiende werkgelegenheid in de regio, zal vanaf 2020 het Kwalitatief woningbouwprogramma van de Kop (KwK) moeten voorzien in een groeiend woningaanbod. De gemeente Hollands Kroon zal daardoor qua inwonertal groeien en dit komt de leefbaarheid en het voorzieningenaanbod ten goede.

Ambitie

Niet krimp, maar groei is de toekomst voor Hollands Kroon. De inzet voor regionaal overleg over het Kwalitatief woningbouwprogramma van de Kop (KwK) vanaf 2020 is een substantiële groei van het aantal inwoners tot circa 55.000 in 2030. Binnen de Kop van Noord-Holland werken de gemeenten samen in De Kop Werkt. Havenontwikkeling, Aansluiting Onderwijs Arbeidsmarkt en Toeristische Ontwikkeling zijn daarbij de speerpunten. De samenhang ertussen is uitgewerkt in een Regionaal Ambitiedocument. Hierin is ook aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie wil hier via het deelprogramma Groen in De Kop substantieel in mee investeren.

Uitwerking

De gemeente sluit in het woningbouwbeleid aan bij de uitgangspunten van het ambitiedocument en houden daarbij de mogelijkheid open dat de woningvoorraad gelijke tred houdt bij de regionale ontwikkelingen op het gebied van economie en werkgelegenheid. Hollands Kroon is een plek voor nieuwe woonvormen. In deze woonvormen, die variëren in grootte, zie je combinaties van families die elkaar opzoeken, maar ook willekeurige mensen die elkaar vinden en voor elkaar willen zorgen.

Aanvullende kaders voor Woningbouw en gerelateerde onderwerpen

Ieder woningbouwinitiatief wordt getoetst en moet voldoen aan het Kwk. Daarnaast zijn er woningbouw gerelateerde onderwerpen die om aanvullende richting vragen. Voor de maatvoering regels voor woningen gelden de volgende kaders.

Kader

Onze ruimtelijke plannen kennen veel verschillende regels over afmetingen voor woningen, zoals maximum goot-, bouwhoogte en oppervlak. De markt geeft vaak aan hiervan te willen afwijken. De combinatie van eigen verantwoordelijkheid en de grote percelen geeft de mogelijkheid om ook hier minder en gelijke regels op te leggen. Het is wel zo dat grotere woningen op bepaalde plekken beter landschappelijk inpasbaar zijn en op andere plekken minder.

Kader

De gemeente streeft naar een zo groot mogelijke vrijheid en eenvoud van regels voor eigenaren van gronden, zodat de eigenaren woningen volledig naar hun eigen wensen kunnen realiseren.

Planspecifiek

Het voorliggende plan doet geen afbreuk aan de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en versterkt de ruimtelijke kwaliteit. Voor de onderbouwing hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 5. Tevens wordt invulling gegeven aan de woningopgave tot 2020, bestaande uit 800 woningen. Het plan is één van de nader te bepalen plekken, zoals aangegeven in tabel regionale regievoorraad. Het plan is in www.plancapaciteit.nl weergegeven als mogelijk te transformeren perceel. Het plan past voorts in de omgevingsvisie, omdat het een typisch voorbeeld is van faciliteren van lokale initiatieven.

Welstandsnota Hollands Kroon

Op 23 december 2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de Welstandsnota Hollands Kroon vastgesteld. In deze nota is aangegeven welke welstandsregels binnen de gemeente gelden. Het welstandsbeleid is bedoeld om de balans tussen ruimtelijke kwaliteit van de gemeente en de doelstelling van minder regels goed onderbouwd te borgen.

Planspecifiek

De nieuwe ontwikkeling is gelegen in het gebied Welstandsvrij. Voor deze gebieden geldt:

Voor het omgevingsvergunningplichtig bouw- of verbouwplan, is geen preventief welstandstoezicht aan de orde. Met andere woorden:

- De omgevingsvergunning voor het bouw- of verbouwplan zal geen welstandstoets ondergaan.
- De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijningsvorm van het bouw- of verbouwplan (zie contactgegevens op het voorblad).
- De initiatiefnemer mag altijd informatie inwinnen, neem hiervoor contact op met de gemeente Hollands Kroon (zie contactgegevens op het voorblad).



Figuur 9 Kaart welstandbeleid bron: Welstandsnota Hollands Kroon

- Het bouw- of verbouwplan moet overigens wel voldoen aan de planologische toetsing (bestemmingsplan, beheersverordening enz.) en bouwtechnische toetsing (bouwbesluit, bouwverordening).
- De overige informatie in dit document is niet relevant.

In hoofdstuk 5 wordt de uiterlijke verschijningsvorm van de ontwikkeling weergegeven.

4.6 Conclusies beleidskader

Het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid geven geen belemmering voor het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming ten behoeve van twee nieuwe woningen en het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning.

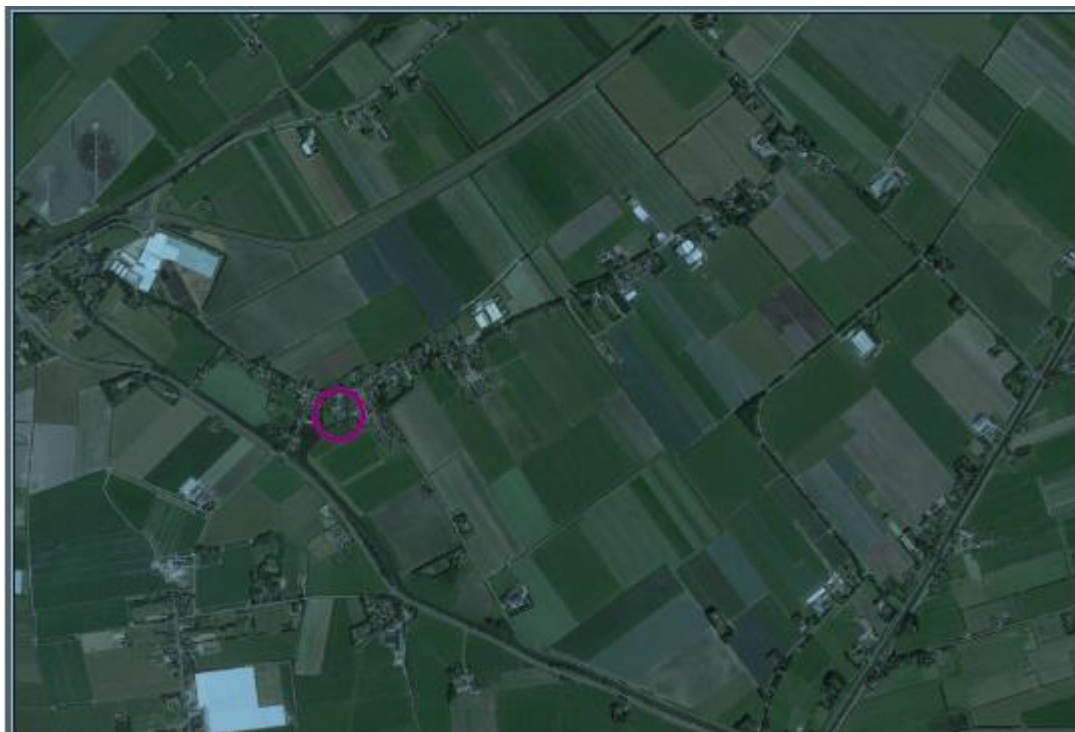
5 BEELDKWALITEIT EN LANDSCHAPPELIJKE INRICHTINGSVOORWAARDEN

Dit hoofdstuk besteedt aandacht aan de relatie tussen de nieuwe ontwikkelingen en de bestaande kernkwaliteiten van het landschap. Het toont aan hoe de nieuwe ontwikkeling de bestaande landschappelijke elementen versterken. Het verkavelingsvoorstel heeft als onderlegger gediend voor dit hoofdstuk.

5.1 Ontwikkelgeschiedenis Oude Zeekleilandschap

Het erf is gelegen in Oude Niedorp, een kleine kern in het open en vlakke polderlandschap van West-Friesland, binnen de Westfriese Omringdijk. Het landschapstype hier is het oude zeekleilandschap.

