

Toelichting

Dorpsstraat 38, Oude Niedorp



Toelichting

Dorpsstraat 38, Oude Niedorp

Status: Vastgesteld

NL.IMRO.1911.BPKomZwdWOnthz03-va01

Opgesteld door:

Gemeente Hollands Kroon

Inhoud

1. Inleiding en beschrijving van het projectgebied	5
2. Geldend planologisch regime	6
3. Planbeschrijving	7
4. Historisch perspectief en cultuurhistorische belangen	9
5. Beleidskaders	11
5.1 Rijksbeleid	11
5.2 Provinciaal beleid	12
5.2.2 Omgevingsverordening NH2020	12
5.2.3 Provinciale woonvisie en woonagenda 2020-2025	13
5.3 Regionaal beleid	14
5.3.1 Regionaal convenant woningbouw regio kop van Noord-Holland	14
5.3.2 <i>Regionaal Actieprogramma Regio Kop van Noord-Holland</i>	14
5.4. Gemeentelijk beleid	14
5.4.1 <i>Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar'</i>	14
5.4.2 Duurzaamheid	15
5.4.3 Woonvisie	15
6. Water	16
6.1 Watertoets	16
6.2 Europese Kaderrichtlijn Water	17
6.3 Waterplan 2010 -2015	17
6.4 Watervisie 2021 "Buiten de oevers"	17
6.5 Waterprogramma	17
6.6 Water in het plan	18
6.8 Riolering	18
6.9 Beheer en onderhoud	19
7. Omgevingsaspecten	20
7.1 Algemeen	20
7.1.1 Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018	20
7.2 Ecologie	20
7.2.1 <i>Wet natuurbescherming</i>	20
7.2.2 Natura 2000	20
7.2.3 Natuurnetwerk Nederland	20
7.2.4 Flora- en fauna	21

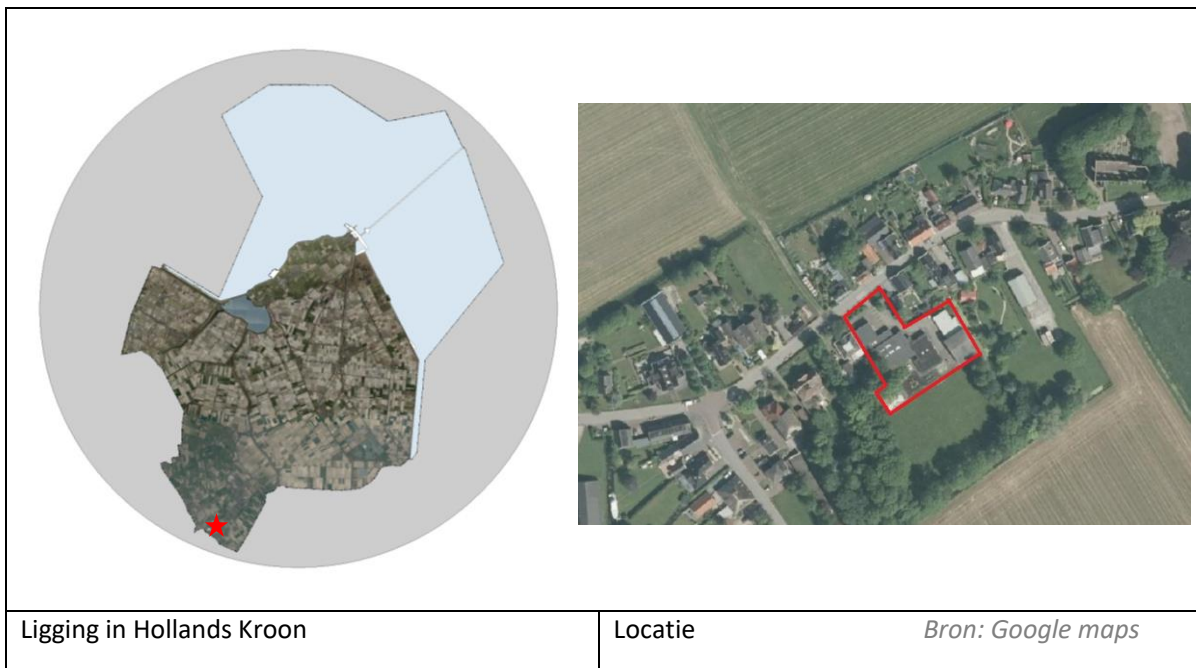
7.2.5 Zorgplicht.....	22
7.3 Bodem	22
7.3.1 Historisch bodemonderzoek	22
7.3.2 Verkennend bodemonderzoek.....	22
7.3.3 Asbestonderzoek	23
7.4 Geluid	23
7.4.1 Wegverkeerslawaaï	23
7.4.2 Industrielawaai	24
7.4.3 Railverkeergeluid	24
7.5 Luchtkwaliteit	24
7.5.1 NIBM-Tool.....	25
7.6 Externe veiligheid	25
7.7 Bedrijven en milieuzonering.....	26
7.8 Verkeer en parkeren.....	27
7.8.1 Verkeer en parkeren.....	27
7.9 M.e.r./ m.e.r. (vormvrije) beoordeling/strategische milieubeoordeling	27
7.10 Kabels en leidingen.....	28
8. Economische uitvoerbaarheid.....	29
9. Inspraak en vooroverleg (maatschappelijke uitvoerbaarheid)	30
9.11.1 Overleg direct omwonenden.....	30
9.11.2 Vooroverleg	30
9.11.3 Zienswijzen	30
11. Juridische aspecten.....	31
11.1 Algemeen.....	31
11.2 Verbeelding	31
11.3 Planregels	31
11.4 Handhaafbaarheid.....	33

Bijlagen:

1. Archeologisch onderzoek
2. Ecologisch onderzoek
3. Berekening stikstofdepositie
4. bodemonderzoek
5. Asbestonderzoek

1. Inleiding en beschrijving van het projectgebied

Het perceel Dorpsstraat 38 is centraal gelegen in het dorp Oude Niedorp. Op het perceel was voorheen de openbare basisschool Oude Niedorp gehuisvest. Vanwege dalende leerlingen aantallen is de school samengevoegd met basisschool De Snip in Nieuwe Niedorp. Sinds de samenvoeging staat het schoolgebouw leeg. Aansluitend aan het perceel van de school staat het dorpshuis De Mafkikker en het gebouw van biljartvereniging Bicon. Het plan bestaat om de school te slopen en één nieuwe woning te bouwen. Daarnaast wordt de bestaande locatie van dorpshuis De mafkikker en biljartvereniging Bicon meegenomen, omdat deze panden op hetzelfde perceel staan. De openbare ruimte zal ingericht worden met parkeerplaatsen, een terras en speeltoestellen. Daarnaast zal een gedeelte van de grond van de school verkocht worden aan de eigenaren van omliggende percelen om hun woonperceel uit te breiden.



