

Bestemmingsplan

Hollebalgweg 4a en 4b Westerland

Gemeente Hollands Kroon



Datum: 23 januari 2020, vastgesteld
NL.IMRO.1911.BHVbgwi006-va01

Opgesteld door:



HZA stedenbouw & landschap

Achterstraat 26A

1621 GH Hoorn

tel 0229 -216757

info@hzabv.nl

www.hzabv.nl

Toelichting

Bestemmingsplan Hollebalgweg 4a en 4b Westerland

Vastgesteld, 23 januari 2020

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING -----	6
1.1	Aanleiding-----	7
1.2	Plangebied-----	7
1.3	Geldende juridische regeling-----	8
1.4	Leeswijzer-----	10
2.	RUIMTELIJKE PLANBESCHRIJVING -----	11
2.1	Algemeen -----	11
2.2	Huidige situatie -----	11
2.3	Beoogde ontwikkeling-----	13
2.4	Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit-----	15
2.5	Conclusie ruimtelijke ontwikkeling -----	20
3.	BELEIDSKADER -----	21
3.1	Algemeen -----	21
3.2	Beleid hogere overheden -----	21
3.3	Beleid provincie Noord-Holland-----	23
3.4	Regionaal beleid-----	26
3.5	Beleid gemeente Hollands Kroon -----	27
3.6	Conclusie beleidskader-----	30
4.	OMGEVINGSASPECTEN -----	31
4.1	Algemeen -----	31
4.2	De watertoets -----	31
4.3	Bodemkwaliteit-----	32
4.4	Cultureel erfgoed-----	33
4.5	Natuurtoets -----	36
4.6	Geluidhinder-----	38
4.7	Bedrijven en milieuzonering -----	39
4.8	Luchtkwaliteit-----	40
4.9	Externe veiligheid -----	41
4.10	Kabels en Leidingen-----	44
4.11	Duurzaamheid -----	44
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling -----	45
4.13	Conclusie toets van de omgevingsaspecten -----	46
5.	JURIDISCHE PLANOPZET -----	47
5.1	Algemeen -----	47
5.2	Juridische vormgeving -----	47
5.3	Verantwoording keuze van de bestemmingen-----	48
5.4	Handhaving-----	49

6.	HAALBAARHEID	50
6.1	Algemeen	50
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
6.3	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	50

Bijlagen

Bijlage 1.	Advies Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord, 17 januari 2018
Bijlage 2.	De Watertoets, 20170803-12-15778, HzA stedenbouw & landschap, 3 augustus 2017
Bijlage 3.	Bodemonderzoek nst Hollebalgweg 2 te Hippolytushoef, Bodembelang, 8 februari 2012
Bijlage 4.	Ontheffing aardkundig monument, provincie Noord-Holland, 22 dec 2011
Bijlage 5.	Toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming, Groot Eco Advies, 17 april 2018
Bijlage 6.	Akoestisch onderzoek wegverkeer Westerland, Roelofs Advies en Ontwerp, 10 juli 2017
Bijlage 7.	Aanmeldingsnota vormvrije m.e.r.-beoordeling, HzA stedenbouw & landschap, 25 april 2018
Bijlage 8.	Stikstoftoets Hollebalgweg 4a en 4b, HzA stedenbouw & landschap, 22 oktober 2019

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bouw- en aannemingsbedrijf Wiegman heeft een groot bedrijfserf aan de rand van het buurtschap Hollebalg. Het bedrijfserf heeft een entree vanaf de parallelweg langs de N99. Gezien de leeftijd van de eigenaren is bedrijfsbeëindiging op deze locatie aan de orde. Zij willen graag op deze locatie gaan wonen.

De locatie heeft, op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 2002 van de voormalige gemeente Wieringen, de bestemming 'bedrijfserf'. Er is een bouwvergunning aanwezig voor de bouw van drie bedrijfsgebouwen, waarvan er op dit moment één gebouw is gerealiseerd. Er bestaat nog een bouwrecht voor twee bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen hebben alle drie de uitstraling van een Wieringer boerderij.

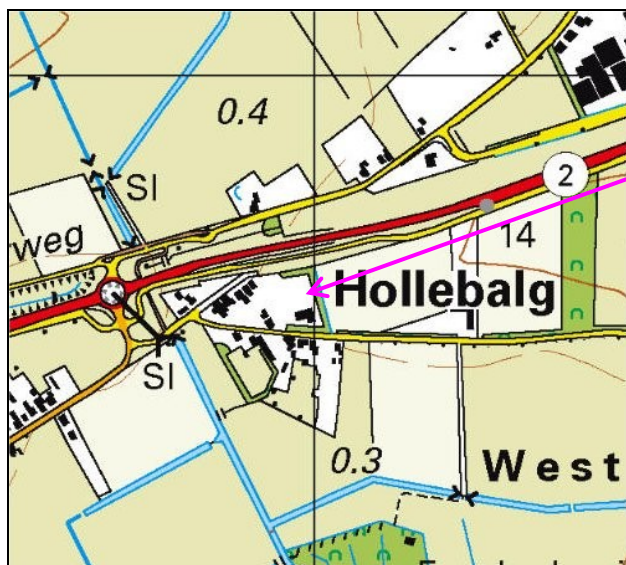
Initiatiefnemers hebben de wens om de bedrijfsvoering ter plaatse te beëindigen en de functie van het bouwperceel te wijzigen in wonen. De gemeente Hollands Kroon wil meewerken aan het omzetten van het huidige bedrijfsgebouw in een woning en het realiseren van een tweede woning (welke eerder als bedrijfsgebouw is vergund). De bedrijfsbestemming komt daarmee te vervallen net als de bouwvergunning voor de twee bedrijfspanden.

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

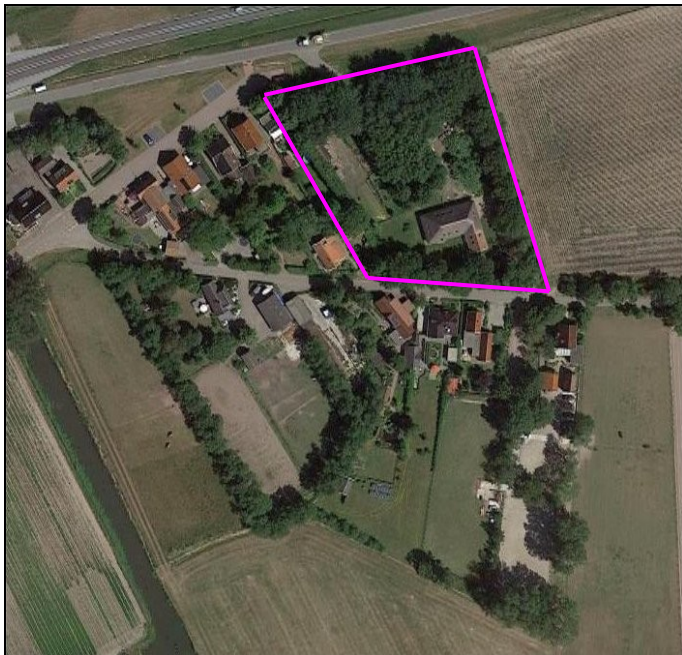
Voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan motiveert dat op het gebied van beleid, ruimtelijke kwaliteit, milieutechnisch onderzoek, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen medewerking verleent kan worden aan de ontwikkeling van dit woningbouwplan.

1.2 Plangebied

De beoogde planlocatie ligt naast Koningsweg 55 en loopt door tot aan de Hollebalgweg. Het ligt hiermee in de oostelijke rand van het buurtschap Hollebalg (zie *afb. 1*). Het bedrijfserf heeft een entree vanaf de parallelweg langs de Rijksweg. De vergunde panden hebben op voorhand de adressering Hollebalgweg 4, 4a en 4b gekregen. Het pand Hollebalgweg 4a is reeds gebouwd.



afb.1 Ligging in de oostelijke rand van het buurtschap Hollebalg (kaart ca. 2015, bron: topotijdreis.nl)



afb.2 Ligging woningbouwlocatie tussen de Rijksstraatweg en Hollebalgweg (plangrens indicatief, bron: googlemaps)

1.3 Geldende juridische regeling

De planologische ruimte voor ontwikkelingen op de locatie is vastgelegd in de beheersverordening Buitengebied Wieringen 2013. De beheersverordening Buitengebied Wieringen is op 20 februari 2014 in werking getreden. De beheersverordening bestaat uit de geldende bestemmingsplannen en wijzigingsbesluiten in het buitengebied van de voormalige gemeente Wieringen, inclusief het bestemmingsplan 'Lutjestransdijk 2003' en exclusief de Afsluitdijk en de Waddenzee.

Voor de beoogde planlocatie zijn, op basis van de beheersverordening Buitengebied Wieringen 2013, de voorschriften/regels en bijbehorende verbeeldingen van het bestemmingsplan Buitengebied Wieringen 2002 van toepassing. Het perceel heeft de bestemming 'bedrijfserf'. Deze gronden zijn bestemd voor productie-, reparatie-, opslag- en berggruimten ten behoeve van het bedrijf, alsmede voor tuinen, parkeergelegenheid en verhardingen:

- de goothoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 3.50 meter (vrijstelling tot 4.50 meter mogelijk);
- het bestemmingsvlak mag niet meer dan 50% van de gronden worden bebouwd;
- het wonen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Het gebruik van de bedrijfspanden en het bedrijfserf voor wonen is binnen de huidige bestemming 'bedrijfserf' niet toegestaan. Een wijziging van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

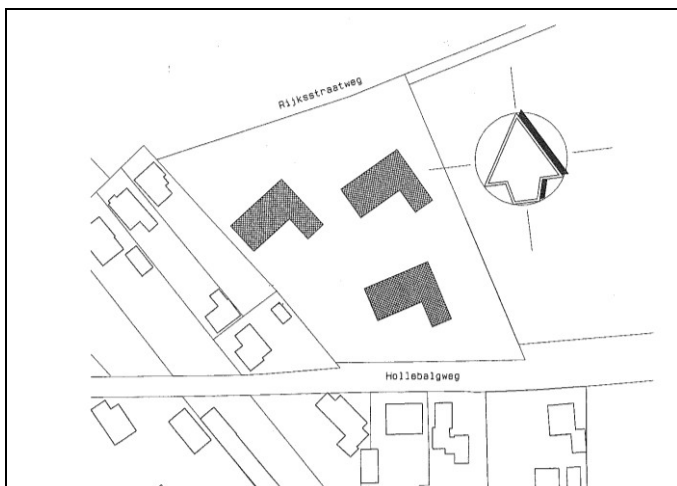


afb.3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Wieringen 2012, blad 6

Bouwvergunning bedrijfsgebouwen

In het bestemmingsplan buitengebied 2002 van Wieringen was het de intentie dit perceel niet te kunnen bebouwen, maar alleen als opslag voor het bouwbedrijf te kunnen gebruiken. Door een omissie in het bestemmingsplan heeft de gemeente een aanvraag op deze locatie voor de bouw van drie bedrijfsgebouwen in de vorm van Wieringer boerderijen niet kunnen weigeren (uitspraak Raad van State 201008254/1/H1).

In 2012 heeft de gemeente een bouwvergunning afgegeven voor de realisatie van drie bedrijfsgebouwen, waarvan er op dit moment één is gebouwd.



afb.4 Situatietekening behorende bij aanvraag bouwvergunning 2012 (bron: Architectenbureau de Herder)

Regels bijbehorende bouwwerken bij woningen

Op 24 januari 2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de 'Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen' vastgesteld. Deze regeling heeft tot doel de verschillende regelingen die er in de voormalige gemeenten Anna Paulowna, Niedorp, Wieringen en Wieringermeer gelden ten aanzien van onder andere aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, te uniformeren. De regeling maakt een onderscheid tussen woningen binnen en buiten de bebouwde kom. De regeling is, daar waar nodig en gewenst, verwerkt in voorliggend bestemmingsplan en beschreven in hoofdstuk 7.2 van deze toelichting.

Bestemmingswijziging

De bestemmingswijziging betreft het gebruik van het perceel en 1 pand voor wonen. De bedrijfsbestemming op het perceel en de vergunning voor de twee bedrijfspand komt te vervallen (en zal door de aanvrager worden ingetrokken). De realisatie van een tweede woning is middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk.

Nut en noodzaak is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.11 en de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 3.3.

1.4 Leeswijzer

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

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

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken.

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie.

Hoofdstuk 3 gaat in op de hoofdlijnen van de voor de planlocatie relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Hollands Kroon, waaronder de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Hoofdstuk 4 beschrijft het plan en de wijziging van het bestemmingsplan, en de wijze waarop een goede ruimtelijke inpassing wordt gerealiseerd. Het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1) vormt hiervoor een belangrijke basis.