Het landschap is ontstaan door getijde afzettingen. Achter de duinen heeft zich afwisselend zeeklei en veen afgezet. Kenmerkend voor het Westfriese landschap is het verdwenen veen. Na verloop van tijd is de onderliggende klei weer aan de oppervlakte gekomen. De markante Westfriese Omringdijk vormt al eeuwen de begrenzing van het oude kleipolderlandschap. Het oude zeekleilandschap is een halfopen tot open landschap. Het wordt gekenmerkt door de kreekruggen waarop de oude ontginningsassen liggen en door opstreckende verkaveling. Zo is een patroon ontstaan van boezemvaarten, lintdorpen en binnendijken. Oude Niedorp is net als veel lintdorpen ontstaan op een hoger gelegen kreekrug. Door ruilverkaveling is de oorspronkelijke structuur van het landschap veranderd en is een grootschaliger structuur ontstaan, van de oorspronkelijke krekensels is nauwelijks meer iets te zien.



Figuur 10 Plangebied in bredere omgeving, bron; Google Maps

5.2 Kenmerken Zeekleigebied

Landschapsstructuur

Kijkend naar de landschappelijke structuur in de ruime omgeving van Oude Niedorp valt op dat de richting van de lintbebouwing sterk zuidwest - noordoost gericht is, zoals in een groot deel van West-Friesland het geval is. Het water, het slotenpatroon, heeft juist

een noordwest - zuidoost richting. De wegen hebben op een hoog schaalniveau een blokvormig patroon, veroorzaakt door de richting van het water. De opgaande groenstructuren zijn enerzijds gekoppeld aan de dorpslinten, de beplanting langs wegen (lijnvormige structuur) en anderzijds aan de boerenerven (puntvormige structuur).

Het gebied wordt gekenmerkt door een fijnmazig netwerk van waterlopen en overwegend dubbelzijdige lintdorpen. De linten zijn niet overal meer zichtbaar door uitbreidingen. De bebouwing in de linten heeft een sterk individueel karakter. De bebouwingsdichtheid in de linten varieert, evenals de soort bebouwing en de bebouwingsafstand tot de weg. De rooilijnen van de woningen zijn vrijwel overal evenwijdig aan de weg.

De stolpboerderij is de meest karakteristieke bebouwing van West-Friesland. De schuren op de agrarische erven hebben over het algemeen een eenvoudige en krachtige hoofdvorm en zijn overwegend ondergeschikt aan het hoofdegebouw.

Verkaveling

Het buitengebied rondom Oude Niedorp heeft een half-open tot open karakter. Het oude zeeleilandschap bestaat uit een groot aantal kleinere deelpolders waarvan de Niedorperpolder er een is. De oorspronkelijke situatie kende een sterke onregelmatig opstreckende verkaveling met smalle diepe percelen. Vanaf het dorpslint is het land ontgonnen. De maat en schaal zijn bij de ruilverkaveling vergroot ten opzichte van de oorspronkelijke situatie, maar de hoofdrichting van de oorspronkelijke verkaveling is nog wel herkenbaar.

Oude Niedorp ligt in de Niedorperpolder en vormde een onderdeel van de Niedorper Kogge. De oorspronkelijke landschapsstructuur is veranderd door de grootschalige herverkaveling in de jaren '70 en '80 en een verlaging van het waterpeil. De oorspronkelijke strokenverkaveling is hierna verdwenen. Door vergroting van de percelen is een meer blokvormige verkaveling ontstaan. Met het verdwijnen van de oorspronkelijke verkaveling is ook het micro reliëf uit het landschap verdwenen.

Historisch lintdorp

Kenmerkend voor het lintdorp Oude Niedorp is het landelijk karakter. Het is een van de oudste nederzettingen in de voormalig gemeente Niedorp. Het agrarisch dijklint is aan twee zijden bebouwd. De noordzijde van het lint heeft een meer open karakter, er bestaan doorzichten naar het landschap. De zuidzijde is gesloten door bebouwing en aanwezige erfbeplanting en bestaat uit een aaneenschakeling van wisselend boerderijen en woningen. De zuidrand heeft twee kleinschalige zuidelijke vertakkingen. Het westelijke deel van de Dorpsstraat heeft aan de noordzijde een sloot en wegbeplanting, net als de bebouwing aan de uiterste oostzijde.

Daarnaast is de nabijheid van het water van de Westerlangereis bijzonder, de ringvaart rondom de polder Heerhugowaard. Het water dringt door in het dorp en is duidelijk zichtbaar aan beide zijden van de Skarpetweg. Daar is natuur- strandbad 't Skarpet gelegen. Op oude kaarten wordt dit water 'De Poelen' genoemd.

Bebouwingskarakteristiek

De Dorpsstraat heeft een licht kronkelend karakter. De bebouwing is georiënteerd op de Dorpsstraat en bestaat uit een aaneenschakeling van vrijstaande woningen. Een aantal stolpboerderijen laten de agrarische oorsprong van het dorp zien. Het beeld wordt bepaald door overwegend traditionele bebouwing, bescheiden woonbebouwing in een bouwlaag met kap. Karakteristiek voor het dorp zijn de stolpboerderijen, enkele

markante woonhuizen, de molen en de ruinekerk. In de loop der tijd zijn op een aantal plekken nieuwe woningen gerealiseerd. Hierdoor is een afwisselend bebouwingsbeeld ontstaan, maar het oorspronkelijke landelijke karakter is behouden gebleven.

De bebouwing is georiënteerd op de weg en heeft verspringende rooilijnen. Er bestaat afwisseling tussen direct grenzend aan de weg en teruggeschoven. Samen met het kronkelend verloop geeft dit het straatbeeld een gevarieerd karakter. Nokrichting is haaks of evenwijdig aan de weg. Aanwezige bijgebouwen zijn achter of naast het hoofdgebouw gesitueerd en dringen zich niet op, ze zijn teruggerooid ten opzichte van het hoofdgebouw. In het dorp zijn geen grote planmatige uitbreidingen gerealiseerd.

De bebouwing aan de Dorpsstraat kent een rechthoekige massaopbouw. De bouwmassa's hebben een gesloten karakter. Het materiaal- en kleurgebruik van de bebouwing is traditioneel. De gevels bestaan overwegend uit baksteen. De daken zijn meest bedekt met gebakken pannen, de daken van boerderijen met pannen en/of rieten daken.

Het groen in het dorp komt met name van de erven, deze zijn o.a. beplant met bomen. De meeste woningen hebben een voor- en achtertuin. Een aantal woningen en stolpboerderijen staan direct aan de openbare weg en hebben hiernaast zijtuinen. De agrarische erven in de omgeving zijn over het algemeen voorzien van afschermdende erfbeplanting.

5.3 Kenmerken Plangebied

Oriëntatie bebouwing ten opzichte van het lint

De bebouwing is georiënteerd op de weg en heeft verspringende rooilijnen. Er bestaat afwisseling tussen direct grenzend aan de weg en teruggeschoven. Samen met het kronkelend verloop geeft dit het straatbeeld een gevarieerd karakter. Nokrichting is haaks of evenwijdig aan de weg. Aanwezige bijgebouwen zijn achter of naast het hoofdgebouw gesitueerd en dringen zich niet op, ze zijn teruggerooid ten opzichte van het hoofdgebouw. In het dorp zijn geen grote planmatige uitbreidingen gerealiseerd.

De aanwezigheid van de vaart, een uitloper van de ringvaart Westerlangereis, ten zuiden van het dorpslint een belangrijk karakteristiek element in het dorp. Het groen komt met name van de erven. De woningen staan op ruime kavels, de meeste hebben een voor- en achtertuin. Een aantal staan direct aan de openbare weg en hebben zij- en achtertuinen.