2. Geldend planologisch regime

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “t Veld, Oude Niedorp en Zijdewind – De Weel’ dat op 27 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het perceel maakt onderdeel uit van de kadastrale percelen met de gemeentecode NDP02, sectie D nummers 1062 en 1063.

Het plangebied heeft de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’. Binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ is het mogelijk om maatschappelijke voorzieningen te exploiteren. Onder maatschappelijke voorzieningen worden educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen verstaan. Het perceel bestaat uit een bouwvlak van circa 1600 m². Daarbinnen mogen gebouwen met een maximale hoogte van 8,5 meter opgericht worden.

Ook maakt het plangebied deel uit van het paraplubestemmingsplan ‘Parkeren en Wonen’. Dit bestemmingsplan is gemeente dekkend en bevat een parkeerregeling en regeling waarmee het alleen is toegestaan om woningen met één huishouden te bewonen.

De school is gesloopt, het bestaande gebouw van de Mafkikker blijft bestaan net als het clubgebouw van de Bicon. Zowel De Mafkikker als de Bicon krijgen een ‘maatschappelijke’ bestemming en bouwvlak waarmee de bouw- en gebruiksactiviteiten in overeenstemming worden gebracht met de feitelijke situatie. Daarnaast wordt de bouw van een nieuwe woning mogelijk gemaakt en wordt een gedeelte van de grond bij de bestaande naastgelegen woning gevoegd. Om de plannen te kunnen realiseren moet van het bestemmingsplan worden afgeweken. In dit geval is dat mogelijk met een postzegelbestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’ en ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’. Omdat het om verschillende plannen gaat en op dit moment nog niet bekend is hoe de woning er uit komt te zien is gekozen voor een postzegelbestemmingsplan.



Verbeelding vigerend planologisch regime

Bron: Ruimtelijkeplannen

3. Planbeschrijving

3.1.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan Dorpsstraat 38 in de bebouwde kom van Oude Niedorp. Oude Niedorp is een rustig dorp met rond de 2.700 inwoners. Het perceel Dorpsstraat 38 is centraal gelegen in het dorp Oude Niedorp. Op het perceel bevond zich de openbare basisschool Oude Niedorp. Vanwege dalende leerlingen aantallen is de school samengevoegd met basisschool De Snip in Nieuwe Niedorp. Sinds de samenvoeging staat het schoolgebouw leeg. Aansluitend aan het perceel van de school staat het dorpshuis De Mafkikker en het gebouw van biljartvereniging Bicon.



Aangezicht voormalige schoollocatie

Bron: Google streetview

3.1.1 Gewenste situatie

Het plan bestaat om de school te slopen, een nieuwe woning te bouwen, De Mafkikker en de Bicon positief te bestemmen. De openbare ruimte zal ingericht worden met parkeerplaatsen, een terras en speeltoestellen. Daarnaast zal een gedeelte van de grond van de school verkocht worden aan de eigenaren van omliggende percelen om hun woonperceel uit te breiden.



Gewenste situatie

Bron: Gemeente Hollands Kroon

4. Historisch perspectief en cultuurhistorische belangen

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De Provinciale Milieuverordening beschermt onder andere aardkundige monumenten. In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan eventueel aanwezige erfgoed- en archeologische waarden.

Compacte cultuurhistorische beschrijving

In 1206 is er sprake van Nyedorp, duidend op een nieuw ontstaande woonkern. De plaats wordt in 1298 vermeld als Oudeniedorp, dit zou er op wijzen dat er nog een woonkern was ontstaan die Nieuwe Niedorp genoemd werd. De benaming Niedorp zou ook een samentrekking kunnen zijn van Ten-iedorp, wat waterdorp betekent. In Oude Niedorp vindt men naast het dorpse aanzicht als algemene bezienswaardigheid ook de Ruïnekerk en de Korenmolen De Hoop, De Hoop werd in 1641 gebouwd en is nog steeds maalvaardig. Beide cultuurhistorische objecten bevinden zich niet in de directe nabijheid van het plangebied.

Conclusie:

Als gevolg van de realisatie van dit bestemmingsplan worden er geen cultuurhistorische waarden aangetast.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden die de provincie Noord-Holland belangrijk vindt, staan in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De leidraad biedt, per gebied, praktische handvatten aan partijen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk willen maken.

Bekijk [hier](#) het document

Oude Niedorp maakt deel uit van het deelgebied West-Friesland-West en wordt in de leidraad gekarakteriseerd als een lintdorp met een grillig verloop. In veel van deze linten vindt geleidelijke verdichting plaats met een mix aan functies van een verschillende omvang (zoals wonen, agrarische functies, handelsbedrijven, recreatieve functies, maneges etc.). Hoe meer het lint verdicht hoe meer divers de functies en de maat en schaal van de bebouwing. De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- *bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek*
- *bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en*
- *helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.*

Het gaat bij deze ontwikkeling om een inbreidingslocatie, waarbij er sprake is van het toevoegen van een woning, inpassing van het dorps huis en bijartvereniging in de nieuwe situatie als gevolg van het verdwijnen van de school. De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de karakteristiek van een West-Fries lintdorp. Het plan heeft geen gevolgen voor de beleving van de openheid van het landschap en de nieuwe indeling sluit aan op de Dorpsstraat welke de ruimtelijke drager van Oude Niedorp is.

Conclusie:

De realisatie van dit bestemmingsplan is passend binnen de kaders van de Leidraad Landschap en cultuurhistorie

Compacte archeologische beschrijving

In het bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind - De Weel is voor het perceel van de school geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Om die reden is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Desalniettemin is wel een onderzoek naar dit aspect gedaan. Uit dit onderzoek is gebleken dat het onderzoeksgebied is gelegen op een getijde-inversierug. Hierdoor is het gebied in de prehistorie, met name het laat-neolithicum en de vroege bronstijd, geschikt geweest voor bewoning door de relatief hoge ligging in het landschap. Dat zorgt voor een middenhoge trefkans op het aantreffen van archeologische sporen uit deze

periode. Doordat het gebied vanaf de bronstijd tot en met de vroege middeleeuwen een veenmoeras is geweest zijn archeologische sporen uit deze periodes niet te verwachten. Dat geldt wel voor sporen uit de late middeleeuwen. In deze periode is het veen gaan inklinken, waardoor de getijde-inversierug hoger kwam te liggen. De historische bebouwde kom van Oude Niedorp, evenals het onderzoeksgebied, is hierop gelegen. Hoewel op de oude kaart van Beeldsnijder uit het eind van de 16de eeuw geen specifieke bebouwing staat aangegeven is het wel degelijk mogelijk dat die binnen het onderzoeksgebied aanwezig is geweest. Hierdoor is de kans op het aantreffen van sporen uit de late middeleeuwen middenhoog. Doordat op de oude kaarten te zien is dat er in ieder geval vanaf 1910 bebouwing op het perceel aanwezig is, is de kans op het aantreffen van archeologische sporen uit de nieuwe tijd hoog.