Hoofdstuk 5 onderbouwt waarom het bestemmingsplan op het gebied van de verschillende omgevingsaspecten uitvoerbaar is en waarom wordt voldaan aan de wet- en regelgeving op het gebied van geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijfszonering, water, flora en fauna en archeologie.

Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische vormgeving van het plan.

Tot slot gaat hoofdstuk 7 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt de bestemmingsplanprocedure omschreven.

2. RUIMTELIJKE PLANBESCHRIJVING

2.1 Algemeen

Het bedrijfserf van de firma Wiegman ligt in de rand van de bebouwde kom van Westerland. Het huidige bedrijfsgebouw toont zich aan de Hollebalgweg. Het terrein wordt op dit moment vanaf de zijde van de Rijksstraatweg ontsloten. Het is een beeldbepalende locatie zowel langs de Hollebalgweg als de Rijksstraatweg. Er is een bouwvergunning aanwezig voor twee extra, vergelijkbare, bedrijfspanden (zie *afb.5*). Voorliggend plan beoogt met een bestemmingsplanwijziging het wonen in het huidige bedrijfspand mogelijk te maken en het tweede bedrijfspand met een wijzigingsbevoegdheid als woning te bouwen, waarbij het derde pand niet wordt gebouwd en het bedrijfserf een woonfunctie krijgt.



afb.5 Bedrijfserf aan de rand van Hollebalg, huidige situatie op basis van vergunning

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

2.2 Huidige situatie

Ruimtelijke structuur

Ligging in de omgeving

Wieringen laat een zwak golvend landschap zien: een keileemlandschap dat is ontstaan door eerst de vorming van de stuwwallen en later de afzetting van landijs, met een pakket van vernalen grind, keien en zand (grondmorene).

De verschillen in hoogteligging zijn van grote invloed geweest op de ontwikkeling van landschap en bewoning op Wieringen. Opvallend in het gebied is het contrast tussen het tamelijk vlak, laaggelegen, open graslandgebied (koog) en het glooiend hoger gelegen, tamelijk besloten gebied van de bovenwal met bebouwing en beplanting (zie *afb.7*).

De planlocatie ligt in een oud buurtschap, Hollebalg. Rond de planlocatie is het karakteristieke hoogteverschil nog goed in het landschap herkenbaar.

Ligging van het erf in Hollebalg

Het bedrijfserf vormt de rand van het buurtschap Hollebalg en voegt zich als erf binnen de (besloten) ruimtelijke structuur van het dorp. Buiten het erf is het landschap open en is er enige afstand tot het volgende (agrarische) erf. De erfgrans is vormgegeven als stevige groensingel, deels met een grondwal (het is géén karakteristieke tuunwal).



afb.6 Ligging van de planlocatie in Hollebalg



Oriëntatie van de bebouwing op de Hollebalgweg



Zicht vanaf Hollebalgweg, groene rand buurtschap



Natuurlijk reliëf vanaf Hollebalgweg goed te ervaren
afb.7 Impressies van de planlocatie, ruimtelijk



N99 doorsnijdt historische route Koningweg

Functionele structuur

In het gebouw wordt bouw materiaal opgeslagen, zoals cement, stenen en keukens. Op het erf ligt veel materieel, waaronder stapels geeltjes. Hier tussendoor is gras en opslag van beplanting aanwezig. Het bedrijfserf wordt ontsloten vanaf de parallelweg langs de N99. Het huidige gebruik geeft de planlocatie een rommelige uitstraling, niet passend bij de woonfunctie van Hollebalg.

De planlocatie ligt centraal op het eiland, in het buurtschap Hollebalg, rond het kruispunt van de Rijksweg en de entrees van de dorpen Westerland en Hippolytushoef.

Het omliggende buitengebied kent voornamelijk een agrarische functie. Op dit stuk van de Hollebalgweg is de daarbij overwegend voorkomende functie de woonbestemming.

De planlocatie ligt bijna tegen de bebouwingsrand van Hippolytushoef aan. Aan de overzijde van de rijksweg liggen groen omzoomde weilanden en een tankstation, die de entree van het dorp inluiden, en iets verder naar het oosten, het bedrijventerrein Molenveld. De rijksweg N99 deelt het eiland in tweeën en heeft in ruimtelijk opzicht géén relatie met de landschappelijke structuren op het eiland.



Rommelige inrichting van het terrein



Opslag tussen de bosschages



Entree bedrijfserf vanaf de parallelweg langs de N99
afb.8 Impressies van de planlocatie, functioneel



Duidelijke rand langs het terrein in de vorm van (droge) greppel

2.3 Beoogde ontwikkeling

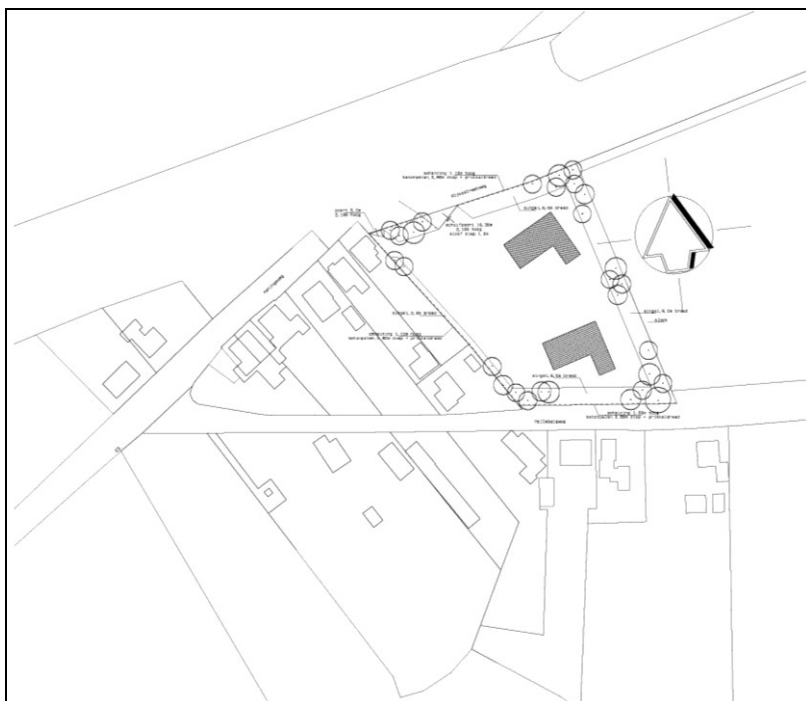
Het initiatief beoogt het huidige bedrijfserf van de fa. Wiegman met drie bedrijfsgebouwen van het Wieringer boerderijtype aan de parallelweg Rijksweg te wijzigen in een woonerf met twee woningen van het Wieringer boerderijtype aan de Hollebalgweg. Van de oorspronkelijke drie bedrijfsgebouwen zal er één niet worden gebouwd (Hollebalgweg 4c). De hoeveelheid (potentiële)

bebouwing op het erf neemt af. De tweede woning wordt met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

Als gevolg van het laten vervallen van het derde pand zal het pand Hollebalgweg 4b iets naar achteren worden geschoven (zie *afb. 10*) om een evenwichtige erfopbouw te houden.

De twee boerderijen vormen de rand van het buurtschap, door de hoge nok duidelijk zichtbaar vanaf de Rijksstraatweg en de Hollebalgweg. De woningen voegen zich in de bebouwingskarakteristiek van Hollebalg en worden in een 'losse' rooilijn langs de Hollebalgweg gebouwd. Nummer 4a oriënteert zich direct aan de weg, nummer 4b is iets verder naar achteren gelegen. Kleur- en materiaalgebruik sluit aan op het beeld van de bebouwing op Wieringen.

De huidige rand naar het open landschap wordt gerespecteerd. Er is een lange zichtlijn tot ver de koog in aanwezig. De huidige randbeplanting blijft gehandhaafd en wordt zo nodig versterkt.



afb.9 Beoogde plansituatie Hollebalgweg 4a en 4b (bron: Commandeur Bouwontwikkeling)



afb.10 De twee boerderijen voegen zich in de bebouwing van het buurtschap Hollebalg

Ontsluiting en parkeren

De woningen oriënteren zich op de Hollebalgweg en worden vanaf de voorzijde ontsloten. De bestaande toegang vanaf de Parallelweg blijft bestaan, maar aan de Hollebalgweg wordt een nieuwe entree voor de woningen gerealiseerd. Een verkeersaantrekkende werking wordt voorkomen. Parkeren geschiedt op eigen erf. Er is ruimte voor minimaal twee parkeerplaatsen per woning.

2.4 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

Wieringen ontleent haar identiteit aan het karakteristieke grondgebruik in combinatie met het hoogteverschil, en aan de vele dorpen en buurtschappen. Ontwikkelingen in de buurtschappen zijn van grote invloed op de identiteit van het Wieringer landschap.

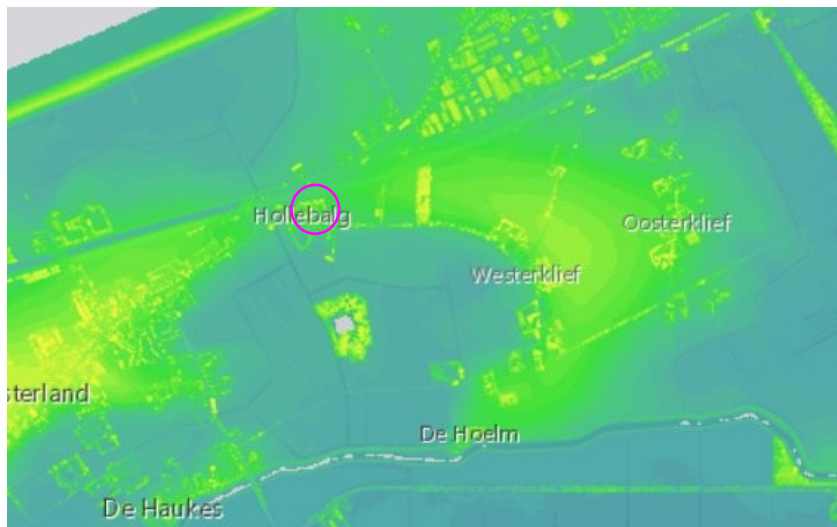
Een uitgebreide beschrijving van de ontwikkelingsgeschiedenis, de kernkwaliteiten en de spelregels voor de ontwikkeling van het landschap is te vinden in het Beeldkwaliteitsplan Wieringen (2011).

Landschappelijke context

- Karakteristieke ondergrond

Het voormalige eiland Wieringen is ontstaan als een keileemopduiking in de Zuiderzee. De hogere ligging van Wieringen is te danken aan de voorlaatste ijstijd. Het ijs kwam tot halverwege Nederland en zorgde, door de grote druk voor opstuwing van het land. Onder het ijs ontstond keileem, een mengsel van klei, zand en keien. De vele grote keien die nu nog op Wieringen worden gevonden zijn meegebracht door dit ijs. Door de aanwezigheid van het Amstelmeer is de keileemopduiking vanuit het westen nog als eiland herkenbaar.

Op Wieringen is het stuwwallenlandschap zichtbaar door het kenmerkende glooiende en reliëfrijke karakter. De verschillen in hoogte zijn van grote invloed geweest op de ontwikkeling van landschap en bewoning op Wieringen. Op de luchtfoto en aan de hand van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) is het kenmerkende glooiende reliëfrijke karakter van het stuwwallenlandschap en de relatieve kleinschaligheid op Wieringen te zien. De hoogteligging van de planlocatie is ca. 2,5m +NAP.



afb.11 AHN laat reliëf en kleinschaligheid van het landschap zien

Het landschap van Wieringen is relatief oud en kent een grote tijdsdiepte. De belangrijkste landschappelijke ontwikkelingslaag is de ontwikkeling van de stuwwal en de afzetting van keileem aan het oppervlak.

De grote diversiteit en samenhang van de verschillende landschapseenheden in de stuwwalzone uit zowel Pleistoceen als Holoceen geven een compleet beeld van de belangrijkste vormingsprocessen van Noord-Holland. Op basis van de kernkwaliteiten van de ondergrond is het voormalige eiland Wieringen (met uitzondering van de polder Waard-Nieuwland) aangewezen tot aardkundig monument. Het aardkundig monument geeft specifieke spelregels gericht op de bescherming van de geologische en geomorfologische basis voor de ontwikkeling van de planlocatie. Bij geen of minimale verstoring van het aardkundig monument kan een ontheffing van het verbod op aantasting van het aardkundig monument worden gegeven (zie hoofdstuk 4.4).