Figuur 11 Uitsnede bebouwingslint bron: Verkavelingsvoorstel Petra van Duivenvoorde Tuin & Landschap Ontwerp

Omgeving van het erf

Het hoofdgebouw bestaat uit een karakteristieke stolpboerderij, een provinciaal monument, welke direct aan de Dorpsstraat grenst. Ten westen grenst het erf aan het buurkavel, Dorpsstraat 22 en 24. Ten zuiden en oosten grenst het erf aan een smalle uitloper van de ringvaart. Waar ook de achtertuinen en de woningen van Dorpsstraat 28 en Zuiderweg 2 t/m 12 aan grenzen en uitkijken. De opvaart loopt tot aan de Dorpsstraat maar is nauwelijks zichtbaar door verschillende obstakels, waaronder een glasbak. Aan de noordoostzijde grenst het erf aan een rioolgemaal van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, welke omgeven is door een groene erfafscheiding. Aan de overzijde van Dorpsstraat 26 bevindt zich open landschap en de bebouwing van Dorpsstraat 5.



Figuur 12 foto's doorzichten Dorpsstraat 26 bron: Verkavelingsvoorstel Petra van Duivenvoorde Tuin & Landschap Ontwerp

Bestaande stolpboerderij

De bestaande stolpboerderij is een afgeleide van het westfriese type en dateert uit de eerste helft van de 19^e eeuw. Het is een provinciaal monument. De voorgevel heeft een rijke statiedeur, een houten topgevel en dubbele darsdeuren. De voor- en zijgevel zijn opgetrokken uit rode (handvorm) baksteen en de achterzijgevel is houten darswand. De boerderij heeft een rietgedekt dak met aan 3 zijden een getrapte spiegel van zwart geglazuurde Hollandse pannen. Voor zover bekend is het plangebied altijd een boerenerf geweest.

Kansen nieuwe ontwikkeling

De lintbebouwing van Oude Niedorp kenmerkt zich voornamelijk door woningen en boerenerven.

In het plangebied kunnen een aantal elementen van het landschap samenkomen; lint, ringvaart, boerenerf, monumentale stolp, doorzichten en open landschap. Er is een kans om de cultuurhistorische elementen te verbinden en de landschapsstructuur te versterken in het nieuw woonensemble.

Het is een kans om de stolp en de nieuwe bebouwing het verhaal te laten vertellen van de agrarische geschiedenis. Dit kan door kenmerkende vormen, de positionering ten opzichte van elkaar en het gezamenlijke erf.

Bij het positioneren van de nieuwe wooneenheden wordt met de volgende ruimtelijke aspecten rekening gehouden:

- de centrale ligging van de bestaande monumentale stolpboerderij op het huidige perceel
- de ruimtelijke situatie van de aangrenzende gronden en omliggende woningen aan de Zuiderweg
- de aanwezigheid van de vaart, welke aangemerkt is als regionale waterkering

5.4 Uitgangspunten verkavelingsplan

Op basis van de kenmerken van het plangebied zijn de kansen genoemd in paragraaf 5.4 vertaald in uitgangspunten.

Maatvoering, verkaveling en huidige contour

De nieuwe kavelopzet bestaat uit een rechthoekig perceel met de bestaande stolpboerderij en een nieuwe berging. Dit perceel van ca. 4000m² geeft de stolpboerderij met monumentale status voldoende ruimte om goed tot zijn recht te blijven komen in de omgeving. Het heeft tevens aansluiting aan op het buurerf. Achter de bestaande stolpboerderij is ruimte voor een nieuw bijgebouw, welke een verbindende rol speelt in het ensemble. De vormen van twee woningen zijn afgeleid van traditionele agrarische erfbouw en is teruggeschoven ten opzichte van de stolpboerderij.



Figuur 13 impressie nieuwe erfinrichting bron: Breddels Architecten

Positionering op kavel en oriëntatie op landschap

De erftoegang aan de oostzijde van de stolpboerderij blijft intact in het nieuwe plan. Het nieuwe ensemble is georiënteerd op het achtererf. Het erf is mandelig en zorgt voor samenhang van het cluster. Bebouwing, positionering en erf samen zorgen voor ruimtelijke kwaliteit. Het geheel is afgeleid van de traditionele samenhang van het agrarisch erf.

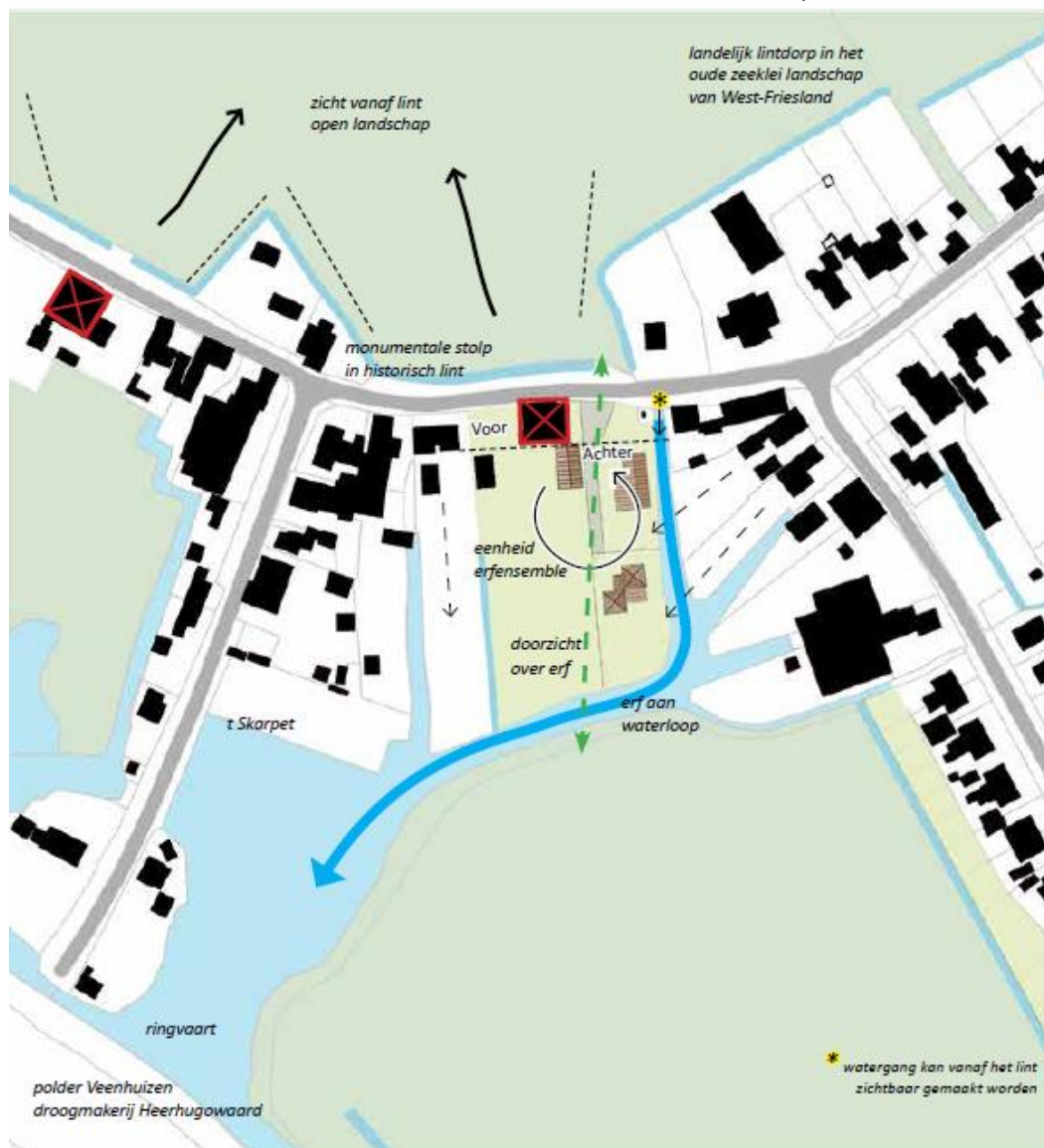
- Het hoofdgebouw, de monumentale stolp (met pronkdeur) is gericht op de openbare weg en is hier direct aan gelegen
- de "bedrijfsgebouwen" op het achtererf zijn georiënteerd op het hoofdgebouw voor goed logistiek verband: de gebouwen zijn als een ketting georganiseerd / geplaatst op het erf;

- Er is sprake van een open verkaveling met doorzichten naar het omringende open landschap, erven onderling zijn groen afgeschermd. Vanaf de weg blijft het zicht op het open landschap bestaan. Bestaande relaties met landschap blijven herkenbaar;
- Het erf functioneert ten behoeve van een goede logistiek en is mandelig

Inbedding in het landschap

Het erf sluit aan op de huidige kwaliteiten van het landschap met behoud van de lintstructuur en zicht naar open landschap;

- historische structuur is uitgangspunt, de ontwikkeling versterkt de ruimtelijke karakteristieken; namelijk de stolpboerderij als identiteitsdrager, het stolperf als ensemble en de waterstructuur door positionering en doorkijk vanaf het lint;
- maat en schaal sluit aan op lintbebouwing, haakt in op fijnmazigheid en kronkelig verloop
- behoud van zichtrelatie vanaf lint naar landschap, in noord- en zuidrichting.