Om een beeld te krijgen van de mate van verstoring van de ondergrond binnen het onderzoeksgebied is een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van verkennende boringen geadviseerd. Dit onderzoek is op 21 april 2020 uitgevoerd (zie bijlage 1 toelichting). Op basis van dit onderzoek met het booronderzoek is vastgesteld dat de bodem geen aanleiding vertoont om de aanwezigheid van een (intacte) archeologische vindplaats in het plangebied te vermoeden. Het kan niet uitgesloten worden dat zeer lokaal wel archeologische resten aanwezig zijn uit de nieuwe tijd. Daarnaast leveren boring 1,2 en 3 archeologische indicatoren waar eventuele sporen uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd in of onder kunnen zitten. De plannen voor de bouw van het huis dat zal worden gebouwd op het terrein van de Dorpsstraat 38 zijn nog niet tot in detail bekend. De bodem zoals aangetroffen met dit booronderzoek is zeer waarschijnlijk verstoord tot in ieder geval 0,8 meter -mv. Wanneer op deze locatie de geplande funderingen voor de nieuwe woning niet dieper reiken dan 0,8 meter -mv zullen er geen intacte niveaus aangetast worden. Voor het dieper bouwen dan 80 centimeter zal een dubbelbestemming ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden worden opgenomen.

Conclusie: Archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan. Er is een verbod tot het bouwen dieper dan 80 meter onder maaiveld opgenomen door middel van een archeologische dubbelbestemming. Daarnaast is het met een ontheffing mogelijk om toch dieper dan 80 centimeter onder maaiveld te bouwen, indien met archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat geen archeologische resten worden aangetast.

5. Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt het, voor dit bestemmingsplan relevante, vigerend beleid op de verschillende bestuursniveaus uiteengezet. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- rijksbeleid;
- provinciaal beleid;
- regionaal beleid;
- gemeentelijk beleid.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie is op 13 maart 2012 in werking getreden.

Bekijk [hier](#) het document

a. Efficiënt gebruik van de ondergrond

In de ondergrond moet onder andere rekening gehouden worden met archeologie, ondergrondse rijksinfrastructuur (tunnels en buisleidingen) en de bescherming van de grondwaterkwaliteit en -kwantiteit;

b. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem en water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's

Het rijk en de waterschappen beschermen en verbeteren de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere nationale belangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen;

c. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

Het rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

In hoofdstuk 4 en 6 wordt ingegaan op de randvoorwaarden waar deze ruimtelijke ontwikkeling aan dient te voldoen. Daarin komen ook de nationale belangen aan bod, waaronder archeologie, buisleidingen, waterhuishouding en cultureel erfgoed.

Conclusie: Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met de SVIR.

5.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Er moet worden voldaan aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Bekijk [hier](#) het document

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen zoals opgenomen in het Barro. Voor de maatschappelijke functies wordt de bestaande bebouwing bestemd. Ook de bouw van één woning is geen stedelijke ontwikkeling.

Conclusie: De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het Barro.

5.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit Ruimtelijke Ordening is in artikel 3.1.6 vastgelegd dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aan de ladder voor duurzame verstedelijking moeten worden getoetst.

Bekijk [hier](#) het document

Het plan gaat uit van sloop van de bestaande school (wat inmiddels al is gebeurd), het bestemmen van de bestaande bebouwing van de Mafkikker (dorpshuis), het clubgebouw van de Bicon en de bouw van één nieuwe woning. Deze ontwikkelingen zijn niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie: Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierom hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. De hoofdbambitie binnen deze visie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'.

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.
-

Bekijk [hier](#) het document

De planlocatie is gelegen in het gebied Noord-Holland-Noord. In de Omgevingsvisie staat vermeld dat dit gebied beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten. Zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Die kwaliteiten zijn het waard om te koesteren. Niet alleen voor de inwoners van die gebieden zelf, maar ook voor de inwoners in het drukke zuidelijke deel van de provincie die op zijn tijd een meer landelijke omgeving willen bezoeken. Om daar rust en ruimte te kunnen ervaren of een ander type woonmilieu te zoeken. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.

De nieuwe woning, de Mafkikker en de Bicon worden vrijwel geheel binnen het voormalige bouwvlak van de school bestemd en wordt landschappelijk en stedenbouwkundig ingepast. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Conclusie: Het plan past binnen de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

5.2.2 Omgevingsverordening NH2020

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de Omgevingsverordening NH2020. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening.

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

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

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

De provinciale belangen in en rond de planlocatie zijn vervat in richtlijnen voor het hele grondgebied van de provincie, en in de volgende werkingsgebieden:

- Natura2000 bufferzone
- Noord-Holland-Noord.

Het plangebied is binnen het verordening gelegen in het landelijk gebied en meer specifiek het landelijk gebied Noord-Holland Noord. Binnen dit werkingsgebied is op basis van artikel 6.10, alleen woningbouw mogelijk wanneer dit in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Hierbij mag het alleen gaan om locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten. Voorliggend initiatief is gelegen in de dorpskern van Oude Niedorp en is opgenomen in de regionale afspraken (KWK).

Voor wat betreft de locatie van De Mafkikker en de Bicon. Dit zijn bestaande locaties. Het bestemmen van deze locaties is mogelijk op grond van artikel 6.4 van de verordening.

Bekijk [hier](#) het document

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, de toevoeging van één woning past binnen de regionale afspraken en de ontwikkeling wordt ingepast in het bestaand stedelijk gebied

Conclusie: De ontwikkeling is passend binnen de verordening van de provincie Noord-Holland

5.2.3 Provinciale woonvisie en woonagenda 2020-2025

In september 2010 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de provinciale woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie moet het beleidskader scheppen voor het doel van de provincie om in 2020 over voldoende woningen met een passende kwaliteit te beschikken en duurzaam ruimtegebruik in de provincie stimuleren. De provincie wil dit bereiken door met de regio's duidelijke afspraken te maken over de woningbouwprogramma's en deze vast te leggen in Regionale actieprogramma's (RAP's).

In de provinciale woonvisie worden drie speerpunten benoemd:

1. verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Deze speerpunten zijn verder uitgewerkt in concrete opgaven. In het kader van de goede afstemming tussen vraag en aanbod zet de provincie sterk in op de goede kwaliteit van het woningaanbod. Er moet een gevarieerd en goed aanbod zijn, voor met name starters en senioren. Voor de woonomgeving wordt ingezet op de leefbaarheid van de kernen. Herstructurering en transformatie van het bestaan stedelijk gebied is, ook in het kader van de duurzaamheid, een belangrijk speerpunt.

De huidige regionale woningbouwontwikkeling blijft achter bij de eerdere doelstellingen. De provincie Noord-Holland wil dat er de komende jaren veel betaalbare en duurzame woningen beschikbaar komen. Zij gaat gemeenten met raad en daad helpen om de flinke ambitie op het gebied van wonen waar te maken. Dat staat in de definitieve Woonagenda 2020-2025 die is vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten.