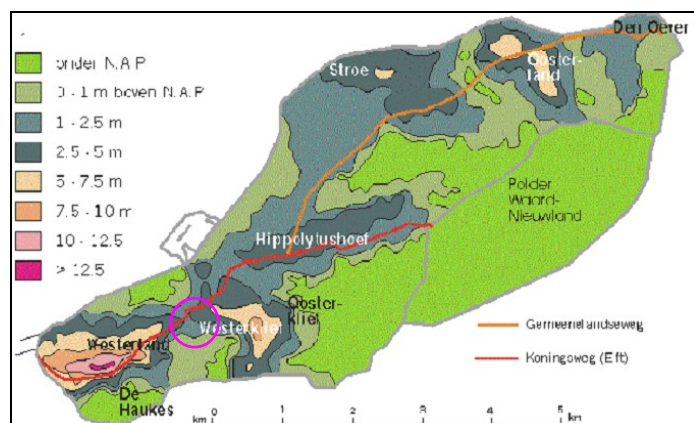
- Karakteristieke landschappelijke patronen

Op Wieringen is het contrast tussen het tamelijk vlak, laaggelegen, open graslandgebied (koog) en het glooiend hoger gelegen, tamelijk besloten gebied van de bovenwal met bebouwing en beplanting opvallend. De walsloot volgt de 0-lijn en vormt duidelijk de grens tussen bovenwalland en koog. De ligging (aan de achterkant) maakt de overgang kwetsbaar.

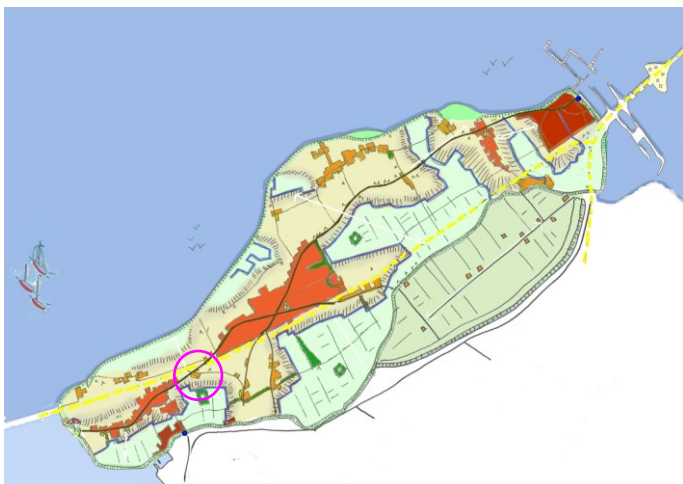
De belangrijkste (historische) routes over het eiland liggen op de hogere delen. Langs deze ‘dragers’ komt de meeste bebouwing en beplanting voor. Bebouwing en bomen accentueren op deze wijze het hoogteverschil. Rond Hollebalg zijn deze belangrijke waarden uit de landschapstructuur van Wieringen goed duidelijk beleefbaar/aanwezig. De Hollebalgweg is een historische drager (zie *afb. 14*). De N99 is als onderdeel van de Zuiderzeewerken aangelegd. Deze weg doorkruist oorspronkelijke landschappelijke structuren. Door de N99 is het vml. eiland beter bereikbaar geworden. In ruimtelijk opzicht vormt de weg een barrière.

Tot ver in de 20e eeuw was de bewoning beperkt tot de hogere delen. Wegen liepen dood of gingen over in karrensporen zodra de rand van de koog was bereikt. De ruilverkaveling heeft een op landbouwkundig gebruik aangepaste patroonsverandering in het landschap veroorzaakt.

Voor de waardering van het landschap zijn o.a. de glooiing belangrijk, de zonering van besloten, kleinschalige kernen met open, lager gelegen kogenland (met natuurwaarden), herkenbare historische routes, zichtlijnen en de ‘menselijke’ schaal belangrijk. In het beeldkwaliteitsplan Wieringen 2011 is voor deze kwaliteiten een schatkaart getekend (zie *afb. 15*).



afb.14 Historische routes en bebouwing op de hogere delen



afb.15 Schatkaart Wieringen (bron: Beeldkwaliteitsplan Wieringen 2011)

Het plan sluit als volgt aan op de karakteristieke landschappelijke patronen:

1. *Geheugen van het landschap: bovenwalland en koog*

Ontstaan en ontwikkeling van het voormalige eiland Wieringen contrasteren met het aangrenzende (grootschalige) polderlandschap. Elk gebied heeft een eigen vormtaal en is door dit contrast herkenbaar.

Het natuurlijke reliëf is één van de belangrijkste ruimtebepalende elementen op de planlocatie. Het positie van het huidige bedrijfserf sluit aan op het karakteristieke grondgebruik in de hogere delen.

Zichtlijnen vanaf de Hollebalgweg over de koog zorgen voor een ruimtelijke beleving van het reliëf op het 'oude land'. De open (weide) ruimte naast de woningbouwlocatie legt de ruimtelijke relatie met het landschap van de koog.

2. *Historische drager*

De Hollebalgweg vormt een historische drager in het landschap, dichtbij de belangrijke historische route via de Koningsweg. De wegen volgen de lengterichting van de heuvel (oost-west). Het buurtschap heeft zich langs het kruispunt van routes verdicht. De bebouwing oriënteert zich op deze wegen. De planlocatie kent een duidelijke rand aan de zijde van de koog. Op het grotere schaalniveau voegt het erf zich in de beslotenheid van het bovenwalland en de beleving hiervan.

• Karakteristieke bebouwingsstructuur

Parallel aan de ontwikkeling van het landschap is het gebied door mensen in gebruik genomen en zijn karakteristieke bebouwingsstructuren ontstaan, die de cultuurhistorische waarde en eigenheid van het landschap benadrukken. Hollebalg is ontstaan op de kruising van de Hollebalkerweg en de Koningsweg. De buurtschap verbindt Westerklijf met Westerland en Hippolytushoef. De Hollebalgweg heeft de uitstraling van een "holle weg".

De bebouwing lijkt gericht te zijn op het kruispunt met de N99 maar ligt overwegend in het stramien van de oude verkaveling. De bebouwing in het buurtschap is primair georiënteerd op de Koningsweg en secundair op de Hollebalgweg. De bebouwing volgt de richting van de zijdelingse perceelsgrenzen. Deze zijn nog zeer duidelijk in dit gebied aanwezig. De woningen aan de Hollebalgweg direct achter de Koningsweg volgen de lijnen van de verkaveling van de Koningsweg. De woningen tegenover de planlocatie volgen een verkaveling die gedraaid is en (bijna) haaks op de Hollebalgweg staat.

De meeste bebouwing is vrij nieuw en heeft dezelfde korrelmaat. Nieuwe bebouwing zorgt er voor dat Hollebalg een echte entree heeft vanaf de N99.

De erfbebouwing ligt verscholen achter een groene singel die rond de hele buurtschap ligt.



afb.16 Historische bebouwing ca. 1925



afb.17 Overzicht huidige situatie (2017)

Het plan sluit als volgt aan op de karakteristieke bebouwingsstructuur:

1. *Kwaliteit rand van het buurtschap (landschappelijke inpassing)*

De noordelijke en oostelijke erfgrens vormen de (groene) rand van het buurtschap Hollebalg. De groene omlijsting benadrukt het besloten karakter van Hollebalg en de afwezigheid van doorzichten tussen de bebouwing door. De huidige rand van de planlocatie heeft een rommelige uitstraling door het karakter van de windsingel en de zandhopen aan de Rijksstraatwegzijde. Het gebied ligt in de zone "kansrijke locaties herstel tuunwallen", zoals opgenomen op de visiekaart behorend bij het Beeldkwaliteitsplan Wieringen 2011. De nieuwe inrichting van het terrein verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de rand van het buurtschap.

Ontwikkelingen op het erf vinden plaats binnen de ruimtelijke begrenzing van het buurtschap. De open ruimte tussen de buurtschappen en boerderijen in het buitengebied wordt met ontwikkelingen op het erf niet verkleind.

2. *Oriëntatie van de bebouwing*

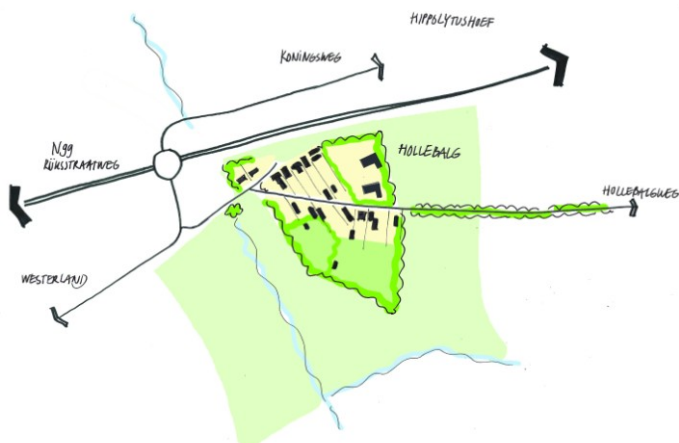
De bebouwing in Hollebalg is primair op de Koningsweg gericht en secundair op de Hollebalgweg. De Rijksstraatweg is een verbindingsroute op Wieringen die het eiland ruimtelijk in tweeën deelt. Van oorsprong is het géén structuurlijn. De bebouwing ligt in principe los van het buurtschap. Door de bebouwing te oriënteren op de Hollebalgweg voegt deze zich meer in de bebouwingsstructuur van het buurtschap.

3. *Functie van het erf*

Een bouwbedrijf heeft geen directe binding met het landschap en hoort als functie eigenlijk op een bedrijventerrein thuis. Ook de uitstraling van het erf sluit niet aan bij de gewenste landelijkheid en het wonen in het buurtschap. De functieverandering naar wonen verbetert deze situatie. De woningen krijgen een groen erf. De ruimtelijke kwaliteit van het aanwezige erf wordt zo verbeterd.

4. *Hollebalger maat*

De gebouwen in Hollebalg wisselen in korrelgrootte. De huidige bedrijfgebouwen zijn iets groter in schaal en maat dan de overige woningen in het dorp, maar wel passend binnen de Wieringer karakteristiek. Door het laten vervallen van de bouwmogelijkheid van een gebouw vindt er een evenwichtige afronding van het buurtschap plaats.



afb.18 Overzicht situering buurtschap Hollebalg op knooppunt Koningsweg en Hollebalgweg



afb.19 Planlocatie voegt zich in ruimtelijke structuur Hollebalg

Beeldkwaliteit

De huidige bedrijfsgebouwen sluiten aan op de lokale bebouwingskarakteristiek. Wieringer boerderijen zijn identiteitsbepalende onderdelen van de nederzettingen en het hoge land daarbuiten op Wieringen. Op Wieringen wordt in deze gebouwen zowel gewerkt als gewoond.

De gebouwen hebben een traditionele uitstraling en natuurlijk kleur- en materiaalgebruik.

De welstandscommissie Hollands Kroon toetst concrete plannen op ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit. Omdat er voor de gebouwen reeds een bouwvergunning aanwezig is, zal in dit geval alleen toetsing noodzakelijk zijn indien er aan de buitenzijde van de gebouwen wijzigingen plaats vinden.

2.5 Conclusie ruimtelijke ontwikkeling

Het initiatief past binnen de landschappelijke context van de locatie:

- met uitzondering van de nog te bouwen boerderijtype wordt er geen extra bebouwing op het erf gerealiseerd. De vergunning voor het derde bedrijfsgebouw zal worden ingetrokken;
- de woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bedrijfsgebouwen (die reeds de uitstraling van een woning hebben);
- deze woningen voegen zich binnen de bebouwingsstructuur van het buurtschap Hollebalg en oriënteren zich op de Hollebalgerweg, met ook een nieuwe hoofdentree aan deze zijde.
- er vindt een kwaliteitsverbetering van het bedrijfserf naar woonerf/tuin plaats;

In de opzet van het plan wordt de aanwezige landschappelijke structuur, kenmerkend voor de Wieringen, gerespecteerd en versterkt. Er vindt geen aantasting van het open landschap plaats omdat de woningen worden gerealiseerd binnen gerealiseerd of vergunde gebouwen binnen de groene dorpsrand van Hollebalg.

Het initiatief is ruimtelijk passend.

3. BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

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

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

3.2 Beleid hogere overheden

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De nieuwe "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vormt het nieuwe integrale kader voor de ruimtelijke en mobiliteitsontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

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

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro (in werking getreden op 30 december 2011) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Met de Barro maakt het rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

De planlocatie ligt in de nabijheid van het Natura 2000-gebied Waddenzee en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op eventuele effecten van de nieuwe ontwikkelingen op deze locatie op de natuur. Voorliggend plan schaaft geen rijksbelangen uit het Barro.

3.2.3 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het wordt gebruikt om ervoor te zorgen dat de ruimte in het stedelijk gebied zo goed mogelijk benut wordt. Hiermee wordt voorkomen dat het buitengebied in Nederland wordt volgebouwd.

Per 1 juli 2017 zijn de drie treden losgelaten en vervangen door de volgende tekst (art. 3.16 Bro, lid 2): *"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat*

de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied."

Op basis van recente jurisprudentie geldt dat voor woningbouwplannen van 12 of meer woningen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Alleen nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan beoogt de realisatie van 4 nieuwe woningen. Dit betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om deze reden is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

3.2.4 Erfgoedwet en omgevingswet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 van kracht wordt.

De vuistregel voor de verdeling tussen de Erfgoedwet en de nieuwe Omgevingswet is:

- roerend cultureel erfgoed en de aanwijzing van rijksmonumenten staat in de Erfgoedwet
- de aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed (stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen) en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving komt in de Omgevingswet.

Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet overgaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt.

De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie in Nederland.

De kern van de bescherming van het archeologisch erfgoed is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. De belangrijkste uitgangspunten van het hieraan ten grondslag liggende Verdrag van Malta uit 1992 zijn het streven naar behoud in de bodem (behoud in situ), het vroegtijdig betrekken van archeologie in ruimtelijke ordeningsprocessen en tenslotte, wanneer behoud in situ niet mogelijk is, het "de verstoorder betaalt" principe.

Het effecten van voorgenomen ontwikkeling zijn in hoofdstuk 4 beoordeeld in paragraaf 4.4 (cultureel erfgoed).

3.2.5 Nationaal Waterplan en waterbeleid 21^e eeuw

In 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld, waarin het waterbeleid voor de periode 2009-2015 is opgenomen (opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding). Duurzaam waterbeheer is het algemene beleidsuitgangspunt in dit plan. In het landelijke beleidsdocument worden maatregelen beschreven die tot doel hebben de veiligheid en leefbaarheid in Nederland te waarborgen (waaronder bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water). Ook is een uitgangspunt het benutten van de kansen die het water biedt, onder meer met betrekking tot het gebruik.

Het rapport Waterbeleid 21e eeuw bevat een advies betreffende de wenselijke aanpassingen in de waterhuishouding van Nederland. Het beleidsdocument is ontwikkeld met het oog op het voorkomen van toekomstige wateroverlast.

Het hoofduitgangspunt van dit beleid is het bieden van meer ruimte voor water; water als ordenend principe. Hierbij wordt de trits 'vasthouden–bergen–afvoeren' als leidraad gehanteerd.

Het voorliggend plan houdt rekening met de wateraspecten (zie paragraaf 4.2).

Betekenis voor dit project:

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

Uit de toets van de omgevingsaspecten (zie hoofdstuk 4) komt naar voren dat het voorliggend plan de situatie van de milieukwaliteit niet verslechterd.

3.3 Beleid provincie Noord-Holland

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

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

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

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

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

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het beleid van de voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De provinciale ruimtelijke verordening stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied en regels en regels voor het landelijke gebied, water, groene ruimte e.d. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de PRV al dan niet van toepassing. Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging van de PRV is op 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 februari 2019 in werking getreden.

De planlocatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Artikel 5a uit de PRV is van toepassing: 'Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.' Regionale

afstemming vindt plaats in aanvulling op de regels die de Barro stelt over 1) aantonen nut en noodzaak en 2) onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden.

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

In artikel 33 van de PRV staat dat in een bestemmingplan beschreven moet worden op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energie.

Voor het voormalige eiland Wieringen geldt tevens artikel 8 (aardkundig waardevolle gebieden): in de toelichting van een bestemmingsplan wordt aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden.

De essentie van het aardkundig monument en de landschappelijke inpassing van dit plan zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 2.4 (ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit) en in hoofdstuk 4.4 (archeologie en cultuurhistorie). In hoofdstuk 4.11 wordt verantwoord op welke wijze sprake is van een duurzame ontwikkeling.

3.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

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

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

De leidraad geeft daarbij richting op basis van de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen, het dorps DNA, de openheid van het landschap, de historische structuurlijnen en de cultuurhistorische objecten. Via de website <http://maps.noord-holland.nl/extern/gisviewers/ilc/> zijn deze kernkwaliteiten te raadplegen. *De actualisatie en vernieuwing van de leidraad wordt naar verwachting eind 2017 vastgesteld.*

Het initiatief doet geen afbreuk aan de genoemde kernkwaliteiten (zie hoofdstuk 2.4).

3.3.4 Provinciale woonvisie 2010-2020

De Provincie Noord-Holland draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. De Provincie Noord-Holland heeft hiervoor een provinciale woonvisie opgesteld die het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. *(tegenwoordig: Bestaand Stedelijk Gebied)*

De planlocatie is een binnenstedelijk gebied en valt volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening binnen het 'Bestaand Stedelijk Gebied' (BSG). Met het oog hierop is de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd met het provinciaal beleid.

In hoofdstuk 4.11 van voorliggend bestemmingsplan verantwoord op welke wijze het plan past binnen de regionale afspraken zoals opgenomen in het 'Regionaal convenant woningbouw regio kop van Noord-Holland' (2015).

3.3.6 Watervisie 2021

Het regionale waterbeleid tot 2040 en de prioriteiten van de provincie op het gebied van waterveiligheid en schoon en voldoende (drink)water in de periode 2016-2021 is te vinden in de Watervisie 2021 'Buiten de Oevers'.

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

Het Waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'. Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld. Op basis van het waterplan geven waterschappen bij ruimtelijke ontwikkelingen een wateradvies aan de gemeenten over de effecten op het water (de watertoets). *De watertoets is verwerkt in hoofdstuk 5.2.*

In de Watervisie 2021 staan de ecologische doelen voor niet-natuurlijk oppervlaktewater. Deze doelen zijn afgestemd met de waterbeheerders. Ook staan in de Watervisie 2021 maatregelen om de kwaliteit van het grondwater in de bodem van Noord-Holland te verbeteren. Veilig, schoon en voldoende water zijn de belangrijkste thema's in de watervisie: het beschermen tegen overstroming en het bijdragen aan schoon en voldoende water.

'Buiten de oevers' is de ondertitel van de watervisie. De provincie ambieert een innovatieve aanpak, een andere manier van werken. Buiten de oevers, maar binnen de kaders van de provinciale Structuurvisie 2040, waarin ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid als centrale doelen zijn benoemd. In het verlengde van de Structuurvisie en vooruitlopend op een toekomstige Omgevingsvisie pakt de provincie Noord-Holland het waterbeleid gebiedsgericht op, om te kunnen meekoppelen met andere grote ruimtelijke transformaties. Gebieden die zich hierbij meteen aftekenen zijn de Metropoolregio en de Kop van Noord-Holland.

Het uitvoeringsprogramma raakt de planlocatie niet. Het programma richt zich o.a. op de veiligheid van de primaire waterkering bij Den Oever.

3.2.6 Provinciaal Milieubeleidsplan

De provinciale milieudoelstellingen zijn nader uitgewerkt in het 'Provinciale Milieubeleidsplan 2015-2018', dat op 14 december 2014 door provinciale staten is vastgesteld. In het Provinciaal Milieubeleidsplan (PMP) staan de milieudoelen van de provincie. Ook wordt daarin beschreven hoe die 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. Voor de provincie is het de basis voor de vergunningverlening en handhaving. Daarnaast gebruikt de provincie het milieubeleidsplan om te kijken welke rol het milieu moet spelen in andere beleidsplannen.

In het Milieubeleidsplan 2015-2018 stelt de provincie voor daarnaast in te zetten op meer duurzame, gezonde en veilige ontwikkelingen en het stimuleren van innovatieve oplossingen voor milieuproblemen. In het visiedeel van dit plan agendeert de provincie een viertal integrale opgaven, die gericht zijn op kansen voor de toekomst, waarbij milieu is gekoppeld aan de andere provinciale kerntaken. Deze integrale opgaven krijgen mogelijk een plek in een Omgevingsvisie: gezonde stad en mobiliteit, visie op de ondergrond, circulaire economie en transitie duurzame energie.

In het programmadeel beschrijft de provincie in hoofdlijnen de thematische of sectorale opgaven van het milieubeleid. De sectorale thema's zijn luchtkwaliteit, geur, geluid, bodem, externe veiligheid, afval, licht en donkerte en duurzame energie. *De milieueffecten van voorliggend plan zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.*

3.2.7 Provinciale Milieuverordening

De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. De eerste tranche trad in 1994 in werking. Daarna is de verordening via een

aantal "tranches" (wijzigingen) verder aangevuld, gewijzigd en geactualiseerd. Op 19 mei 2015 is tranche 9 vastgesteld. Daarin zijn inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd voor extra bescherming tegen geluidsbelasting van windmolens in relatief stille gebieden. Tevens is de hele verordening en toelichting technisch gecorrigeerd (geen beleidsinhoudelijke wijzigingen) ten aanzien van de onderwerpen aardkundige monumenten, de adviescommissie ruimtelijke ontwikkeling, afvalzorg en industrieterreinen van regionaal belang.

Het voormalige eiland Wieringen is een aardkundig monument. Specifiek beleid voor dit monument: De Provincie Noord-Holland zet zich in voor behoud van het reliëf en de kenmerkende landschapsvormen. Daarnaast moet het beeldbepalende reliëf behouden blijven. Daarom worden sommige gebieden niet voor het publiek opengesteld en wordt de afwisseling van open en begroeide plekken gestimuleerd. Afgraven, ontgronden en egaliseren zijn daarom ook niet toegestaan. In verband met het aanwezige weidevogelgebied is het niet toegestaan om graslanden te laten verdwijnen. *De ontwikkeling van voorliggend plan in relatie tot het aardkundig monument is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.4.*

Betekenis voor dit project:

De beoogde woningbouwlocatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied.

Het plan betreft de herontwikkeling van een bestaande bouwlocatie. Voor de functieverandering van bedrijfserf naar wonen zijn op basis van de provinciale verordening in ieder geval artikel 5a (nieuwe stedelijke ontwikkeling, artikel 8 (aardkundig monument) en artikel 33 (energie en duurzaamheid) van toepassing.

De ruimtelijke inpassing van dit plan is nader uitgewerkt in hoofdstuk 2.4.

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

3.4 Regionaal beleid

3.3.1 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.

Keur en Uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. De Keur geeft vorm aan de inhoud van de Waterwet met concrete doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met (a) bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en (b) vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

In de Keur 2016 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 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 hoogheemraadschap te vinden zijn (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

De aansluiting van het voorliggend plan op de keur (de watertoets) is nader uitgewerkt in 4.2.

3.3.2 Regio Kop van Noord-Holland

Tussen de gemeenten Den Helder, Harenkarspel, Schagen, Texel, Zijpe en Hollands Kroon (deze laatste per 1-1-2012, bestaande uit de dan voormalige gemeenten Anna Paulowna, Wieringen, Wieringermeer, Niedorp) en de provincie Noord-Holland zijn in 2011 in het Regionaal Actieprogramma Wonen Kop van Noord-Holland afspraken vastgelegd over de woningbouwprogrammering (1^e RAP).

Het RAP Kop van Noord-Holland is door GS vastgesteld 24 april 2012, met een geplande productie van ruim 5.700 woningen tot 2020 in de regio. In de RAP Kop van Noord-Holland is de afspraak opgenomen 'gewenst eindresultaat in 2020 een netto toevoeging van ca. 4000 woningen'. In de Kop blijft de productie achter bij de afspraak. De gerealiseerde groei van bevolking en huishoudens blijft achter bij de prognoses (*bron: Monitor woningbouw 2015, provincie Noord-Holland, p.39*)

De regionale taakstelling is o.a. naar aanleiding van het onderzoek 'Kiezen op Kop' van de Stec Groep in (2013) realistisch naar beneden bijgesteld (de taakstelling is ongeveer gehalveerd). Het Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KWK) voorziet in regionale afspraken welke soort woningen waar, wanneer en in welke woonmilieus gebouwd worden voor de periode tot 2020, en na 2020, en vormt daarmee een verdere kwalitatieve aanvulling aanpassing van het RAP. In de nieuwe regionale afspraken zijn alléén de meest kansrijke locaties meegenomen op basis van een zgn. kernenscan. De kernenscan laat zien in welke kernen nieuwbouw de meeste toekomstwaarde heeft. Het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma regio Kop van Noord-Holland (KWK) is daarmee het resultaat van een actuele behoefteeraming.