Figuur 14 impressie nieuwe stolperf in Landschap bron Verkavelingsvoorstel Petra van Duivenvoorde Tuin & Landschap Ontwerp

5.6 Verkavelingsplan

De uitgangspunten hebben geleid tot het volgende verkavelingsplan. Dit plan is vertaald in de verbeelding van het bestemmingsplan.



Figuur 15 Verkavelingsplan Breddels Architecten

5.5 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van het erf wordt bepaald door een nieuwe samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in verhouding en overeenstemming te zijn. In het nieuwe plan voor Dorpsstraat 26 is de traditionele opbouw van het boerenerf als uitgangspunt genomen.

Het erfcluster is als uitgangspunt genomen, het is opgebouwd uit een hoofdgebouw, en een tweetal nieuwe gebouwen op het achtererf. De vormen zijn afgeleid van de traditionele erfopstallen; stolp, kapberg, landelijke woning of schuurwoning. De bestaande stolpboerderij is het meest beeldbepalend in het ensemble. De overige bebouwing toont zich als tweedelijs "bedrijfsbebouwing". Deze opstallen zijn minder monumentaal en bescheidener in uitstraling. Het erf en de erfinrichting verbindt de opstallen tot een boerenerf. Onderstaande afbeeldingen geven de sfeer van de nieuwe woningen weer.



6 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN

Op basis van de wetgeving worden wijzigingen van bestemmingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Onder de omgevingsaspecten wordt onder meer verstaan: archeologie, geluid, milieuhinder, luchtkwaliteit, flora en fauna, externe veiligheid en water. Uit de onderstaande toets van de omgevingsaspecten komt naar voren of het project daadwerkelijk uitvoerbaar is.

6.1 Archeologie

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de Erfgoedwet van toepassing. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Volgens het overgangsrecht van de Erfgoedwet artikel 9.1 gelden de bepalingen uit de Monumentenwet totdat de Omgevingsveergunning in werking treedt. Op grond van deze bepalingen moeten archeologische verwachtingswaarden gewaarborgd zijn in het bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan heeft het noorden van het plangebied de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 2". Op basis van de regels van deze bestemming is archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 50m² en dieper dan 40 cm-mv.

Planspecifiek

Het plan overschrijdt bovengenoemde regels. Door ADC ArcheologieProjecten is dan ook een bureau en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 1 bijgevoegd. Uit dit onderzoek van juni 2018 wordt geconcludeerd:

Onder de huidige bebouwing kunnen in het noorden van het plangebied, met uitzondering van de mestkelders onder de melkveestall, nog resten van eerdere bebouwingsfasen voorkomen (zie afb. 9). ADC ArcheoProjecten adviseert daarom om in dit deel van het plangebied de funderingen van de te slopen bebouwing niet te verwijderen. Indien dit niet mogelijk is, adviseert ADC ArcheoProjecten om tijdens de met verwijdering van funderingen gepaarde graafwerkzaamheden in een archeologische begeleiding te voorzien. De archeologische begeleiding dient hetzelfde doel als een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (AB/IVO-P). Dit betekent dat indien bij de civiele werkzaamheden toch vondsten of archeologische sporen worden aangetroffen, deze worden geregistreerd en, gedocumenteerd. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Ter plaatse van de nieuwe woning in het noordoosten van het plangebied worden archeologische resten verwacht vanaf 90 cm -mv. In de Handreiking Archeologie-vriendelijk Bouwen van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed wordt geadviseerd om bij behoud in situ een bufferzone te hanteren van 30 cm. Conform deze handreiking adviseert ADC ArcheoProjecten om bij bodemingrepen binnen deze bufferzone (60 tot 90 cm -mv) tijdens de graafwerkzaamheden in een archeologische begeleiding te voorzien. De archeologische begeleiding dient hetzelfde doel als een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (AB/IVO-P). Dit betekent dat indien bij de civiele werkzaamheden toch vondsten of archeologische sporen worden aangetroffen, deze worden geregistreerd en gedocumenteerd.

Indien op bovengenoemde locatie bodemingrepen plaatsvinden die dieper reiken dan 90 cm -mv, adviseert ADC ArcheoProjecten een inventariserend veldonderzoek uit

te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten.

De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

ADC ArcheoProjecten adviseert om het zuiden van het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Wij wijzen erop dat de bevoegde overheid op basis van dit rapport een selectiebesluit neemt. De mogelijkheid bestaat dat dit selectiebesluit afwijkt van het door ons opgestelde advies.

Initiatiefnemer is voornemens het advies van ADC tijdens de bouwwerkzaamheden te laten opvolgen. Voorts worden bij de regels voorwaarden ten behoeve van Archeologische veldonderzoek en archeologische begeleiding opgenomen voor werkzaamheden die dieper gaan dan 60 tot 90 cm in de bufferzone.

6.2 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een ruimtelijk plan worden beschreven op welke manier rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

Planspecifiek

Het plangebied en de directe omgeving hebben geen cultuurhistorische waardevolle bebouwing. In Hoofdstuk 5 is ingegaan op de cultuurhistorische waarden van het plangebied. De stolpboerderij heeft een monumentale status. In de verbeelding en regels van het bestemmingsplan zal de monumentale status worden bekrachtigd. De cultuurhistorie wordt behouden en versterkt door het nieuwe ensemble en vormt geen belemmering voor het bouwplan.

6.4 Geluidhinder

Bij een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van de Wgh is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wgh onderscheidt drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Indien geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh in bepaalde gevallen de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. Woningen zijn geluidsgevoelige objecten.

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen geluidszones. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buiten stedelijk gebied. In een aantal gevallen is het niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, zoals voor 30 km/uur-gebieden en woonerven. De Dorpsstraat is een 30km weg. Akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Spoorweglawaaai

Er is hier geen sprake van nieuwe functie in de nabijheid van spoorwegen. Een onderzoek in het kader van de Wgh is dan ook niet noodzakelijk.

Industrielawaaai

Op grond van de Wgh dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan industrielawaaai. In de nabijheid van de nieuwe woningen zijn geen industrieterreinen aanwezig. Onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

6.5 Bedrijven en Milieuzonering

De Wet milieubeheer (Wm) stelt bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), dan wel een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu te hebben voor de uitoefening van een bedrijf. Bij de uitoefening van een bedrijf dient rekening gehouden te worden met de omliggende woonbebouwing. In de geactualiseerde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies. Op grond van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk.

Planspecifiek

Op circa 60m van het huidige bouwvlak ligt aan de oostzijde Bouwbedrijf Koopman. Op circa 33m van de nieuwe bebouwing ligt in het zuidoosten het bouwvlak van visvoer groothandel Martin Superboilies B.V.. Uit de bijlage van de regels van het huidige bestemmingsplan "staat van bedrijven" komt naar voren dat de grootste afstand tussen bovengenoemde bedrijven en gevoelige functies 30m bedraagt. Het bouwplan ligt op circa 50-50m. De bedrijfsvoering van de omringende bedrijven wordt niet belemmerd door de nieuwe woningen.