Bekijk [hier](#) het document

Conclusie: De ontwikkeling is passend binnen de provinciale woonbeleid

5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Regionaal convenant woningbouw regio kop van Noord-Holland

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

Bekijk [hier](#) het document

De toevoeging van één woning past binnen de regionale afspraken.

Conclusie: De ontwikkeling is in overeenstemming met de regionale afspraken.

5.3.2 Regionaal Actieprogramma Regio Kop van Noord-Holland

Het RAP 2.0 bevat met name 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 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.

Voor de periode na 2020 wordt er een woonakkoord gemaakt. Dit woonakkoord wordt momenteel opgesteld en geldt na ondertekening tot 1 januari 2026. Het is een bestuursovereenkomst tussen de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in een regio en GS.

Bekijk [hier](#) het document

De toevoeging van één woning past binnen de regionale afspraken.

Conclusie: De ontwikkeling is in overeenstemming met de regionale afspraken.

5.4. Gemeentelijk beleid

5.4.1 Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar'

De omgevingsvisie is een integrale visie en een helder fundament voor het beleid van Hollands kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030.

Bekijk [hier](#) het document

In de omgevingsvisie is opgenomen dat om de kans op leegstand te verminderen wij flexibiliteit bieden in ruimtelijke plannen voor de kernen om eenvoudig van functie te wisselen. Ook binnen hetzelfde pand kunnen meerdere functies zitten. Ook is opgenomen dat Wij willen functie wijziging naar wonen voor leegstaande bebouwing, indien mogelijk willen faciliteren. Het herontwikkelen van een leegstaande schoollocatie past binnen dit beleidsuitgangspunt.

Conclusie: De ontwikkeling is in overeenstemming met de omgevingsvisie

Welstandsnota 2013

Het welstandsbeleid is vastgelegd uit de "Welstandsnota Hollands Kroon" van 4 november 2013.

Bekijk [hier](#) het document

Het plangebied is in de welstandsnota als welstandsvrij aangemerkt.

Conclusie: Bij de verdere uitwerking zal het bouwplan niet aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

5.4.2 Duurzaamheid

Duurzaamheid is leidend en een verbindend principe! Hollands Kroon streeft ernaar dat nieuwe woningen duurzaam gebouwd worden. Duurzaam bouwen wordt hier in de brede zin van het woord beschouwd en betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren bebouwing. Een duurzaam gebouw heeft een hogere mate van kwaliteit en een lagere mate van milieubelasting ten opzichte van een volgens het bouwbesluit gebouwde gebouw.

De te bouwen woning zal aardgasvrij gebouwd worden. Vanaf 1 januari 2021 geldt dat alle nieuw te bouwen gebouwen moeten voldoen aan de Bijna Energieneutrale Gebouw eisen (BENG). Daarmee worden strengere eisen gesteld om zo het energiegebruik te verlagen. Een nieuwe woning moet ook worden voorzien van zeer hoge isolatiewaarden met voorkeur voor een lage temperatuur verwarmingssysteem. Daarnaast wordt door de toekomstige eigenaar rekening gehouden met mogelijkheden om zelf energie op te wekken door middel van zonnepanelen en/of zonneboiler. Door de initiatiefnemer kan gebruik worden gemaakt van het onafhankelijk adviesbureau Duurzaam Bouwloket. Voor wat betreft De Mafkikker en de Bicon dienen zij hun eigen keuzes te maken hoe ver zij gaan met betrekking tot duurzaamheid. Het zijn bestaande gebouwen waarvoor op dit moment geen bouwplannen bestaan.

Conclusie: Het plan dient ontwikkeld te worden binnen de wettelijke duurzaamheidskaders

5.4.3 Woonvisie

De [Woonvisie Hollands Kroon](#), welke op 17 december 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld vervangt het Koersdocument Wonen Hollands Kroon. Met deze nieuwe woonvisie wordt het woonbeleid herzien en geactualiseerd. Het beleid sluit daarmee beter aan op de huidige en toekomstige woningmarkt. De Woonvisie Hollands Kroon gaat een plaats krijgen in de nieuwe Omgevingsvisie en wordt meegenomen in de beleidscyclus.

Er wordt ingezet op het bouwen en in het specifiek voor starters en senioren. In dit geval gaat hem om een plan locatie voor één woning. Er geldt dan geen verplichting voor het specifiek bouwen voor starters of senioren. De realisatie van de nieuwe woning kan wel een doorstroomeffect hebben waardoor er een woning voor een starter of senior vrijkomt.

Conclusie: Het plan past binnen de lokale woonvisie

6. Water

Op basis van beleid dat voortkomt uit de nota 'Waterbeleid 21e eeuw is een watertoets ingesteld bij de ruimtelijke planvorming. De watertoets heeft tot doel om elkaar (initiatiefnemer, gemeente, waterschap) vroegtijdig te informeren, adviseren en te oordelen over het belang van water en dit in ruimtelijke plannen gestalte te geven. Een watertoets leidt onder andere tot een waterparagraaf in het plan. De diepgang van de watertoets kan verschillen naar aard van de planvorming. De watertoets zorgt voor bewustwording van water bij de inrichting van Nederland. De waterbeheerder en initiatiefnemers nemen daarvoor samen de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee bij alle ruimtelijke plannen en ingrepen.

Sinds 1 november 2003 dient voor ruimtelijke projecten een watertoets uitgevoerd te worden. Bij een watertoets wordt in overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) bekeken wat de gevolgen van de voorgenomen plannen zijn in relatie tot het water en welke maatregelen getroffen dienen te worden om ervoor te zorgen dat watersysteem door de voorgenomen ontwikkeling niet negatief beïnvloed wordt.

6.1 Watertoets

De onderstaande informatie is opgenomen uit het resultaat van de uitgevoerde watertoets.

Het plan heeft een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

In het gegeven standaard advies staan de maatregelen die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de door de aanvrager/initiatiefnemer ingevoerde gegevens heeft het hoogheemraadschap een aantal opmerkingen. Daarnaast is er een aantal aspecten die het waterschap graag in de uitwerking van het plan verwerkt willen zien.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

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

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die op de website van het waterschap gevonden kunnen worden (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Verharding en compenserende maatregelen

Uit uw gegevens blijkt dat er geen toename is van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

Er is aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Dit betekent dat voor de nieuwe ontwikkeling geadviseerd wordt om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Ook wordt geadviseerd om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Conclusie: Het plan is in overeenstemming met dit beleid

6.2 Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

Bekijk [hier](#) het document

Conclusie: Het plan is in overeenstemming met dit beleid

6.3 Waterplan 2010 -2015

Provinciale Staten hebben op 16 november 2009 het provinciaal Waterplan 2010-2015 vastgesteld. Het beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie.