De aansluiting van het voorliggend plan op de regionale woningbouwambities (toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) is nader uitgewerkt in 4.11.

3.5 Beleid gemeente Hollands Kroon

3.5.1 Omgevingsvisie Hollands Kroon

De omgevingsvisie Hollands Kroon (2016) is een integrale visie en een helder fundament voor het beleid van Hollands kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030. Het betreft naast ruimtelijke ordening ook onderwerpen als veiligheid, economische en technologische ontwikkelingen, natuur, milieu en bereikbaarheid. Dit moet meer samenhang brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving om flexibeler in te kunnen spelen op de veranderingen in de maatschappij. Vooral op strategisch niveau is deze samenhang van belang. Daarom worden in deze omgevingsvisie zoveel mogelijk onderwerpen binnen verschillende thema's zoals *Algemeen, Leven, Ondernemen, Groen, Toerisme & Recreatie* en *Water* inhoudelijk met elkaar verbonden.

De omgevingsvisie vervangt daarmee een belangrijk deel van de geldende sectorale beleidsdocumenten, waaronder het Beeldkwaliteitsplan Wieringen 2011.

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

Ruimtelijke kwaliteit

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

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

Landschappelijke inpassing & ontwikkeling

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

In ieder geval gelden deze uitgangspunten:

- Hollands Kroon is en blijft een agrarische gemeente wat betekent dat voor het buitengebied het agrarisch belang zwaarwegend is;
- een aantrekkelijk en afwisselend gebied voor recreanten en toeristen;
- landschappelijke verschillen en overgangen worden behouden en waar mogelijk versterkt, cultuurhistorische waarden worden gekoesterd;
- bij maatwerk voor grootschalige projecten (groter dan 2 hectare) kunnen, indien dit voor landschappelijke inpassing wenselijk is, voorschriften worden opgelegd met betrekking tot de erfbeplanting.

De planlocatie voegt zich in het kleinschalige, glooiende landschap van Wieringen met hoge hagen langs de landbouwweggetjes.

Voor de locatie gelden geen aanvullende regels op basis van 'historische elementen', 'aardkundige elementen' en 'gewoon bijzonder voor Hollands Kroon' (de zgn. 'meetlat').

De planlocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied van Hollebalg (bebouwde kom).

Leegstand

Leegstand van gebouwen is de gemeentelijke uitdaging voor de (zeer nabije) toekomst. Leegstaande panden zijn geen onbekend fenomeen in Hollands Kroon. Deze leegstand wordt geleidelijk aan steeds zichtbaarder. Het voorkomen van 'te veel' leegstand is noodzakelijk omdat het verschijnsel vervelende neveneffecten kan opleveren voor de leefbaarheid en kwaliteit van het gebied.

Herbestemmen is een optie om leegstand aan te pakken. De voorgenomen ontwikkeling betreft de herontwikkeling door bedrijfsbeëindiging leegkomende gebouwen. Op deze wijze wordt leegstand voorkomen.

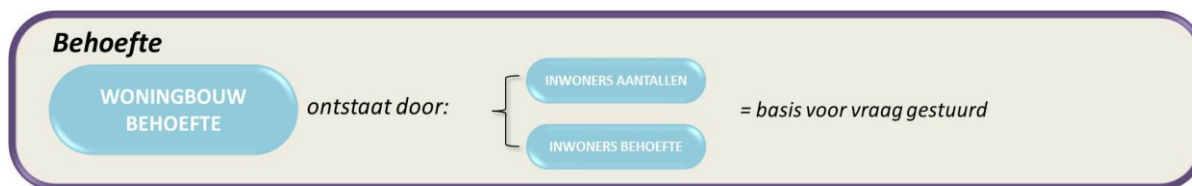
Duurzaamheid

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

De duurzaamheid van de voorgenomen ontwikkeling is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.11 van deze toelichting. Het ambitieniveau voor deze ontwikkeling op het niveau van duurzaamheid is hoog.

Wonen

De gemeente Hollands Kroon zet zich op het gebied van wonen in op het vraaggestuurd bouwen. De eerste stap naar sturing van de woningbouw is gezet in de lokale woonvisie. Hierin is gereageerd op de veranderde woningbehoefte. De tweede stap is het proces om in de Kop van Noord-Holland gezamenlijk te komen tot regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouw afspraken tot 2020. De keuzes die de gemeente in haar heeft gemaakt, vormen de input in dat proces. Deze tweede stap is afgerond op 28 oktober 2015.



afb.11 Vraaggestuurd (bron: Omgevingsvisie gemeente Hollandskroon)

De lokale woonvisie is deels nader uitgewerkt in het Kwalitatief woningbouwprogramma van de Kop (KwK). Hierdoor zijn de in de woonvisie opgenomen lokale regievoorraad (inclusief selectiemodel) komen te vervallen. De volgende aspecten blijven gelden:

1. proeftuin 'ontslakken' & 'flexibele bestemmingsplannen';
2. proeftuin 'leegkomende locaties';
3. gezamenlijk krachtenbundeling voor goede kwaliteit van woningen;
4. bewustwordingscampagne 'veilig en comfortabel thuis wonen' voor senioren.

En de volgende richtinggevende keuzes:

- van verzorgingsstaat naar zelfredzame burgers naar samen redzaam;
- gaan voor ruimte en betaalbaarheid;
- ruimtelijke kwaliteit centraal;
- facilitair grondbeleid.

Relevant voor de voorgenomen ontwikkeling zijn de volgende drie punten:

- de gemeente Hollands Kroon wil functie wijziging naar wonen van functies met een andere bestemming, indien mogelijk, faciliteren. *Het betreft de wijziging van drie bedrijfsgebouwen naar twee woningen;*
- omdat de gemeente bij woningbouw geen uitvoerende partij is, moet er goed overleg plaatsvinden met de ontwikkelaars. De gemeente voert de regie;
- de kwaliteit van het woonmilieu in Hollebalg wordt met deze ontwikkeling versterkt.

Het initiatief is in overeenstemming met dit gemeentelijk beleid.

3.5.2 Beeldkwaliteitsplan Wieringen

In 2011 is het Beeldkwaliteitsplan Wieringen vastgesteld. Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is om bij nieuwe ontwikkelingen vanuit de identiteit van de gemeente of samenhangend gebied de belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten te behouden en te versterken. Het beeldkwaliteitsplan is een belangrijk instrument om verantwoording voor de ruimtelijke kwaliteit af te leggen zoals bedoeld in artikel 15 PRV.

Voor de gemeente Wieringen is het beeldkwaliteitsplan de vertaling van een jarenlang beleid op het gebied van de ontwikkeling en behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het voormalige eiland, en een bruidsschat voor de nieuwe gemeente Hollands Kroon.

Spelregel 9 in het beeldkwaliteitsplan gaat over vervanging van hinderlijke bedrijven in het dorp. Functiewijziging naar wonen is mogelijk, in alle situaties is sprake van maatwerk.

Het initiatief betreft het veranderen van het gebruik in twee van de drie vergunde bouwwerken. Het derde gebouw zal ten behoeve van deze bestemmingswijziging niet worden gerealiseerd. Het erf krijgt een versterking van de landschappelijke inpassing. *Het initiatief voldoet hiermee aan de ambities van het beeldkwaliteitsplan.*

3.5.3 Welstandsnota

De gemeente Hollands Kroon heeft welstandsbeleid. Grote delen van de gemeente zijn aangegeven als welstandsvrije en welstandsluwe gebieden. Het buurtschap Hollebalg is een welstandsintensief gebied. Voor het omgevingsvergunningplichtig bouw- of verbouwplan, is een speciaal preventief welstandstoezicht aan de orde. Met andere woorden: de omgevingsvergunning voor het bouw- of verbouwplan moet voldoen aan bepaalde regels. Hier zijn verschillende regels voor, die enerzijds afhankelijk zijn van het openbaar zicht en anderzijds afhankelijk van het type bouw- en verbouwplan.

De kern van de welstandsregels waar het bouwplan aan moet voldoen is:

Welstandsregels in relatie met de omgeving

- bouwiniciatieven voegen zich in de bestaande structuur of verbeteren de afleesbaarheid daarvan;
- rooilijnen aanhouden/herstellen;
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn.

Welstandsregels voor het bouw- of verbouwplan zelf

- de nieuwe bebouwing heeft een individuele hoofdvorm die past binnen de kern / het lint als geheel;
- de bebouwing heeft een eenvoudige, heldere massa en een herkenbare kapvorm die kan afwijken van belendende panden maar bij voorkeur de nokrichting is haaks of evenwijdig aan de weg;
- de voorgevel is het meest uitgesproken vormgegeven en op de historische hoofdweg gericht. Op hoeklocaties heeft de bebouwing een dubbele oriëntatie;
- de opbouw van de gevel is consequent en goed van verhoudingen;
- divers materiaal- en kleurgebruik en detaillering zijn mogelijk, mits aansluitend op het straatbeeld als geheel.

Het initiatiefplan betreft een interne verbouwing van een bestaand gebouw en de realisatie van een vergund gebouw. Welstandstoetsing is niet (meer) aan de orde.

3.6 Conclusie beleidskader

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

- Op basis van het nationaal beleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Amvb Ruimte) zijn er geen bezwaren tegen het ontwikkelen van de locatie. De ontwikkeling van nieuwe woningen op een herstructureringslocatie past binnen het nationaal beleid.
- De planlocatie ligt op basis van de regels uit de PVR binnen het bestaand stedelijk gebied.
- Voor de gemeente Hollands Kroon gaat het om functiewijziging naar wonen van (door bedrijfsbeëindiging) leegstaande gebouwen. Dit past binnen de ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke inpassing & ontwikkeling, leegstand, duurzaamheid en wonen uit de Omgevingsvisie Hollands Kroon.
- Het voorliggende plan sluit aan op de ambities en randvoorwaarden uit het Beeldkwaliteitsplan Wieringen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

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

De Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUDNHN) heeft het concept bestemmingsplan beoordeeld op de milieuaspecten (zie *bijlage 1*). Het advies van de RUDNHN is in dit hoofdstuk verwerkt.

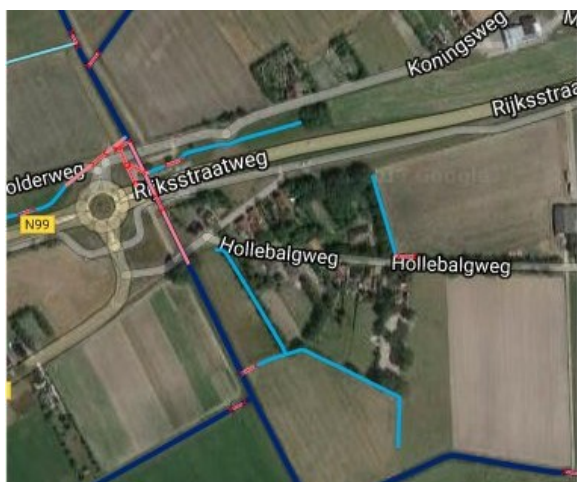
4.2 Watertoets

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

Watervergunning van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) als waterbeheerder in het gebied is nodig voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen en wegen in het beheer van het HHNK, het aanleggen van meer dan 800 m² aan verharding, het onttrekken van grondwater en het lozen op het oppervlaktewater.

Huidige situatie

In Hollebalg komt geen open water voor als gevolg van de relatief hoge ligging van het dorp. De rand van de bebouwing van Hollebalg wordt gevormd door een (secundaire) drogebedding. Ter hoogte van de planlocatie loopt deze langs de oostzijde van het erf. Het plan voorziet niet in een aanpassing van waterlopen en/of drogebeddingen.



afb.12 Waterlopen en drogebeddingen rond Hollebalg (bron: legger HHNK)

Watertoets

Bij het HHNK is op 3 augustus 2017 een digitale watertoets aangevraagd (zie *bijlage 2. De Watertoets*). Op basis van de aangeleverde gegevens is met de digitale watertoets geconstateerd dat het planvoornemen een zodanige beperkte invloed op de waterhuishouding heeft dat een 'korte procedure' kan worden gevolgd. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen zijn in voorliggende hoofdstuk verwerkt.

Er worden in het plan géén waterschapsbelangen geraakt.