6.6 Bodemsituatie

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van een ruimtelijke ontwikkeling worden aangetoond dat de bodem (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Bodemonderzoek is noodzakelijk, indien er mensen langer dan 2 uren per dag in een bouwwerk verblijven. Er is dan ook een bodemonderzoek door Landview uitgevoerd, zie bijlage 2. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage bijgevoegd. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd:

In de sterk puin houdende bovengrond van boring 4 is een matige verhoging van som PAK en zijn lichte verhogingen van kwik, lood, zink en minerale olie geconstateerd. In de mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn maximaal lichte verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen.

In het grondwater is een lichte verhoging van barium aangetroffen.

De hypothese dat in de grond licht verhoogde gehalten verontreinigende stoffen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek niet geheel bevestigd. In de sterk puin houdende laag van boring 4 is een matigverhoogd gehalte aan som PAK gemeten. De hypothese dat in het grondwater geen verhoogde concentraties aanwezig zijn, behalve van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek bevestigd.

De verhoogde gehalten van zware metalen en PAK in de grond kunnen worden verklaard door de aanwezigheid van puin in de grond en de langdurige bewoningsgeschiedenis. In deze situaties worden regelmatig verhoogde gehalten aan dergelijke stoffen aangetroffen. De geconstateerde gehalten voldoen aan de te verwachte kwaliteit in vergelijkbare omstandigheden.

In (delen van) Nederland worden in het grondwater veelvuldig verhoogde concentraties arseen en of barium geconstateerd, waarvoor een natuurlijke oorzaak wordt verondersteld. In het kader van verkennend bodemonderzoek op niet-verdachte locaties wordt aan een vervolgonderzoek geen hoge prioriteit gegeven.

Aangezien het gehalte aan som PAK in het sterk puin houdende enkelvoudige monster van boring 4 de halve som van de achtergrond- en interventiewaarde overschrijdt, bestaat formeel een vermoeden van ernstige bodemverontreiniging. Aangezien op dit deel van het terrein echter geen bouwplannen zijn voorzien, wordt aan het instellen van een vervolgonderzoek geen hoge prioriteit gegeven.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Aangezien in de bodem voor één of meerdere parameters de maximale waarde 'wonen' wordt overschreden, dient bij graafwerkzaamheden rekening gehouden te worden met het basis veiligheidspakket.

Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht (plaat) materiaal aangetroffen. Vermoedelijk zijn enkele daken van huidige, mogelijk te slopen, opstallen voorzien van asbesthoudende dakbedekking. Tijdens een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) wordt de bodem niet specifiek op asbest onderzocht. In de grond is wel puin aangetroffen en puin is potentieel asbestverdacht. Om uit te sluiten of er asbest in de bodem aanwezig is, is uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN 5707 noodzakelijk.

Het rapport is namens de gemeente door de Regionale uitvoeringsdienst (RUD) getoetst. De gemeente en RUD verzoeken voor aanvang van de bouw een onderzoek naar asbest. Initiatiefnemer zal deze bij aanvraag omgevingsvergunning indienen.

6.7 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	sinds 2015
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	Sinds 2015

Tabel 1: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

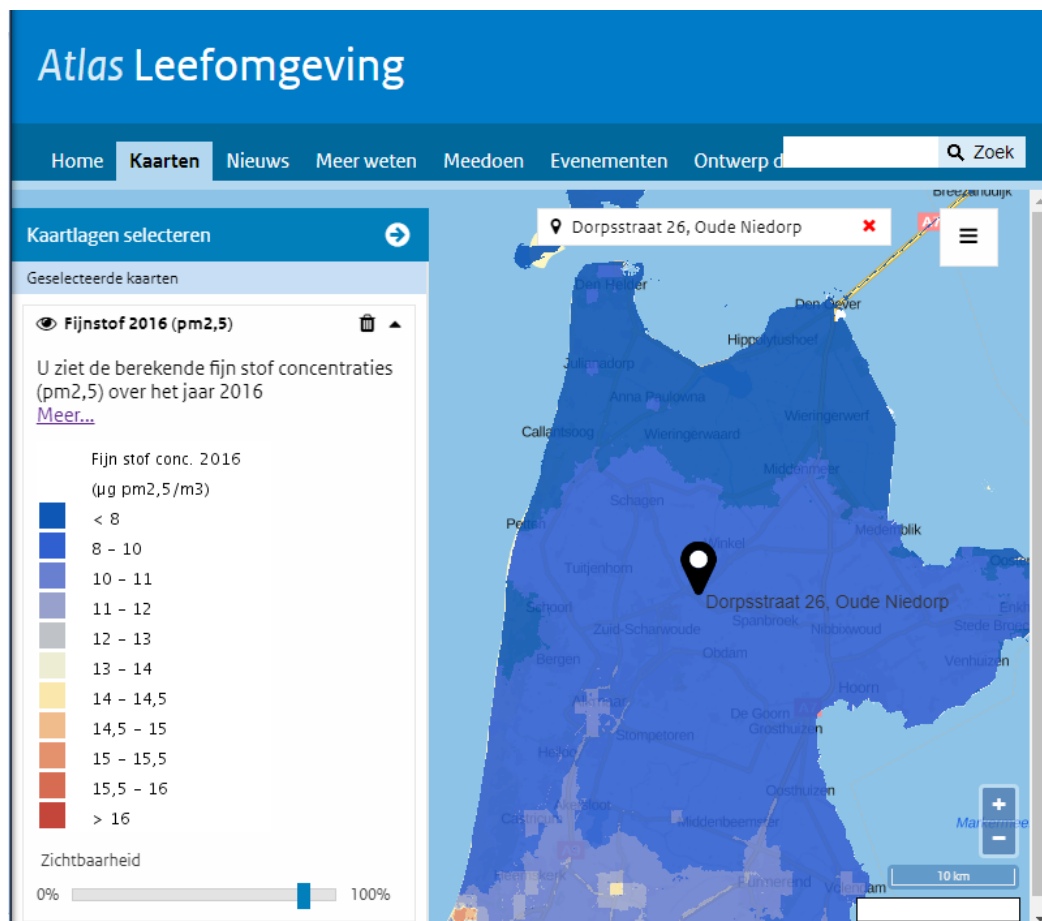
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Besluit gevoelige bestemmingen