Bekijk [hier](#) het document

Conclusie: Het plan is in overeenstemming met dit beleid

6.4 Watervisie 2021 “Buiten de oevers”

De Watervisie november 2015 zoekt de koppeling van wateropgaven met ruimte, economie en natuur. Alleen door water goed mee te nemen kunnen we duurzame integrale afwegingen maken.

Bekijk [hier](#) het document

Conclusie: Het plan is in overeenstemming met dit beleid

6.5 Waterprogramma

In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) verbindt Hoogheemraadschap Noorderkwartier (HHNK) de bouwstenen met de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap. Ze brengen een prioritering aan en geven aan hoe ze in de bouwstenen willen participeren. De benodigde samenwerking werken we uit en leggen we vast in afspraken.

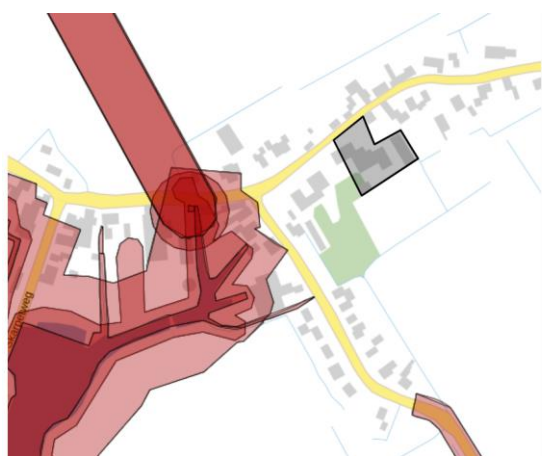
Bekijk [hier](#) het document

Conclusie: Het plan is in overeenstemming met dit beleid

- [Grondwaterbeleidskader.pdf](#)
- [Beleidsregels peilafwijkingen 2009.pdf](#)
- [Samenvatting bouwstenen.pdf](#)
- [Bouwstenendocument.pdf](#)

6.6 Water in het plan

Als gevolg van de realisatie van dit plan neemt de hoeveelheid verhard oppervlak af. Dit omdat er in de oude situatie sprake was van een school (met verhard plein) en in de nieuwe situatie sprake is van een tuin die niet 100% wordt verhard. In de nabijheid van het plangebied ligt een waterloop. Er vinden echter geen werkzaamheden bij deze waterloop plaats, waardoor het plan geen negatieve invloed heeft op deze waterloop of de mogelijkheid tot onderhouden daar aan.



Beperkingenlagen

ToorKaartlaag	Resultaat
☒ zonering_primaire_waterkeringen	✓
☒ geurcontouren_rwzi	✓
☒ primaire_waterlopen	✓
☒ zonering_regionale_waterkeringen	✓

Signaallagen

ToorKaartlaag	Resultaat
☒ zonering_afvalwatertransport	✓
☒ windcirkel_molens	✓
☒ geurcontouren_rioolgemalen	✓
☒ Kadastrale_eigendommen_HHNK	✓

Conclusie: Er hoeft geen watercompensatie plaats te vinden en omliggende waterlopen worden door het plan niet negatief beïnvloed

6.8 Riolering



In Oude Niedorp is riolering aanwezig. De gebouwen zullen op de riolering worden aangesloten.

Conclusie: De gebouwen zullen op de riolering worden aangesloten.

6.9 Beheer en onderhoud

De openbare ruimte zal door de gemeente worden onderhouden. Grond van de verenigingen of particulieren worden niet door de gemeente onderhouden. Het plan is zo vormgegeven dat het speelveld bereikbaar is voor een maaimachine.

Conclusie: De ontwikkeling levert geen belemmering op voor beheer en onderhoud door de gemeente.

7. Omgevingsaspecten

In deze paragraaf is aandacht besteed aan de verschillende milieukundige aspecten die van invloed zijn op het project.

7.1 Algemeen

7.1.1 Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018

In het Provinciaal Milieubeleidsplan (PMP) staan de milieudoelen van de provincie. Ook wordt beschreven hoe die milieudoelen moeten worden gerealiseerd en binnen welke termijn. Het biedt gemeenten en waterschappen een kader voor hun beleid en geeft ondernemers en burgers inzicht in toekomstige ontwikkelingen en maatregelen. De provincie zal ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, toetsen op energieaspecten en doelstellingen ten aanzien van duurzaam waterbeheer. Nieuwe woon- en werkgebieden moeten een duurzame inrichting krijgen.

Bekijk [hier](#) het document

Conclusie: Het plan is in overeenstemming met dit beleid

7.2 Ecologie

In het onderzoek naar natuurwaarden zijn de effecten van de voorgenomen ingreep getoetst aan het beleid, wet- en regelgeving in het kader van de natuurbescherming. De rapportage van deze natuurtoets is als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd. In onderstaande paragraaf wordt een samenvatting van de natuurtoets gegeven. De natuurtoets is op 4 juli 2017 uitgevoerd door Van der Goes en Groot (zie bijlage 2 toelichting).

7.2.1 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. De wet geldt sinds 1 januari 2017 en vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

7.2.2 Natura 2000

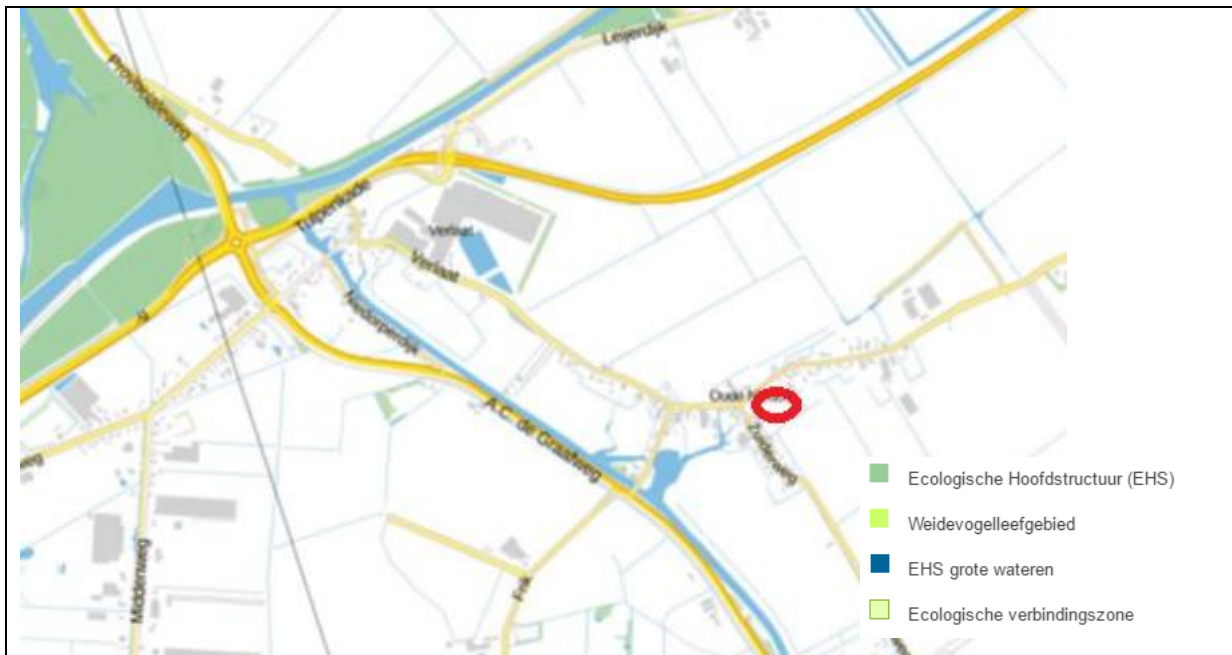
Het plangebied ligt op ongeveer 13 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Schoorlse Duinen. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen negatieve gevolgen verwacht van de plannen. Vanwege de grote afstand tot Natura 2000-gebieden wordt geen significante verhoging van stikstofdepositie verwacht op dergelijke gebieden.