Waterkwantiteit

Er is slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename 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

De gemeente streeft bij nieuwe woningbouwontwikkelingen naar het zo veel mogelijk afkoppelen van de hemelwaterafvoer van de rioolwaterafvoer.

De riolering is voorbereid op een eventueel later door de overheid aan te leggen gescheiden rioolsysteem in het openbaar gebied. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd.

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

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

Waterkeringen

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

Betekenis voor dit project

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

4.3 Bodemkwaliteit

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

Ten behoeve van de bouwvergunningaanvraag voor de bedrijfspanden heeft in 2012 een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden (zie *bijlage 3*). De resultaten van dit onderzoek zijn als volgt:

- *Het bodemonderzoek is opgezet conform tabel 3 van NEN 5740 aantallen te verrichten boringen en te analyseren (meng)monsters op een onverdachte locatie. In de beide mengmonsters van de bovengrond overschrijdt de somparameter PCB de achtergrondwaarde. In het mengmonster van de ondergrond overschrijdt de somparameter PCB eveneens de achtergrondwaarde. Echter omdat de individuele PCB's de betreffende rapportagegrenzen niet overschrijden mag er van uit worden gegaan dat de somparameter voldoet aan de van toepassing zijnde normwaarde. In het*

grondwater overschrijden de parameters barium, koper, lood, zink, xylenen (som) en 1,2 dichloorethenen de betreffende streefwaarden. De overschrijding van de concentraties xylenen (som) en 1,2-dichloorethenen (som) betreffen overschrijdingen van streefwaarden door de rekenwijze conform AS3000 en zijn geen daadwerkelijke (lichte) verontreinigingen. De oorzaak van de overige lichte verhogingen zijn niet eenduidig aan te geven.

- Gezien de resultaten van het geanalyseerde grondwater moet de gestelde hypothese, geheel strikt genomen, worden verworpen. De aangetoonde gehalten overschrijden echter de betreffende streefwaarden, maar blijven beneden de betreffende toetsingswaarden voor nader onderzoek. Voor een nader onderzoek bestaat geen aanleiding.
- Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen geconstateerd.
- Er is vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar voor het verlenen van een bouwvergunning.
- Mogelijk dient er bij de nieuwbouwactiviteiten grond van de locatie te worden afgevoerd. Hiervoor dient een onderzoek te worden uitgevoerd zoals omschreven in het Besluit Bodemkwaliteit.
- Hergebruik van de vrijkomende grond (zonder bijmengingen) op de onderzoekslocatie is wel mogelijk zonder verder bodemonderzoek uit te voeren.

Er hebben sinds 2012 geen bodemverdachte werkzaamheden ter plaatse plaatsgevonden. Er is derhalve geen verdenking van bodemverontreiniging, een aanvullend onderzoek op de planlocatie is niet noodzakelijk.

Betekenis voor dit project

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

4.4 Cultureel erfgoed

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

Cultuurhistorie

Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (herziening 2017) is geraadpleegd om inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarden van de planlocatie. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie verdeelt en beschrijft 20 ensembles en 10 provinciale structuren die zich onderscheiden in de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van landschap en cultuurhistorie. Ambities en ontwikkelprincipes in de Leidraad geven richting bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het toepassen van de Leidraad bij ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, artikel 15 Ruimtelijke Kwaliteit.

Op basis van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn voor de planlocatie de volgende aspecten van belang:

- De planlocatie ligt in het ensemble Wieringen-Wieringermeer;
- Wieringen bestaat uit een historische, reliëfrijke keileemlandschap met keileembulten en lagere open kogen. Het reliëf is vrijwel overal goed zichtbaar
- Identiteitsbepalende elementen zijn de hagen langs de wegen, de wallen, de singels, de stolpboerderijen van het Wieringer type, de Wierschuur en de bosjes met eendenkooien in de kogen;
- Wieringen heeft een vrij gesloten en kleinschalig karakter. Vanaf de hogere delen zijn de zichtlijnen vaak wel lang en verrassend,
- Op Wieringen zijn de dragers de kronkelige kleinschalige linten over het glooiend reliëf, vaak met lintbebouwing of haagbeplanting.

De algemene ambitie volgens de Leidraad 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.

De beoogde planontwikkeling sluit op de volgende wijze aan op bovenstaande ambities:

1. Het kleinschalige en gevarieerde (keileem)landschap van Wieringen wordt verder versterkt

De beoogde ontwikkeling voegt zich in het cultuurhistorische en kleinschalige landschap van Wieringen. De planlocatie sluit aan op het buurtschap Hollebalg (op een hoger gelegen deel in het landschap). Het betreft een bestaand, bebouwd, erf aan de rand van het buurtschap. De openheid in de lager gelegen delen blijft behouden. Hierdoor wordt de beleefbaarheid van het reliëf versterkt.

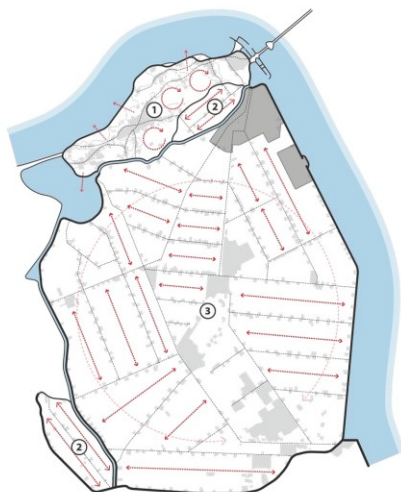
De Wieringer type boerderijen zijn gebiedseigen, de haagbeplanting/erfbeplanting rond het erf en langs de holle weg wordt met dit plan versterkt.



afb.13 Landschappelijke karakteristiek (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie)

2. Het plan stoort de (beleving van de) openheid van de koog niet

Vanaf het huidige erf is er een ruim zicht op de koog. Dit zicht blijft met de beoogde planontwikkeling in stand.

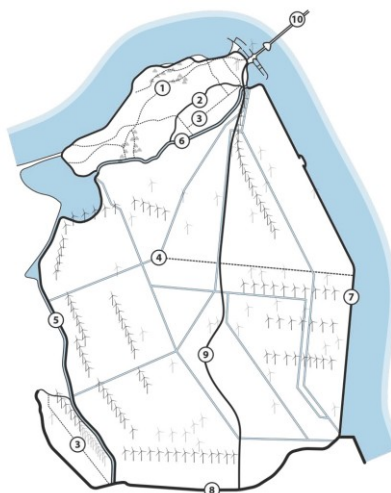


1. Vrij besloten en kleinschalig karakter Wieringen: open kogen en lange zichtlijnen vanaf hoge delen
2. Relatief open aandijkingen: openheid aan weerszijden van het middenlint met ringdijken als ruimtelijke begrenzing
3. Zeer open landschap Wieringermeerpolder: erven als groene 'eilanden' in een zee van ruimte, lange zichtlijnen tussen agrarische linten

afb.14 Openheid (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie)

3. Het plan versterkt de historische ruimtelijke dragers

De huidige bedrijfskavel heeft de ingang aan de zijde van de N99. De N99 doorsnijdt het aanwezige landschap zonder landschappelijke binding. In de nieuwe situatie oriënteren de gebouwen zich/ wordt het terrein ontsloten vanaf de Hollebalgweg. De Hollebalgweg is een ruimtelijke drager en maakt onderdeel uit van een netwerk van historische routes op de hogere delen in het landschap. Het plan versterkt daarom de historische ruimtelijke dragers.



1. Ruimtelijke dragers
 2. Kronkelige, kleinschalige linten (met stolpstructuren) op Wieringen
 3. Wierdijk
 4. Middenlint en ringdijken Polder Waard Nieuwland en Groetpolder
 5. Rechthoekige vaarten en beplante wegen in Wieringermeerpolder
 6. Dijk met bomenrij langs het Waardkanaal
 7. Dijk langs het Amstelmeerkanaal
 8. Dijk langs het IJsselmeer
 9. Westfriese Omringdijk
 10. A7
 11. Afsluitdijk
- ↑ Bestaande windturbines/-parken
- ↑ Geplande windparken (Wieringermeer, Groetpolder)

afb.15 Landschappelijke dragers (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie)

Archeologie en aardkundig monument

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk.

Sommige onderdelen van de Monumentenwet 1988 gaan in 2021 over naar de Omgevingswet. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven deze onderdelen van kracht binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Voor archeologie gaat het onder meer om het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Wieringen is een archeologie gebied van provinciaal belang. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden en als blijkt dat er sprake van aantasting is dit goed gemotiveerd moet worden. Voor de beoogde ontwikkeling is een bouwvergunning voor het oprichten van de hoofdgebouwen van toepassing. Afweging op het aspect archeologie heeft bij het verlenen van de bouwvergunning plaatsgevonden.

Het aspect archeologie staat de ontwikkeling niet in de weg. Indien bij bodemingrepen archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 53 van de Monumentenwet een meldingsplicht.

Aardkundig monument

De nieuwe woning wordt op een doorgaande betonnen plaat gefundeerd. Aangezien er geen roering van de grond dieper dan 1 m plaatsvindt, is een ontheffing van de Provinciale Milieu Verordening noodzakelijk als gevolg van het bouwen in het aardkundig monument verantwoord. Het betreft een minimale aantasting van het aardkundig monument.

Betekenis voor dit project:

De planlocatie ligt binnen het aardkundig monument Wieringen.

Voor de bouw van de bedrijfsgebouwen is door de bevoegde instantie 22 december 2011 een ontheffing afgegeven voor werken aan het aardkundig monument voor een vergraving/aantasting tot 1 meter diepte (zie bijlage 4).

Op Wieringen zijn de structuren en kenmerken van het landschap cultuurhistorisch waardevol. De boogde planontwikkeling sluit hier op aan.

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

4.5 Natuurtoets

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

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

De planlocatie is op dit moment in gebruik als opslagterrein van een aannemersbedrijf. Grote delen van het terrein bestaan uit verruigde begroeiing en ondergroei. Gezien het huidige gebruik worden er geen beschermde planten- en diersoorten verwacht. Het gaat om een reeds bebouwd perceel.

De op de planlocatie aanwezige natuurwaarden worden door een ecoloog als volgt beoordeeld (zie bijlage 5):

Beschermde soorten

De bouwwerkzaamheden geen negatieve effecten hebben op beschermde plantensoorten.

Het bosje is te klein voor jaar rond aanwezige vogelsoorten. Wel zijn er op het perceel veel bomen aanwezig waarin kan worden gebroed. Ook zijn struwelen en takkenrillen aanwezig waarin algemene struweelvogels borden. Het kappen van bomen en struiken dient dan ook buiten het broedseizoen plaats te vinden.

In de gebouwen en bomen op het terrein zijn geen verblijfsmogelijkheden geconstateerd voor zwaar beschermde vleermuizen. Wel is de locatie mogelijk geschikt als fourageergebied en maken de bomen en bebouwing tevens onmogelijk onderdeel uit van vliegroutes.

Gezien gelijkwaardige alternatieven in de omgeving en de omvang van het bouwproject wordt niet verwacht dat voorgenomen ontwikkeling van invloed is op fourageergebied of vliegroutes. De ruimtelijke ingreep zal hier echter geen noemenswaardige effecten op hebben.

Voor marterachtigen is het terrein in principe geschikt. Op het terrein is veel bouw materiaal (dakpannen e.d.) aanwezig waaronder kleine marters kunnen verblijven. Er zijn geen sporen aangetroffen.

De woningen zijn ongeschikt voor ongewervelden als beschermde vlinders en libellen. Geschikt biotoop ontbreekt voor deze kritische soorten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in de directe nabijheid van het Natura 2000-gebied en Wetlandsgebied Waddenzee (ca. 400m), Natura 2000-gebied IJsselmeer (ca. 7km) en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Externe effecten op de Natura 2000-gebieden kunnen echter op voorhand worden uitgesloten gezien de aard van de werkzaamheden en de bufferende werking van de N99, de bebouwing van Hippolytushoef en bijbehorende dijk. Het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking.

Gebiedsbescherming is met betrekking tot de voorgenomen ruimtelijke ingreep niet aan de orde.



afb.16 Ligging van Natura 2000 (oranje) en Wetlands (binnen 3km zone zelfde begrenzing)

Stikstofberekening

Om vast te stellen of het project kan leiden tot verhoogde emissie van stikstof is een stikstofberekening gemaakt met behulp van het rekenprogramma Aeries (zie *bijlage Stikstoftoets Hollebalweg 4a en 4b, HzA stedenbouw & landschap, 22 oktober 2019*).

Aeries berekent de stikstofdepositie als gevolg van plannen en projecten op Natura 2000-gebieden. De berekening is afzonderlijk uitgevoerd voor de gebruiksfase en de aanlegfase van het project.