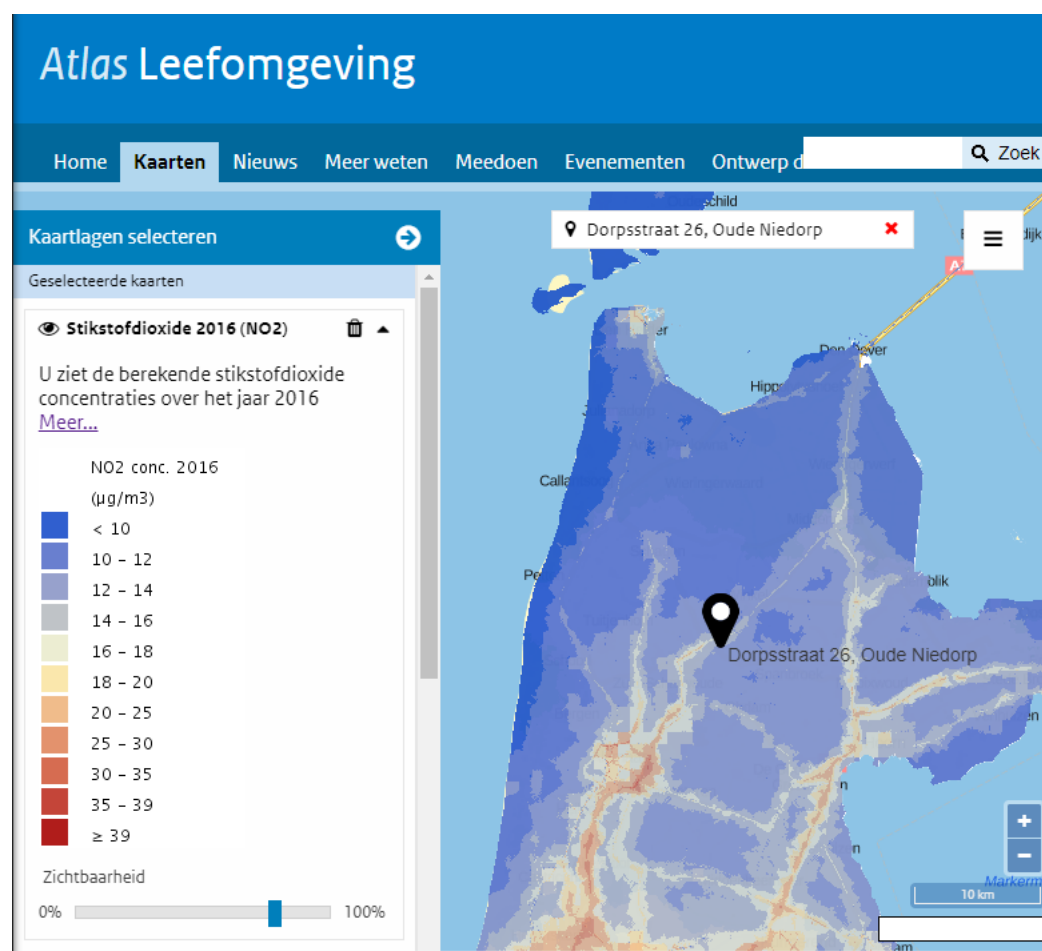
Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om kwetsbare functies (zoals ziekenhuizen en verzorgingshuizen) te realiseren op minder dan 300 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden overschreden.

Planspecifiek

Het onderhavige project gaat over de realisatie van twee woningen en omzetten van de huidige bedrijfswoning in een burgerwoning. Er is geen sprake van een 'gevoelige bestemming'. Verder geeft de ministeriele regeling "NIBM" en het hierbij behorende "NIBM tool" voldoende informatie om te kunnen vaststellen dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Om te beoordelen of de bestaande luchtkwaliteit voldoende is, is de Atlas voor de Leefomgeving geraadpleegd.



Figuur 16 Uitsnede Atlas Leefomgeving Fijnstof



Figuur 17 Uitsnede Atlas Leefomgeving Stikstofdioxide 2014

De fijnstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van fijnstof tussen 8-10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aanwezig is. De stikstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van stikstof tussen de 12-14 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aanwezig is.

Beide waarden blijven onder de grenswaarden. Geconcludeerd kan worden dat de bestaande luchtkwaliteit voldoende is voor het beoogde gebruik.

6.8 Water

De percelen van de plangebieden liggen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het Hoogheemraadschap heeft vier taken: water keren (bescherming van het land tegen overstromingen), water beheren (regelen van de juiste waterstand), water zuiveren en het beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom. Bij het uitvoeren van deze taken streeft het Hoogheemraadschap naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde is en blijft gegarandeerd (waterprogramma 2011-2021). Voorts is het van belang dat de oppervlaktewatercapaciteit en de wateropnamecapaciteit van open grond binnen het beheersgebied gehandhaafd blijft. Dit draagt bij aan een duurzaam beheer van het oppervlaktewater. Indien er nieuwe verharding optreedt, dient het verlies van de watercapaciteit te worden gecompenseerd.

Planspecifiek

Op 14 april 2018 heeft het hoogheemraadschap per email geadviseerd. Het advies luidt als volgt:

Over de herontwikkeling van het perceel aan de Dorpsstraat 26 in Oude Niedorp heb ik de volgende opmerkingen:

- *Het perceel aan de Dorpsstraat 26 is bijna geheel gelegen binnen de zonering van een regionale groene waterkering, een boezemwaterkering. Voor deze waterkering geldt dat er een maalstoppeil is vastgesteld van NAP-0,3 meter. Dit betekent dat wanneer het waterpeil is gestegen tot NAP-0,3 meter er geen water meer mag worden geloosd op het boezemwater. Bij dit peil moet nog 20 centimeter worden bijgeteld (tot NAP-0,1 meter) en dit is de maatgevende hoogte van de waterkering. De waterkering moet dus een hoogte hebben van NAP-0,1 meter om bij veel neerslag het hoge water te kunnen keren.*
- *Het perceel aan de Dorpsstraat is over het algemeen wat hoger gelegen dan NAP-0,1 meter, maar het maaiveld mag niet worden afgegraven. Het hoogheemraadschap wenst niet in te leveren op de huidige hoogte van het*



maaiveld, omdat een groot gedeelte van het perceel binnen de zones van de waterkering is gelegen. Bij de ontwikkeling van de twee nieuwe woningen dient hier rekening mee te worden gehouden. Het is verstandig om de begane grond van de woningen boven een vloerpeil van NAP-0,1 meter aan te leggen.

- Er dient een zone van minimaal 5,0 meter vrij te blijven vanaf de insteek van de waterloop tot aan nieuwe bebouwing. Wanneer ik naar het ontwerp kijk zullen beide woningen langs de waterkering wellicht wat moeten worden verschoven. Deze zone is nodig om ook in de toekomst het onderhoud van de waterkering en de bijbehorende beschoeiing uit te kunnen voeren. Het is dan ook niet toegestaan om hier bouwwerken of beplanting (bomen en struiken) aan te brengen.*
- Wanneer ik naar uw berekening kijk dan blijkt dat de verharding op het perceel zal afnemen en het is dan ook niet nodig om compenserende maatregelen hiervoor te treffen.*

Het plan is naar aanleiding van de opmerkingen van het Hoogheemraadschap aangepast. Er is rekening gehouden bij het neerleggen van de bouwvlakken van de nieuwe woningen. Voorts is een vrijwaringszone van bebouwing van 5 m langs het water opgenomen in de verbeelding.

Op 28 november 2018 is via www.dewatertoets.nl digitaal de watertoets uitgevoerd. Uit de resultaten van de watertoets blijkt dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is omdat het plan binnen de beschermingszone van een hoofdwater ligt. Het waterschap zal nader contact opnemen met de initiatiefnemer over de waterbelangen van de zonering regionale waterkering en zonering primaire waterlopen en het rioolgemaal. Voorts hoeft de verharding niet te worden gecompenseerd. Tot slot wordt geadviseerd met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen. De watertoets is als bijlage 5 toegevoegd.

Initiatiefnemer heeft in april 2018 mailcontact en op 30 januari 2019 een afspraak gehad met het Hoogheemraadschap. Door de verwerking van de 5m zone is de zonering regionale waterkering en primaire waterlopen gewaarborgd. De huidige woning staat op een afstand van circa 24 meter van het rioolgemaal. De voorste nieuwe woning zal ook op een dergelijke afstand komen te liggen. Het Hoogheemraadschap en initiatiefnemer hebben geconcludeerd dat op dit moment het gebruik van het rioolgemaal ook al beperkt wordt door de bestaande woningen. De bedrijfsvoering van het rioolgemaal wordt in de toekomst niet meer beperkt door de nieuwe woning.

6.9 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. In deze wet is zowel de bescherming van de flora en faunasoorten vastgelegd, als ook de bescherming van specifieke natuurgebieden (Natura 2000-gebieden). De Wnb vervangt onder andere de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998, waarin voorheen respectievelijk de soortenbescherming en de gebiedsbescherming geregeld was. Naast de Wet natuurbescherming zijn ook de provinciale structuurvisie en verordening relevant voor de gebiedsbescherming. Hierin is onder meer het behoud en de ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen EHS) geregeld. Om de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden nodig.

Programma Aanpak Stikstof

Op 29 mei 2019 deed de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak over het Programma Aanpak Stikstof (PAS). De afdeling bestuursrechtspraak oordeelde dat het PAS niet als basis mag worden gebruikt voor toestemming voor activiteiten die extra stikstofuitstoot veroorzaken. Er dient aangetoond te worden dat in het kader van gebiedsbescherming geregeld in de Wet Natuurbescherming geen gevolgen in het kader van Stikstof zijn voor het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied.