Om inzichtelijk te maken wat de stikstofdepositie effecten zijn op stikstofgevoelige natuurgebieden is een berekening (zie bijlage 3 toelichting) uitgevoerd van de sloop, bouw en gebruiksfase. Uit de berekeningen komt naar voren dat er sprake zal zijn van een verwaarloosbare depositie van stikstof op omliggende Natura 2000-gebieden.

Conclusie: Natura 2000 vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan

7.2.3 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN. Er worden geen negatieve effecten verwacht op het netwerk.



Conclusie: Het NNN vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan

7.2.4 Flora- en fauna

- *Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.*
- *Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over waarnemingen en populaties in de omgeving, zullen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is dan niet nodig.*
- *In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.*
- *In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uitgesloten zijn, is onderzoek naar in gebruik zijnde verblijfplaatsen van vleermuizen noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.*
- *Omdat op zeer geringe afstand van het plangebied (in kinderopvanggebouw 'de Mafkikker') sterke aanwijzingen werden gevonden voor verblijvende vleermuizen, dient het gebruik van sterke bouwverlichting tussen april en november achterwege te blijven. De vleermuizen uit het nabij gelegen verblijf zouden hierdoor sterk verstoord kunnen worden.*
- *Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.*

Conclusie: Bij de sloop van de school is een belangrijk aandachtspunt het kraamverblijf van vleermuizen. Deze vleermuizen zitten niet in de school maar in het pand op het adres Dorpsstraat 38a. Dit kraamverblijf mag niet gehinderd/verstoord of vernield worden. De muur van het pand op Dorpsstraat 38a dient vrij te blijven, er mag niet tegenaan gebouwd worden. Vanuit het oogpunt van flora en fauna bestaan er verder geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan, mits (sommige) werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden.

7.2.5 Zorgplicht

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- *Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;*
- *Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.*
- *Bij de sloop- en bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.*

Conclusie: De zorgplicht dient in acht te worden genomen

Conclusie: Het plan is voor wat betreft het aspect ecologie uitvoerbaar.

7.3 Bodem

De bodemgesteldheid van het plangebied dient inzichtelijk te worden gemaakt door middel van een bodemonderzoek. Indien sprake is van een bodemverontreiniging, dient een afweging plaats te vinden over de te realiseren functies op dan wel nabij de betreffende verontreiniging, alsmede over de mogelijke kosten van bodemsanering. De kwaliteit van de bodem dient uiteindelijk zodanig te zijn, dat zij geen belemmering oplevert voor de ter plaatse te realiseren bebouwing c.q. functies. Om na te gaan of de bodemkwaliteit aansluit bij de (toekomstige) functie, worden de meetwaarden uit het bodemonderzoek, naast de toetsingswaarden uit de Wet bodembescherming, ook getoetst aan de Maximale Waarden uit het Besluit bodemkwaliteit.

7.3.1 Historisch bodemonderzoek

De onderzoekslocatie ligt in de historische bebouwde kom van Oude Niedorp. Sinds begin 20e eeuw is op de locatie een school aanwezig. Voor die tijd was het onbebouwd en landelijk gebied. Het huidige pand is gebouwd in 1964. Ten tijde van het verrichte veldonderzoek is op de locatie de voormalige basisschool OBS Oude Niedorp. Het gebouw is niet meer als school in gebruik. Aan de zuidzijde van de school is een grasveld/sportveld aanwezig.

Bij de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord en Bodemloket is van de onderzoekslocatie bekend dat er in 1999 een bodemonderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de aanvraag van een omgevingsvergunning (B&M Milieutechniek, projectnummer 734-176, d.d. 1 mei 1999). Hierbij zijn in boven en ondergrond en in het grondwater hooguit lichte verhogingen gemeten aan zware metalen, PAK, EOX en minerale olie.

In 2010 is ten behoeve van een bouwvergunning voor uitbreiding van de school een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Bodem Belang BV (projectnummer 051001490, d.d. 26 juni 2010). Hierbij zijn in grond en grondwater ook hooguit lichte verhogingen aangetoond.

In juli 2017 is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Hollandia, projectnummer 648, juli 2017). In de conclusie is aangegeven dat de huidige onderzoekslocatie in de historisch bebouwde kom ligt en dat er middenhoge kans is op vondsten. De onderzoekslocatie ligt op de Bodemkwaliteitskaart voor de bovengrond in zone B5 (recente bebouwing, buitengebied klei) en voor de ondergrond in zone O3 (ondergrond klei).

Conclusie: Voor de opzet van het onderzoek wordt uitgegaan van een strategie van een onverdachte locatie.

7.3.2 Verkennend bodemonderzoek

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4 toelichting). In de bovengrond zijn plaatselijk lichte verhogingen aan kwik en lood aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden. Ook in de ondergrond zijn de gehalten aan kwik en lood licht verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. In het grondwater is een

lichte verhogingen aan xylenen gemeten ten opzichte van de streefwaarde. De oorzaak van de lichte verhogingen is niet eenduidig aan te geven.

Gezien de resultaten van de geanalyseerde (meng)monsters wordt de gestelde hypothese bevestigd. De aangetoonde gehalten overschrijden de betreffende achtergrondwaarden en streefwaarden, maar blijven beneden de betreffende toetsingswaarden voor nader onderzoek. Voor een nader onderzoek bestaat geen aanleiding.

Er is vanuit milieuhygienisch oogpunt vooralsnog geen bezwaar voor de verkoop van de locatie en het eventueel verlenen van een omgevingsvergunning. Indien wordt besloten tot sloop, is er na de sloop mogelijk nog een aanvullend onderzoek noodzakelijk ter plaatse van de voormalige bebouwing. Indien er in de te slopen panden meer dan 35 m² asbesthoudend materiaal zit dan is een asbest in grond onderzoek conform NEN 5707 eveneens na de sloop noodzakelijk.