- Uit de berekening met Aeries blijkt dat er tijdens de aanlegfase geen stikstofdepositie plaatsvindt, die hoger is dan 0,00 mol/ha/jr.
- Uit de berekening met Aeries blijkt dat er tijdens de gebruiksfase geen stikstofdepositie plaatsvindt, die hoger is dan 0,00 mol/ha/jr.
- Omdat er geen overschrijding is, is een vergunning of melding niet nodig.

Betekenis voor dit project

Gebiedsbescherming in het kader Natura 2000, weidevogelleefgebied en NNN is niet aan de orde. De ontwikkeling is verantwoord. Uit de berekeningen blijkt dat de beoogde ontwikkeling zowel in de realisatiefase als in de ontwikkelingsfase niet leidt tot een stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden boven de 0,00 mol/ha/j. Een ontheffing is dan niet nodig.

Uit het ecologisch vooronderzoek naar beschermde soorten blijkt dat de realisatie van het gebouw geen conflict veroorzaakt met de Wet natuurbescherming.

Op basis van de quickscan wordt geconstateerd dat de locatie potentie heeft voor mogelijke aanwezigheid van kleine marsters. Aan- of afwezigheid kan slechts met gericht veldonderzoek worden vastgesteld. De ecoloog beveelt aan, gezien het gegeven dat voor de bouwlocatie reeds een bouwvergunning is afgegeven en er slechts een functiewijziging plaatsvindt, met het bevoegd gezag (RUDNH) overleg te plegen of nader onderzoek nodig is of dat hiervan kan worden afgezien.

Daarnaast is een belangrijk aspect van de flora- en faunawet het voorzorgsbeginsel. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of diersoorten, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

4.6 Geluidhinder

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

Wegverkeerslawaa

In opdracht van HzA heeft Roelofs Advies en Ontwerp een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op Rijksweg N99 op de gevels van de realisatie van twee woningen aan de Hollebalweg (zie *bijlage 6*).

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de planontwikkeling en richt zich op de mogelijkheden en beperkingen vanwege het geluid van de nabijgelegen Rijksweg. De overige wegen rond het gebied zijn erftoegangswegen binnen de bebouwde kom (30 km/h zone). Doorgaand verkeer op deze wegen wordt zoveel mogelijk geweerd. De wegen hebben geen geluidszone. Op basis van de Wgh is akoestisch onderzoek niet verplicht.

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting in het hele plangebied boven de voorkeurswaarde van 48 dB uitkomt. Om het plan mogelijk te maken dient een hogere grenswaarde geluid te worden vastgesteld door de gemeente. De geluidsbelasting op de gevel is op basis van de gegevens uit het onderzoek maximaal 54 dB voor de woning Hollebalgweg 4b en maximaal 49 dB voor de woning Hollebalgweg.

Na het verkeersonderzoek heeft er een aanpassing van de positie van de woning Hollebalgweg 4b plaatsgevonden. De geluidsbelasting aan de gevel van de woning is daarmee iets hoger geworden, maar blijft ruim onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Op basis van de in het geluidsonderzoek aangegeven zonering is een geluidsbelasting van maximaal 56 dB aan de gevel te verwachten.

Spoorweglawaaai

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

Industrielawaai

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

Binnengeluidsniveau

Bij het indienen van de Omgevingsvergunning dient op basis van de berekende gecumuleerde geluidbelasting, de geluidwering van de gevel te worden bepaald en getoetst aan de gestelde geluidwering eisen van het Bouwbesluit 2012.

Gezien de berekende geluidsbelasting van 56 dB op de noordgevel van de nog te bouwen woning en het maximaal aan te houden binnengeluidsniveau van 33 dB(A), is het noodzakelijk dat er extra aandacht wordt besteed aan de uitvoering van aanvullende geluidwerende gevelmaatregelen. Maatregelen zoals goede kierdichting volstaan reeds om te voldoen aan het maximaal binnengeluidsniveau.

Het verblijfsgebied aan de noordzijde op de eerste en tweede verdieping heeft geen gevelopeningen (dove gevel). De dakconstructie bezit voldoende massa en isolatie om aan de vereiste geluidsisolatie te voldoen waardoor een rapportage met betrekking tot geluidwering achterwege kan blijven.

Betekenis voor dit project

- Op basis van het akoestisch onderzoek van Roelofs dient het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hollands Kroon een besluit hogere waarden Wet geluidshinder (ten behoeve van het bestemmingsplan Hollebalgweg 4a en 4b Westerland) te nemen vanwege het wegverkeer op de Rijksstraatweg N99. De hoogste geluidbelasting bedraagt 56 dB, waarmee de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.
- Op basis van de berekende gecumuleerde geluidbelasting is de geluidwering van de gevel bepaald en getoetst aan de gestelde geluidwering eisen van het Bouwbesluit 2012. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting binnen de woningen is maximaal 33dB. Door de aanwezigheid van een dove gevel aan de noordzijde en de massa en isolatie van de dakconstructie kan een rapportage met betrekking tot geluidwering achterwege blijven.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, geldt deze Wet en de verschillende Algemene Maatregelen van Bestuur als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder ten gevolge van deze bedrijven. In bestemmingsplannen wordt gebruik gemaakt van milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende

ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven/inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof. Richtlijnen voor afstanden zijn opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De afstanden in de tabel van de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" geven slechts indicatieve informatie en zijn niet als standaard-norm bedoeld.

In de omgeving van de nieuwe woningen (100m) liggen geen bedrijven die hinder veroorzaken. Op enige afstand bevinden zich een tankstation en een bedrijventerrein. In de bestaande situatie is er sprake van bestaande woningen in de nabijheid van de aanwezige bedrijven. Door het initiatief zullen de bedrijven niet in hun (akoestische) bedrijfsvoering worden beperkt.

Op de planlocatie is sprake van een bedrijfsbeëindiging. De milieukwaliteit van de direct omliggende woningen zal hierdoor verbeteren.

Betekenis voor dit project:

Bestaande bedrijven in de ruime omgeving van de planlocatie worden niet belemmerd in het functioneren. Er is voor de nieuwe woningen sprake van een aantoonbaar aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er bestaat vanuit milieuhygiënische overwegingen geen bezwaar tegen het plan.

4.8 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Uit de resultaten van het luchtkwaliteitonderzoek uit 2008 door Witteveen+Bos ten behoeve van de Rotonde N99 Wieringen blijkt dat het aanleggen van een rotonde ten westen van het kruispunt leidt tot een verhoging van de maximum concentratie NO₂ en PM₁₀, maar dat deze verhoging niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden: in alle gevallen ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀.

Betekenis voor dit project:

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het afgeven van de omgevingsvergunning.

4.9 Externe veiligheid

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

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen geldt de Handreiking Risicoanalyse Transport (HART) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Voor het bepalen van het plaatsgevonden en groepsgebonden risico is de Risicokaart Noord-Holland geraadpleegd. De planlocatie ligt in de nabijheid van een transportroute voor gevaarlijke stoffen (de N99) en van een inrichting (het LPG tankstation aan de Molenakker 2).



afb.17 Fragment Risicokaart (bron: Risicokaart Noord-Holland)

LPG tankstation

Ten noordoosten van de planlocatie ligt een tankstation, waar tevens LPG wordt verkocht. Het tankstation aan de Molenakker heeft een doorzet die is vastgelegd op 999 m³ LPG per jaar. De risicocontouren bedragen daarmee 35 meter voor het vulpunt, 15 meter voor de afleverzuil en 25 meter voor het reservoir. De afstand tussen het tankstation en het plangebied is ruim ca. 110 meter, waarmee geen sprake is van een plaatsgebonden veiligheidsrisico.

Groepsrisico

Daarnaast geldt binnen het invloedgebied van 150 meter vanaf het vulpunt of reservoir een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Het reservoir van het betreffende tankstation heeft een ondergrondse tank van 20 m³. Het vulpunt ligt op 34 meter van het reservoir en op 85 meter vanaf de afleverzuil. Na planrealisatie neemt het maximaal aantal personen ter plaatse niet toe. Het tankstation vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Transportzone voor gevaarlijke stoffen over wegen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de N99 is het Bevt van toepassing. Wanneer een ruimtelijk plan binnen 200 m van een transportroute gelegen is, dient ook aandacht te worden geschonken aan de volgende aspecten:

- dichtheid van personen en de verwachte veranderingen;
- hoogte van het groepsrisico;
- maatregelen ter beperking van het groepsrisico (waaronder stedenbouwkundige opzet bouwkundige voorzieningen en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte);
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

Er is echter sprake van een uitzondering wanneer:

- het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde;
- het groepsrisico niet meer dan tien procent toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

In dat geval hoeft alleen te worden gekeken naar aspecten van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Aantal transporten

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over wegen. De N99 is een basisnetroute en opgenomen in de Regeling basisnet. De as van de weg ligt op ca. 33 meter van de planlocatie en minimaal 50m vanaf Hollebalgweg 4b. De weg ligt buiten de bebouwde kom.

Uit de bijlage van de Regeling Basisnet blijkt dat ter plaatse 500 transporten GF3 plaats mogen vinden en geen plasbrandaandachtgebied en geen PR10-6 contour bestaat (zie *afb. 18*).

Uit de Monitoringsrapportage weg 2016 (RWS, 29 mei 2017) blijkt dat in de hele provincie Noord-Holland en hierin aansluitend Friesland geen overschrijding van de risicoplafonds heeft plaatsgevonden.

1	2	3	4	5	6	7
Aanwijzing Basisnetroutes		Risicoplafonds		Plasbrand-aandachts-gebied	Vervoersgegevens t.b.v. berekening Groepsrisico	Bijzonderheden
Wegvak (nr.)	Naam Basisnetweg (wegnummer: van - tot)	PR plafond	GR plafond		Vervoershoeveelheden (in aantallen tankauto's)	Tc = tunnelcategorie Wt = wegtype indien afwijkend P-H = parallel- en hoofdrijbaan
		PR 10 ⁻⁶	PR 10 ⁻⁷		Stofcategorieën	
		contour contour				
		(afstand in meters)			GF3	
N79	N99: N249 (van Ewijcksluis) - A7	0	47	NEE	500	Wt buiten bebouwde kom

afb.18 Overzicht gegevens uit de bijlage van de Regeling Basisnet

Groepsrisico

Het transport van gevaarlijke stoffen over de N99 is getoetst aan de vuistregels in de HART.

Het groepsrisico wordt bepaald door vier variabelen en hebben in het plangebied de volgende waarden:

1. de afstand van het bebouwingsgebied tot de as van de weg (= ca. 33 m);
2. de aanwezigheidsdichtheid in het bebouwingsgebied (= ca. 40 personen/ha in de nieuwe situatie);
3. de aard van de vervoerde stoffen (= GF3 en LT1 en LT2, waarbij GF3 maatgevend is);
4. de aantallen GF3-transportbewegingen van de vervoerde stoffen (= 500 volgens het Bevt)

Deze variabelen zijn als volgt onderbouwd:

Uit tellingen van RWS blijkt dat er over het wegvak geen gevaarlijke stoffen in de categorie LT3, GT4 of GT5 vervoerd worden. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt 355 m (vervoer gevaarlijke stoffen in de categorie GF3). Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied.

Het toevoegen van twee woningen door transformatie van een bestaand bedrijfsterrein is géén significantie wijziging van personendichtheid langs de N99. De omgeving van de planlocatie is een binnenstedelijk gebied met een dorps karakter, met vrijstaande woningen in een ruime opzet. De bevolkingsdichtheid is daarmee op basis van de Publicatie Gevaarlijke Stoffen 1, deel 6 geclassificeerd op maximaal 25 personen per hectare. Het planvoornemen betreft de realisatie van 2 nieuwe woningen. Dit betekent een lokale toename van ca. 5 personen. De gemiddelde bevolkingsdichtheid per hectare zal als gevolg van het planvoornemen niet onevenredig toenemen. Het gemiddelde blijft gelijk. Een korte optelling voor de huidige situatie leidt tot de conclusie dat het in de beoogde situatie om ca. 40 personen per hectare gaat (*zie ook beoordeling externe veiligheid Hollebalweg 3*).

Met 500 vervoersbewegingen per jaar is het aantal bewegingen veel lager dan de drempelwaarde GF3-vervoer van 1.420 (buiten de bebouwde kom, tweezijdige bebouwing). De toevoeging van één woning leidt tot een geringe verhoging tot 40 personen/ha. Op een afstand van circa 30 m van de weg blijkt uit toetsing aan de vuistregels uit het HART dat het groepsrisico niet hoger ligt dan 10% van de oriëntatiewaarde. Transport van gevaarlijke stoffen over de N99 vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het project.