Planspecifiek

Quickscan Ecologie

Groot Eco Advies heeft in april 2018 de concept Quickscan Ecologie opgesteld en in november 2018 op basis van het RUD advies definitief gemaakt, zie bijlage 3. Uit de Quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

Beschermde soorten

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat een deel van de stal potenties heeft voor de Huismus en vleermuizen.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming is met betrekking tot de voorgenomen sloop niet aan de orde.

Aanbevelingen

- *Onderzoek naar vleermuizen uitvoeren (4 bezoeken in periode half mei- 1 oktober conform het vleermuisprotocol 2017)*
- *Onderzoek naar Huismus en Gierzwaluw uitvoeren (respectievelijk 2 bezoeken in april- half juni en 3 bezoeken in de periode 1 juni-15 juli).*

De concept Quickscan is in augustus 2018 voorgelegd aan de RUD. De RUD oordeelde dat:

- de gebiedenbescherming voldoende is onderzocht;
- de aanbevelingen betreffende de onderzoeken naar vleermuizen, huismus en Gierzwaluw uit de concept Quickscan volgens de officiële kennisdocumenten dient te worden uitgevoerd, voor de juridische en maatschappelijke aanvaardbaarheid van de onderzoeksresultaten.

Voorts wijst de RUD dat de initiatiefnemer natuur-inclusieve maatregelen kan treffen bij nieuwbouw. Hiervoor kan het advies worden gevraagd bij de ecologisch deskundige die het onderzoek zal doen.

In november 2018 is de Quickscan definitief opgeleverd. Ook heeft Groot Eco Advies op 26 november 2018 de inventarisatie naar de Huismus, Gierzwaluw, Boerenwaluw, Huiswaluw en Vleermuizen afgerond, zie bijlage 4. Na akkoord van de RUD is dit rapport in februari 2020 definitief gemaakt. Uit de inventarisatie kan het volgende worden geconcludeerd:

- *Verblijfplaatsen van Huismus, Gierzwaluw, Huiswaluw en vleermuizen zijn niet aanwezig.*
- *Wel zijn in 2018 8 nesten van Boerenwaluw in de stallen aangetroffen. Mogelijk is 1 paar/nest gemist.*
- *In de omgeving en in het dorp Oude Niedorp zijn diverse alternatieve locaties aanwezig waar Boerenwaluwen (kunnen) broeden in de vorm van schuren en stallen. Ook elders werden (en passant) boerenwaluwen gezien.*

- *Bij sloop van de stallen dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van de Boerenwaluw. Het broedseizoen van de Boerenwaluw loopt van mei tot eind augustus. Daarna verzamelen Boerenwaluwen zich om in oktober richting Afrika te vliegen.*
- *Bij nieuwbouw kunnen natuur-inclusieve maatregelen worden getroffen. Denk aan vleermuiskasten- en stenen. Er zijn diverse kunstnesten voor Huismus, Gierzwaluw en Boerenwaluw in de handel. Voor voorbeelden zie de bijlage.*
- *Voor de niet aangetroffen Huismus, Gierzwaluw, Huiswaluw en Vleermuizen geldt dat eventuele maatregelen vrijwillig zijn. Voor de aangetroffen Boerenwaluw geldt dat natuur-inclusieve maatregelen bijdragen aan de gunstige instandhouding van de soort aangezien er verblijfplaatsen verloren gaan.*
- *Uitgaande van 8-9 paar en actieve nesten van de Boerenwaluw kan compensatie plaatsvinden door het aanbrengen van 10 tot 20 vervangende nestplaatsen.*

Initiatiefnemer zal bij de ontwikkeling van de plannen rekening houden met het broedseizoen van de Boerenwaluw. Waar mogelijk zal initiatiefnemer natuur-inclusieve maatregelen treffen.

Berekening Stikstofdepositie Dorpsstraat 26 te Oude Niedorp Tritium advies

Om te beoordelen of er gevolgen zijn door de bouw van woningen en de verbouw van de huidige stolp op de nabijgelegen natura 2000 gebieden is een Aeriusberekening uitgevoerd door Tritium Advies B.V. De rapportage met de Aeriusberekening is als bijlage 6 bijgevoegd.

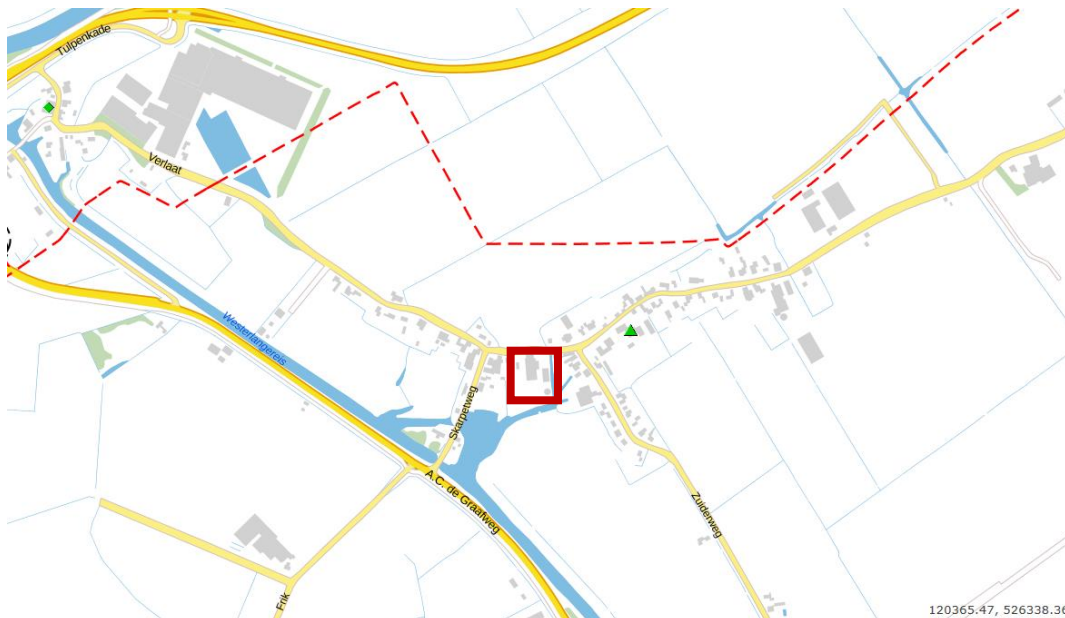
Uit de rapportage kan worden geconcludeerd:

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2019 blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. Bovendien moet worden opgemerkt dat in de berekening géén rekening is gehouden met (interne) saldering en er desondanks geen toename van stikstof is berekend. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien voor het beoogde planvoornemen en dat het plan uitvoerbaar is ten aanzien van het aspect stikstofdepositie.

6.10 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.

Conform de risicokaart van de provincie Noord-Holland zijn in de buurt van het plangebied geen risicovolle inrichtingen weergegeven.



Figuur 18 Uitsnede Risicokaart Provincie Noord Holland met rood vierkant plangebied

Planspecifiek

De dichtstbijzijnde risicobron is de buisleiding van de Gasunie. Uit het bestemmingsplan "Buitengebied voormalig gemeente Niedorp" is op te maken dat ten aanzien van de aardgasleiding bij de N242 het plaatsgebonden risico op de aardgasleiding is gelegen en dus geen zone van toepassing is. De afstand van het plangebied tot deze leiding bedraagt circa 202 meter.