Conclusie: Vanuit het oogpunt van bodem bestaan geen belemmeringen voor realisatie van het plan

7.3.3 Asbestonderzoek

Door Adebo Milieu Advies BV is een asbestinventarisatie uitgevoerd (zie bijlage 5 toelichting) in het voormalige schoolgebouw aan de Dorpsstraat 38 te Oude Niedorp. Het onderzoek is uitgevoerd op 28 juni 2018 conform de eisen zoals is vastgelegd in het certificatieschema voor de Procecertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering, versie 2016. Tijdens de inventarisatie zijn de volgende asbesthoudende en asbestverdachte toepassingen aangetroffen:

Nummer	Omschrijving	Ruimte	Risico-klasse	Afmeting	Aanbeveling
2	sandwichpaneel	buitenzijde voorkant school	2 buitensanering	3 stuks	Zie H4.2

In H4.2 staat:

Aanbevelingen	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan mutatieonderhoud, renovatie en/of sloop.
Opmerkingen	De geschatte hoeveelheid uit te sluisen asbesthoudend materiaal bedraagt minder dan 100 kilogram. Af te bakenen gebied conform huidige wet- & regelgeving (zie bijlage XIIIa) met inachtneming van de NEN2990
Risicobeoordeling	Er zijn met betrekking tot de aangetroffen bron geen bijzonderheden te benoemen.

Conclusie: Er is asbest aanwezig. Er vormt zich geen direct risico. De asbest panelen kunnen verwijderd worden voorafgaande aan de sloop van het gebouw.

7.4 Geluid

Als een voorgenomen ontwikkeling (van een geluidsgevoelige bestemming) is gelegen binnen de geluidszone van een weg, dan moet de ontwikkeling getoetst worden aan de Wet geluidhinder. Een voorgenomen ontwikkeling moet in principe voldoen aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï.

7.4.1 Wegverkeerslawaaï

Het onderhavige plan is gelegen binnen de bebouwde kom. In dit geval gelden de volgende grenswaarden:

- Voorkeursgrenswaarde: 48 dB
- Maximale grenswaarde: 63 dB

De Wet geluidhinder gaat ervan uit dat het verkeer in de toekomst stiller wordt, onder andere door Europees bronbeleid. Daarom mogen op de berekende geluidsbelastingen enkele correcties worden toegepast. Er geldt een generieke correctie van 5 dB als het gaat om wegverkeer met een snelheid van minder dan 70 km/u.

Langs wegen en spoorwegen liggen zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg, stedelijk of buitenstedelijk. De zone ligt aan weerszijden van de weg en is gemeten vanuit de wegas. De zones, zoals beschreven in artikel 74 van de Wgh, zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Zones langs wegen	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
of meer rijstroken	350 meter	600 meter

Artikel 74 lid 2 van de Wgh maakt een uitzondering voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Deze wegen hebben geen zone en zijn daarmee niet onderzoeksplchtig. Formeel stelt de Wgh dat als er sprake is van de realisatie van een geluidgevoelige bestemming binnen een zone langs een weg er een akoestisch onderzoek naar de te verwachten geluidbelasting zal moeten worden uitgevoerd. Op basis van bij de gemeente beschikbare gegevens kan worden geconcludeerd dat de verkeersintensiteit op het desbetreffende wegvak van de Dorpsstraat zeer laag is. Daarnaast is het wegdek een asfalt bestrating en de wettelijke rijsnelheid 30 km/uur. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan ook gesteld worden dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer laag zal zijn, gezien de lage verkeersintensiteit, het type wegdek én de lage rijsnelheid. Een akoestisch onderzoek is niet nodig.

Conclusie: Het plan is voor het aspect geluid uitvoerbaar.

7.4.2 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die Industrielawaai veroorzaken.

Conclusie: Het plan is voor het aspect geluid uitvoerbaar.

7.4.3 Railverkeergeluid

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorverbinding aanwezig.

Conclusie: Het plan is voor het aspect geluid uitvoerbaar.

7.5 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is op meerdere gebieden van belang. Zo dient een bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk te maken die in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van NIBM, zijn vastgelegd in de AMvB-NIBM. In de AMvB-NIBM is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

7.5.1 NIBM-Tool

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het toenmalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. De onderzoekslasten voor een gemeente kunnen daardoor bij kleinere plannen zeer beperkt blijven.

Het doel van deze tool is:

- Eenvoudig en snel bepalen of een plan in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht;
- Het beperken van de onderzoekslast bij kleinere projecten;
- Het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekenende mate.

De NIBM-tool versie 30-3-2015 is een excel-applicatie op basis van Rekenmethode 1 (Rbl 2007) en hoeft niet geïnstalleerd te worden. Voor de NIBM-tool is een handleiding beschikbaar waarin het toepassingsbereik en de uitgangspunten zijn toegelicht.

Onderzoek

Op grond van de Regeling "Niet in betekenende mate" (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van één nieuwe woning en de verplaatsing van een bestaande functie. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan geeft geen belemmeringen voor de luchtkwaliteit.

Conclusie: Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

7.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Inmiddels moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.



In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicovolle bedrijven of transport routes van gevaarlijke stoffen. Evenmin maakt dit bestemmingsplan de vestiging van een risicovolle functie mogelijk.

Conclusie: Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende bouwplan.

7.7 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen of uitbreiding van bestaande woningen op een verantwoorde afstand bedrijven gesitueerd worden. De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG geeft richtafstanden waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. De richtafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dat geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden. Bij het planologisch mogelijk maken van deze ontwikkeling is nagegaan of in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen en actief zijn die vanwege de ontwikkeling mogelijk worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Daarnaast is nagegaan of realisatie van het plan mogelijk is gelet op omliggende functies.

In het plangebied wijzigt de milieusituatie. Een nieuwe milieugevoelige functie wordt toegevoegd. De toevoeging van een nieuwe woning kan een effect hebben op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. De nieuwe woning heeft in de praktijk geen effect naar de omgeving. In de omgeving van het plangebied komen allemaal gemengde bestemmingen voor. Het gebied kan daarom gekenmerkt worden als een gemengd gebied. De zwaarste invulling die het bestemmingsplan mogelijk maakt zijn bedrijven t/m milieucategorie 2. In een gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter. De enige locatie die dichterbij de te bouwen woning is gelegen is het perceel Dorpsstraat 36 (afstand 5 meter). Op dit perceel bevindt zich geen bedrijf maar een woonhuis, van een belemmering van de bedrijfsvoeringen van omliggende bedrijven is daarom geen sprake. Omgekeerd zijn er ook geen bedrijven in de omgeving aanwezig die tot gevolg hebben dat er geen goed woon- en leefklimaat voor de te realiseren woning is.

Conclusie: Vanuit het oogpunt van milieu zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

7.8 Verkeer en parkeren

7.8.1 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing moet inzichtelijk worden gemaakt of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten heeft op de bestaande verkeersafwikkeling in de omgeving van het plangebied.