Op basis van paragraaf 1.2.3.2 uit de bijlage van de HART blijkt dat bij een bevolkingsdichtheid van 25 personen per hectare, met 500 transporten GF3 het groepsrisico bij eenzijdige bebouwing niet hoger ligt dan 10 % van de oriëntatiewaarde.

Bovengenoemde inrichtingen vormen geen groepsrisico voor het planvoornemen.

Hulpverlening en zelfredzaamheid

Het plangebied wordt ontsloten door de Hollebalweg en is ook vanaf de Parallelweg van de N99 toegankelijk. Via deze weg is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten en kan van de bron af worden gevluht.

De gebouwen zullen worden gebruikt voor reguliere bewoning. De aanwezige personen zullen daarom over het algemeen zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden.

Betekenis voor dit project

De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van de N99, maar niet binnen het invloedsgebied van inrichtingen of transport over water, spoor of door buisleidingen. Als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N99 vormen de risico's geen belemmering van de ontwikkeling. Het planvoornemen is niet in strijd met de gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.10 Kabels en Leidingen

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

Betekenis voor dit project:

In en rondom de planlocatie zijn geen kabels en leidingen bekend die de ontwikkeling belemmeren.

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Het voorgenomen plan sluit als volgt aan bij de uitgangspunten van de **'ladder voor duurzame verstedelijking'**:

Uitgangssituatie:

- de planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied, er is sprake van een herstructureringslocatie;
- het initiatief betreft de realisatie van 2 woningen in 2 (bestaande) gebouwen, waardoor er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Afweging behoefte:

- de locatie is (nog) niet opgenomen onder de categorie 'plannen in programma tot 2020' in het Regionaal convenant woningbouw regio kop van Noord-Holland' (KWK);
- de locatie scoort gemiddeld en het KWK biedt ruimte voor nieuwe initiatieven (voor Hollands Kroon zijn er concreet 609 woningen in het programma tot 2020, met een ambitie voor de realisatie van 800 woningen). Van de 800 woningen wil de gemeente 88% in de kernen realiseren (704 woningen);
- op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefteramingen uit het KWK is er voor Westerland ruimte voor de realisatie van 5 woningen tot 2020. In Westerland is op dit moment geen harde of zachte plancapaciteit aanwezig voor de realisatie van extra woningen;
- de planlocatie is op basis van het provinciale Onderzoek vraaggestuurd bouwen (2012) aangemerkt als 'dorps' woonmilieu. In afwijking van het lange termijnbeeld (tot 2040) zijn er op korte termijn (2012 - 2020) te weinig plannen in het dorps woonmilieu in de regio. Op langere termijn doet zich hier echter een overaanbod voor. Zowel de opgaven op korte termijn als op lange termijn staan het initiatief niet in de weg. Op korte termijn bestaat er een ondercapaciteit, waarbinnen de toevoeging van een extra wooneenheid binnen het woonmilieu 'dorps' past. Op lange termijn past het initiatief ook binnen de strategie.
- de product-markt combinatie van de beoogde planontwikkeling sluit aan op de kwalitatieve behoefte in de regio zoals geschetst in het KWK, namelijk duurdere vrijstaande woningen;
- hiermee is de behoefte aan het plan aangetoond.

Afweging bestaand stedelijk gebied:

- het gebied waarop het bestemmingsplan toepassing is, ligt binnen het stedelijk gebied van Westerland (buurtschap Hollebalg);
- het is een herstructureringslocatie. Door het gebruik van bestaande panden wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling;
- de locatie kent omgevingskwaliteit en ligt dicht bij regionale ontsluitingswegen;
- een motivering voor een alternatieve locatie is niet noodzakelijk.

Het voorgenomen plan sluit als volgt aan bij de **regionale afspraken**:

Het plan wordt gerealiseerd in een van de kernen van de gemeente Hollands Kroon.

Omdat slechts 2 woningen worden toegevoegd, is het plan in regionaal opzicht een beperkte ontwikkeling.

De regionale afspraken zijn vastgelegd in het KWK. De planlocatie op de lijst met plannen vóór 2020. Het initiatief past binnen de regionaal benoemde (kwalitatieve) behoefte aan (duurdere) vrijstaande woningen op Wieringen.

4.11.2 Energie en duurzaamheid

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

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

Van de zijde van de opdrachtgever is aangegeven dat op de volgende wijze energiezuinig en duurzaam wordt gebouwd:

- er wordt gebouwd voor de komende 50-100 jr, de woningen worden gerealiseerd door een interne verbouwing van (bestaande) bedrijfsgebouwen;
- er wordt hoog ingezet op energiebesparing van de gebouwen (dak met een hoge isolatiewaarde, waterbesparende kranen, zonnecreëns, toepassen 3-bladige beglazing, dubbele kierdichting draaidelen in kozijnen, toepassen gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem e.d.);
- de verkaveling van de percelen/indeling van de gebouwen is passief duurzaam: zon schijnt niet rechtstreeks naar binnen, groen in en om de gebouwen.

Het is de bedoeling om voor duurzame energie ten behoeve van beide woningen het volgende in te zetten:

- warmtepomp met aardwarmte (bij het bestaande gebouw eventueel een luchtwarmtepomp indien aardwarmte technisch of praktisch niet mogelijk is);
- het plaatsen van fotovoltaïsche panelen op maaiveldniveau dan wel op een nog te bouwen bijbehorend bouwwerk;
- het opvangen van zonnewarme door middel van een leidingsysteem in de terreinverharding (grote vlakken), aangesloten op een voorraadvat (boiler).

Betekenis voor dit project:

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

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

Onderdeel D.11.2 bijlage bij het Besluit m.e.r. noemt de activiteit “aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject”. De realisatie van 2 woningen, zijnde de wijziging van het gebruik van 2 bedrijfsgebouwen, en het laten vervallen van de bouwmogelijkheid voor een derde gebouw, blijft

ruim binnen deze drempelwaarden, maar een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' is wel verplicht. Hiervoor is een aanmeldingsnotitie opgesteld (zie *bijlage 8*).

In de sectorale toelichting bij de diverse milieuaspecten in hoofdstuk 5 is geanticipeerd op de vormvrije m.e.r.-beoordeling door zowel de milieueffecten van de referentiesituatie als de plansituatie te beschrijven. De referentiesituatie beschrijft de huidige situatie inclusief de autonome ontwikkelingen. Autonome ontwikkelingen zijn ontwikkelingen die ook zullen plaatsvinden indien de uitvoering van dit plan geen doorgang vindt.

Uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd voor de sectorale aspecten en waarvan de resultaten zijn weergegeven in hoofdstuk 4 wordt het volgende geconcludeerd:

- Nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de bodemkwaliteit. Ook is het plan beoordeeld op het aspect flora & fauna en wegverkeerslawaaï. Daarnaast is het plan via een digitale watertoets aangemeld bij het Hoogheemraadschap.
- Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er een Procedure hogere waarde wegverkeerslawaaï moet worden gevoerd.
- Voor de andere milieuthema's zijn geen relevante negatieve milieueffecten te verwachten.

Op basis van de toets op Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn, op basis van de milieubeoordelingen en op basis van de aanmeldingsnotitie kan het college besluiten dat aanzienlijke potentiële milieugevolgen als gevolg van de ontwikkeling van de beoogde woningbouwontwikkeling aan de Hollebalgweg 4a en 4b, op basis van de aard van de activiteiten en gebiedskenmerken zich naar alle waarschijnlijkheid niet zullen voordoen.

De aanmeldnotitie is bij de omgevingsvergunningaanvraag gevoegd (zie *bijlage 8*), zodat deze procedureel wordt verankerd.

Betekenis voor dit project

Gelet op de criteria zoals genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn en de effecten van de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan, in samenhang met de autonome ontwikkelingen, is het opstellen van een m.e.r. niet noodzakelijk.

4.13 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling, zijn uitgesloten. Wel dient het volgende in acht te worden genomen:

- Op basis van het akoestisch onderzoek van Roelofs dient het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hollands Kroon een besluit hogere waarden Wet geluidshinder (ten behoeve van het bestemmingsplan Hollebalgweg 4a en 4b Westerland) te nemen vanwege het wegverkeer op de Rijksweg N99. De hoogste geluidbelasting bedraagt 56 dB, waarmee de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Geconcludeerd wordt dat, met inachtneming van bovengenoemde randvoorwaarden, in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op functiewijziging van bedrijfserf naar wonen en hieruit voortvloeiend de realisatie van 2 woningen in 2 (voormalige) bedrijfsgebouwen. De Wet ruimtelijke ordening geeft het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van de nabijgelegen gebieden.

Het bestemmingsplan zoekt zoveel mogelijk aansluiting bij de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied Wieringen en recente bestemmingsplannen in de gemeente Hollands Kroon. Daarnaast is de gemeentelijke regeling voor bijbehorende bouwwerken, aan-huis-verbonden beroepen, bed & breakfast en mantelzorg verwerkt.

Dit bestemmingsplan biedt een direct bouwtitel voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Juridische vormgeving

5.2.1 Wettelijke vereisten

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

5.2.2 Opzet planregels

De planregels van het bestemmingsplan kennen de volgende hoofdstuk indeling:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

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

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

5.2.3 Verbeelding

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

Bestemmingsvlak en bouwvlak

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

5.3 Verantwoording keuze van de bestemmingen

De regels bij het bestemmingsplan sluiten aan op de regels in het bestemmingsplan Buitengebied Wieringen, en recente bestemmingsplannen van de gemeente Hollands Kroon. Het plan kent één bestemming:

Wonen

Dit bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging naar wonen van het gerealiseerde bedrijfsgebouw aan de Hollebalgweg 4a. Daarom heeft (een deel van) het plangebied de bestemming 'Wonen' gekregen. Binnen deze bestemming is reguliere bewoning toegestaan. Voor de maatgeving van de gebouwen wordt uitgegaan van het plan waarvoor bouwvergunning is verleend.

De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor woningen, als dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of hobbymatig gebruik voor bed & breakfast. Woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Er zijn twee woningen toegestaan (het plan kent 2 bouwvlakken). Bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, op het achtererfgebied. In de regels staan aanvullende maatvoeringseisen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is de maximale bouwhoogte geregeld.

Voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep gelden gebruiksregels. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het bieden van recreatieve nachtverblijven. In de voorschriften is de realisatie van voldoende parkeergelegenheid per woning vastgelegd.

Voor de maximale maten (goot- en bouwhoogte, oppervlakte) hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen is rekening gehouden met de bestaande situatie. Het bouwplan beoogt de inzet van duurzame energie. De bouwvlakken zijn met een zone van 5 meter rond het huidige (en vergunde) bebouwde oppervlak gesitueerd om het boren naar bronnen binnen het bouwvlak ten behoeve van een bodemwarmte-installatie mogelijk te maken. Binnen een bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage.

Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen ten behoeve van realisatie tweede woning

Aangezien de realisatie van de tweede woning op korte termijn nog onduidelijk is, krijgt de rest van de planlocatie de bestemming Tuin, met een wijzigingsbevoegdheid voor een tweede woning. Binnen de tuinbestemming mag in de gebouwen niet gewoond worden. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden gekoppeld, waaronder een realisatietermijn. Op deze wijze wordt voorkomen dat onnodig woningbouwcontingenten in plannen geclaimd worden.

5.4 Handhaving

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

6. HAALBAARHEID

6.1 Algemeen

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Resultaten vooroverleg

Het concept-ontwerp bestemmingsplan Hollebalgweg 4a en 4b is in verband met artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening vanaf 28 december 2017 aan de overlegpartners provincie Noord-Holland en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) voorgelegd.

De provincie heeft niet gereageerd.

HHNK geeft aan op dit moment geen inhoudelijke op- en/of aanmerkingen te hebben op het ontwerpbestemmingsplan 'Hollebalgweg 4A en 4B Westerland', en wil bij eventuele wijzigingen van het plan graag op de hoogte worden gebracht.

De overlegreacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp.

6.2.2 Bestemmingsplanprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 september 2019 tot 14 oktober 2019 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

6.3 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

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

Het voorliggende plan is een initiatief van de familie Wiegman, die het huidige bouwbedrijf wil beëindigen en op de planlocatie wil gaan wonen. Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. De afspraken tussen de gemeente Hollands Kroon en de familie Wiegman zijn in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd. Ook is met de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a Wro. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Hollands Kroon komt, maar voor rekening van de initiatiefnemer.

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