OP 1 oktober 2019 heeft de Brandweer en Veiligheidsregio per brief een advies gegeven. Het advies luidt als volgt. *Het plangebied ook nabij de N241 is gelegen. Hierover wordt LPG vervoerd, een koude BLVE met een LPG kan effecten hebben tot in het plangebied. De brandweer en veiligheidsregio concludeert dat het plangebied betrokken kan raken bij een ramp van enige omvang, maar het plan heeft daar zeer weinig invloed op. Het geven van een waarschuwing vooraf is niet mogelijk. Het zuidelijkste deel van het plangebied ligt op een afstand van ca. 190 t.o.v. de N241. Het effect van een koude BLEVE op woningen kan tot een afstand van 200 m reiken. Voor de veiligheid van de bewoners is het wenselijk dat het bouwvlak op een afstand van 200 m of meer t.o.v. de N241 komt te liggen. Voor de bestrijding van woningbrand is het voor de initiatiefnemer van belang dat het waarschijnlijk is dat de brandweer de normtijd zal overschrijden. De initiatiefnemer kan door brandveilig bouwen en gebruik het risico op woningbrand beïnvloeden. Desgewenst kan onze brandveiligheidsadviseur om raad gevraagd worden. Bluswater is binnen voldoende afstand aanwezig. Restrisico's blijven aanwezig bijvoorbeeld omdat brokstukken, die door een 'koude BLEVE' ontstaan, wegvliegen en slachtoffers kunnen maken.*

De afstand tussen het meest zuidelijke bouwvlak en de N241 is circa 240 meter. Het bouwvlak ligt buiten de risicozone. Er zijn geen belemmeringen voor het plan op grond van externe veiligheid

6.11 Kabels en Leidingen

In de ruimtelijke onderbouwing worden planologisch relevante leidingen weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik van de omgeving. Zoals uit 6.8 blijkt, is op circa 202 meter van het plangebied een aardgastransportleiding aanwezig, zie figuur 18 Risicokaart van de provincie Noord-Holland.

6.12 Duurzaamheid

Volgens de omgevingsvisie moeten de ontwikkelingen binnen Hollands Kroon duurzaam plaatsvinden waarbij de huidige generatie zoveel als mogelijk voorziet in zijn eigen behoeften, zonder de toekomstige generaties te beperken of af te wentelen op mensen die ergens anders leven.

De uitbreiding van de stolpboerderij zal voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit stelt op het gebied van duurzaamheid, zoals isolatie en het toepassen van duurzame materialen.

De nieuwe woningen zullen minimaal aan de nieuwste eisen voldoen en daarnaast zo veel mogelijk zelfvoorzienend zijn in de energiebehoefte door het toepassen van bijvoorbeeld pv-panelen en warmtepompen.

Conform de Trias Energetica zal de energiebehoefte in de 1^{ste} plaats zo klein mogelijk gemaakt zijn door het toepassen van hoge isolatiewaarden, welke minimaal voldoen aan de gestelde eisen van het bouwbesluit.

6.13 Parkeren

De gemeentelijke parkeerregeling dicteert dat op eigen terrein moet zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Er is voldoende gelegenheid op eigen terrein om te parkeren. De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de richtlijnen van het CROW (CROW-kencijfers, publicatie 317 - kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). De richtlijnen van het CROW gaan uit van een bandbreedte van minimale en maximale parkeerkerncijfers. Het aanhouden van een bandbreedte kan leiden tot allerlei discussies over de verschillende invloedsfactoren. Bij het opstellen van de parkeerregels is er voor gekozen om uit te gaan van het gemiddelde van de minimale en maximale parkeerkencijfers (afgerond naar boven). Ervaring leert dat dit in veel gevallen, in de praktijk ook de juiste norm is. Voor een woning in het landelijk gebied kan worden uitgegaan van een norm van 2 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is daar voldoende ruimte voor 6 parkeerplaatsen.

6.14 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Uit het bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van milieuhinder, archeologie, bodem, ecologie, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, kabels en leiding om medewerking te verlenen aan transformeren van het agrarisch perceel naar een woonperceel ten behoeve van drie woningen.

7. PLANREGELS

7.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het wijzigen van de bestemming en toevoegen van bouw mogelijkheden. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het vigerende bestemmingsplannen ter plaatse " 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind-De Weel en Parkeren en Wonen". Daarnaast is in de regels de nodige flexibiliteit betracht zodat het planvoornemen kan worden gerealiseerd en gehandhaafd.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

7.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende (dubbel)bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels.

Wonen

Het hele plangebied is bestemd voor 'Wonen', al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven tot 75 m², Waterlopen en waterpartijen, voorzieningen van openbaar nut en ten behoeve van groen, verkeer- en verblijf en waterhuishouding, zijn tevens als ondergeschikte functie mogelijk.

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan. In de regels is vastgelegd welke goot- en bouwhoogten ten hoogste toelaatbaar zijn binnen de bouwvlakken. Om de positionering van de woningen in het bouwvlak vrij te laten is een groot bouwvlak opgenomen met een

bebouwingspercentage voor het hoofdgebouw. Ten behoeve van de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen op het boerenerf kunnen bij de omgevingsvergunning op grond van artikel 3.3. nadere eisen gesteld worden. Op grond van het straat- en bebouwingsbeeld kan het plan getoetst worden aan de uitgangspunten zoals gesteld in hoofdstuk 5 beeldkwaliteit en landschappelijke inrichting.

Naast het bouwen van hoofdgebouwen is ook de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogelijk. Deze dienen ten minste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan te worden gebouwd en mogen op niet minder dan 3 meter van de zijdelingse perceelgrens worden gesitueerd. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw mag gerelateerd aan de oppervlakte van het perceel niet meer dan maximaal 150m² bedragen. Bij de stolp mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkapping niet meer dan 275m² bedragen.

Waterkering

In het kader van de bescherming van de waterkeringen is een strook van 5 meter aangeduid als "bebouwing uitgesloten". Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Archeologie

Voortvloeiend uit het archeologisch bureau onderzoek zijn de voorwaarden opgenomen indien dieper dan 60 tot 90 cm wordt gegraven dat archeologische veldonderzoek en archeologische begeleiding noodzakelijk is voor de werkzaamheden.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene gebruiksregels.

De algemene regels betreffen de parkeervoorzieningen en een voorwaardelijke verplichting. De voorwaardelijke verplichting stelt dat alvorens de gronden te bebouwen of te gebruiken voor wonen de bebouwing gesloopt dient te worden zoals aangegeven in bijlage 2 bij de regels "te verwijderen bebouwing".

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

8. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet opgenomen. De Grondexploitatiewet heeft als doelstelling een goede regeling te treffen voor het kostenverhaal en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Belangrijk daarbij is dat het stelsel rechtszekerheid biedt en partijen niet meer de kans krijgen het kostenverhaal te ontwijken. De regering wil meer transparantie, zeggenschap voor de consument en concurrentie. Ook streeft zij naar een regeling die recht doet aan de belangen van zowel gemeenten, als particuliere eigenaren en derde-belanghebbenden. In de wet blijft vrijwillige samenwerking voorop staan, in welke vorm dan ook, omdat gebleken is dat de gemeenten en particuliere eigenaren daar de voorkeur aan geven, maar sluit niet uit dat de gemeente bepaalde zaken kan afdwingen. Daarom is gekozen voor voortzetting van een gemengd stelsel voor grondexploitatie met zowel een privaatrechtelijk, als publiekrechtelijk spoor. Eén van de belangrijkste onderwerpen in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Kostenverhaal is niet langer een bevoegdheid van de gemeente, maar een verplichting. 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.

De kosten voor de ontwikkeling en het bestemmingsplan worden door de aanvrager gedragen. De procedurekosten voor het bestemmingsplan worden via de gemeentelijke legeskosten op de aanvrager verhaald. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft in juni 2019 een informatieavond gehouden voor naaste burens om het plan toe te lichten.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft op basis van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken in de maanden september en oktober ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen over het plan naar voor gebracht bij het college van burgemeester en wethouders.

Het ontwerp bestemmingsplan is op 3 maart 2020 door de raad van Hollands Kroon vastgesteld. Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan bestaat de mogelijk beroep in te stellen bij de Raad van State. Beroep kan alleen door belanghebbende ingesteld worden als er door belanghebbende zienswijze zijn ingediend.

Het vastgestelde bestemmingsplan met alle bijlagen is digitaal raadpleegbaar via:

- de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen: www.ruimtelijkeplannen.nl.