Als gevolg van de realisatie van dit plan verdwijnt er een schoollocatie en komt er één woning voor in de plaats. Een woning heeft een veel lagere verkeersaantrekkende werking en een lagere parkeerbehoefte (2,3 per woning) dan een basisschool (0,75 per leslokaal). De fietsvereniging wordt verplaatst op hetzelfde terrein waardoor dit geen effect heeft op de verkeerssituatie.

Als gemeente willen we dat er voldoende parkeerplaatsen in de omgeving aanwezig zijn. Wij zullen daarom meer parkeerplaatsen aanleggen dan volgens de norm vereist is. Voor de nieuw op te richten woning is ruimte om op het eigen terrein te parkeren. Daarnaast wordt er voor alle functies 7 parkeerplaatsen in het plangebied aangelegd.

Het perceel is reeds doormiddel van een uitrit ontsloten op de openbare weg. Deze uitrit zal blijven bestaan, maar mogelijk worden aangepast. Hier bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen.

Conclusie: Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

7.9 M.e.r./ m.e.r. (vormvrije) beoordeling/strategische milieubeoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Uit de toelichting van dit bestemmingsplan volgt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken.

Voorliggend bestemmingsplan heeft bovendien betrekking op een beperkte ruimtelijke ontwikkeling. De bouw van één nieuwe woning en het opnieuw bestemmen van de biljartvereniging en het dorpshuis zijn geen stedelijke ontwikkelingsprojecten. Voor woningbouw (de aanleg wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) wordt de drempelwaarde bereikt wanneer het plangebied een oppervlakte van 100 ha of meer omvat, het een aaneengesloten gebied betreft voor 2.000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². Het bevoegde gezag heeft daarom geoordeeld dat het opstellen van een m.e.r. niet nodig is.

Conclusie: Het opstellen van een m.e.r. is niet nodig

7.10 Kabels en leidingen

Vanuit de openbare ruimte lopen diverse kabels richting het plangebied (zie onderstaande afbeelding). Hoe deze op het eigen terrein lopen is niet bekend. Geadviseerd wordt om bij graven voorzichtig te werk te gaan. Op voorhand levert dit geen belemmering op voor de realisatie van dit bestemmingsplan.



Conclusie: De aanwezigheid van kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

8. Economische uitvoerbaarheid

Als gevolg van artikel 3.1.6, lid 1, ad e en f, van het Besluit ruimtelijke ordening dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij de algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgezien als in het verhaal van kosten op een andere wijze is voorzien. Bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Een kostenpost die bij elk plan aan de orde is is het verhalen van mogelijke planschade.

De grond wordt door de gemeente uitgegeven. De door de gemeente te maken kosten zijn in de grondprijs verrekenend. Behoudens planschade. Hiervoor wordt een overeenkomst met de koper van het kavel gesloten.

9. Inspraak en vooroverleg (maatschappelijke uitvoerbaarheid)

9.11.1 Overleg direct omwonenden

Voordat dit bestemmingsplan in procedure is gebracht hebben er verschillende gesprekken met de omwonenden en de in het plangebied gelegen instanties/gebruikers plaatsgevonden. Het plan is op basis van de tijdens deze gesprekken verkregen input vorm gegeven en aangepast. Op basis van deze gesprekken kunnen stukjes restgrond aan de eigenaren van de omliggende woningen worden overgedragen en kan de beoogde terrein indeling op voldoende draagvlak rekenen.

9.11.2 Vooroverleg

Dit bestemmingsplan is wordt vooroverleg toegezonden aan de provincie Noord-Holland en het HHNK. Het plan gaf de provincie Noord-Holland en het HHNK geen aanleiding tot het maken van inhoudelijke opmerkingen.

9.11.3 Zienswijzen

Dit bestemmingsplan heeft vanaf 5 maart 2021 zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. Binnen de inzage termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

11. Juridische aspecten

11.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van initiatief juridisch is vertaald. Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

11.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. Tevens wordt met functieaanduidingen de gebruiksmogelijkheden nader gespecificeerd. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

11.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- *Gemengd*
- *Maatschappelijk*
- *Wonen*

Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de Wabo. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

Artikel 1: Begrippen

geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;

Artikel 2: Wijze van meten

geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a) een beschrijving van de bestemming;
- b) de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven
- c) aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
- d) (eventueel) een ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders met betrekking tot bouwregels;

- e) (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- f) (eventueel) een ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders met betrekking tot gebruiksregels;

De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

Artikel 3: Maatschappelijk

De gronden aangeduid met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd om gebruikt te kunnen worden als locatie van de biljartvereniging Bicon en voor Dorpshuis De Mafkikker. Binnen deze bestemming is het ook mogelijk om de benodigde ontsluitingsweg en parkeerplaatsen aan te leggen. De gronden hebben momenteel ook al deze bestemming.

Artikel 4: Wonen

De gronden aangeduid met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor het op richten van een nieuw woonhuis om in te wonen, met een bijhorende tuin. De woning kan gebouwd worden in het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Voor de bestemming 'Wonen' is gekozen in plaats van 'Gemengd' omdat een gebruik ten behoeve van wonen uitsluitend gewenst is. Deze bestemming zal in de toekomst ook gegeven worden aan gronden welke momenteel nog verschillende bestemmingsplannen de bestemming 'Gemengd' hebben, maar in de praktijk uitsluitend voor wonen gebruikt worden.

Artikel 5: Waarde - archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Hier geldt een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek indien ter plaatse van de nieuw te bouwen woning dieper dan 80 centimeter in de bodem wordt geroerd.

Artikel 6: Anti-dubbeltelbepaling

Op grond van de antidubbeltelbepaling is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

Artikel 7: Algemene gebruiksregels

Dit artikel regelt de algemene gebruiksregel (rechtstreeks afkomstig uit de Wet ruimtelijke ordening). Het komt er op neer dat de bestemmingen alleen gebruikt mogen worden voor de doeleinden die aan de bestemming zijn gegeven. De specifieke gebruiksregels zijn zo nodig in de diverse bestemmingen opgenomen. Verder is in dit artikel een koppeling gemaakt met het gemeentelijk parkeerbeleid en de mogelijkheid om daar vanaf te wijken.

Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

Artikel 9: Overgangsrecht

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. Bepaald wordt dat bouwwerken welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een bouwvergunning, en afwijken van het plan, mogen, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, alsmede na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gedaan. Tevens is bepaald dat burgemeester en wethouders eenmalig ontheffing kunnen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%. De overgangsbepaling is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan. Voor gebruik

is de bepaling opgenomen dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Hierbij is bepaald dat het verboden is om het met het bestemmingsplan strijdige gebruik te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind. Ten derde is bepaald dat indien het gebruik na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, het verboden is om dit gebruik hierna te hervatten of te laten hervatten. Deze overgangsbepaling is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

11.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 38 Oude Niedorp', is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 38 Oude Niedorp' is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.