



Wijzigingsplan Noord Zijperweg 55, Wieringerwaard

Toelichting



PROMMENZ

Wijzigingsplan Noord Zijperweg 55, Wieringerwaard

Toelichting



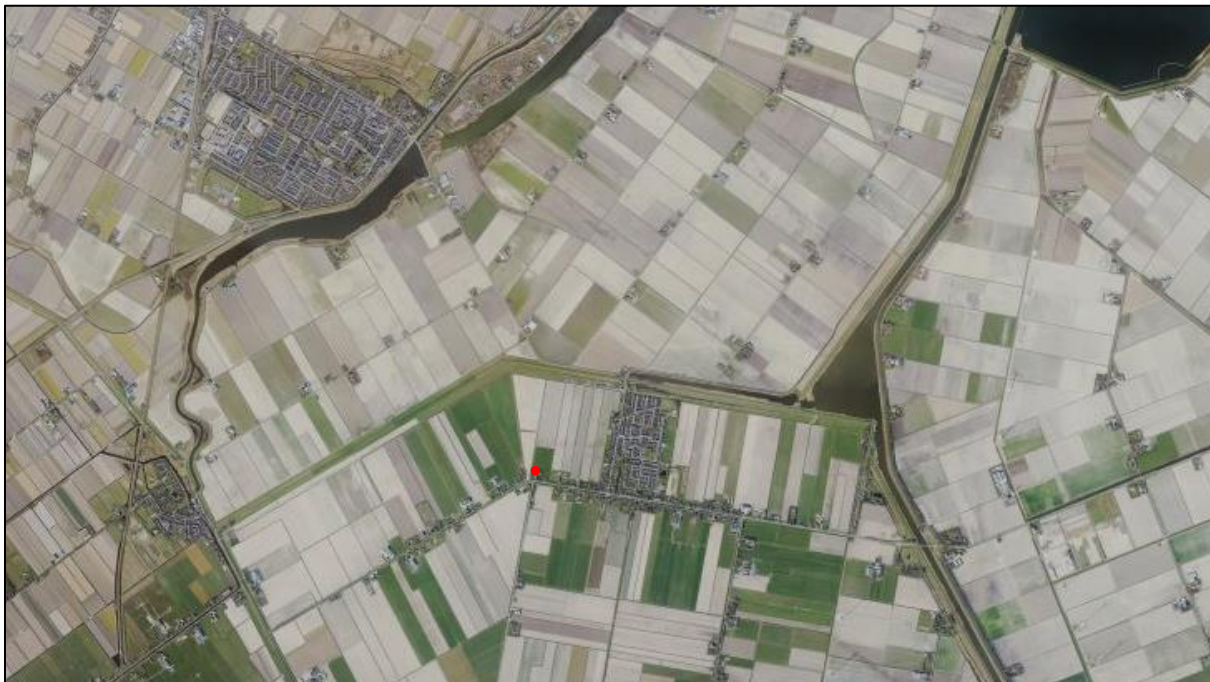
Colofon

opdrachtgever [geanonimiseerd]
document P230372_toelichting_1.0
versie 1.0
datum 06 december 2023

Ontwerp **Datum ter inzage**
Vastgesteld **Datum vaststellingsbesluit**
auteur [geanonimiseerd]
controle [geanonimiseerd]
vrijgave [geanonimiseerd]

NL.IMRO.1911.BPBG2006wp016-on01
IMRO-codering

Overzichtskaart



Figuur 1 | Planlocatie Noord Zijperweg 55 (Bron: Cyclomedia 2022)



Figuur 2 | Planlocatie Noord Zijperweg 55 (Bron: Cyclomedia 2022)

Inhoud

1 Inleiding	6
1.1 Planvoornemen.....	6
1.2 Ligging van het plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	9
2 Planbeschrijving	10
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Historische context.....	10
2.3 Planvoornemen.....	11
3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid.....	12
3.1.1 <i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i>	12
3.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	13
3.1.3 <i>Ladder van duurzame verstedelijking</i>	13
3.2 Provinciaal beleid.....	13
3.2.1 <i>Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid</i>	13
3.2.2 <i>Omgevingsverordening NH2020</i>	14
3.2.3 <i>Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland (2018)</i>	15
3.3 Regionaal beleid	16
3.3.1 <i>Regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland</i>	16
3.4 Gemeentelijk beleid	17
3.4.1 <i>Omgevingsvisie Hollands Kroon</i>	17
3.4.2 <i>Bestemmingsplan Parkeren en Wonen</i>	17
3.5 Conclusie beleid.....	17
4 Randvoorwaarden	18
4.1 M.e.r. -(beoordelings)plicht.....	18
4.2 Archeologie	19
4.3 Cultuurhistorie.....	19
4.4 Landschappelijke inpassing	20
4.5 Bodem.....	21
4.6 Water.....	21
4.7 Flora & fauna.....	22
4.7.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	22
4.7.2 <i>Soortenbescherming</i>	24
4.8 Verkeer en parkeren	26
4.9 Geluid	27
4.10 Luchtkwaliteit.....	27
4.11 Bedrijven en milieuzonering.....	28
4.12 Gewasbestrijdingsmiddelen	29
4.13 Externe veiligheid.....	31
4.14 Ontpofbare oorlogsresten	32
5 Juridische planbeschrijving	34
5.1 Algemeen.....	34
5.2 Plansystematiek	34
5.3 Verbeelding.....	34
5.4 Toelichting op de regels.....	34
5.5 Handhaafbaarheid	35
6 Uitvoerbaarheid	37
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	37

6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7	Juridische toelichting	38
	Bijlagen	39
	Bijlage I - Quicksan flora en fauna	39

1.1 Planvoornemen

Aan de Noord Zijperweg 55 te Wieringerwaard ligt een agrarische enclave met hierop een grote stolpboerderij en een aantal boerenschuren. De stolpboerderij is leegstaand en de agrarische functie is komen te vervallen. Om leegstand en verval van de stolpboerderij te voorkomen is initiatiefnemer van plan om de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming en de stolpboerderij te gaan bewonen.

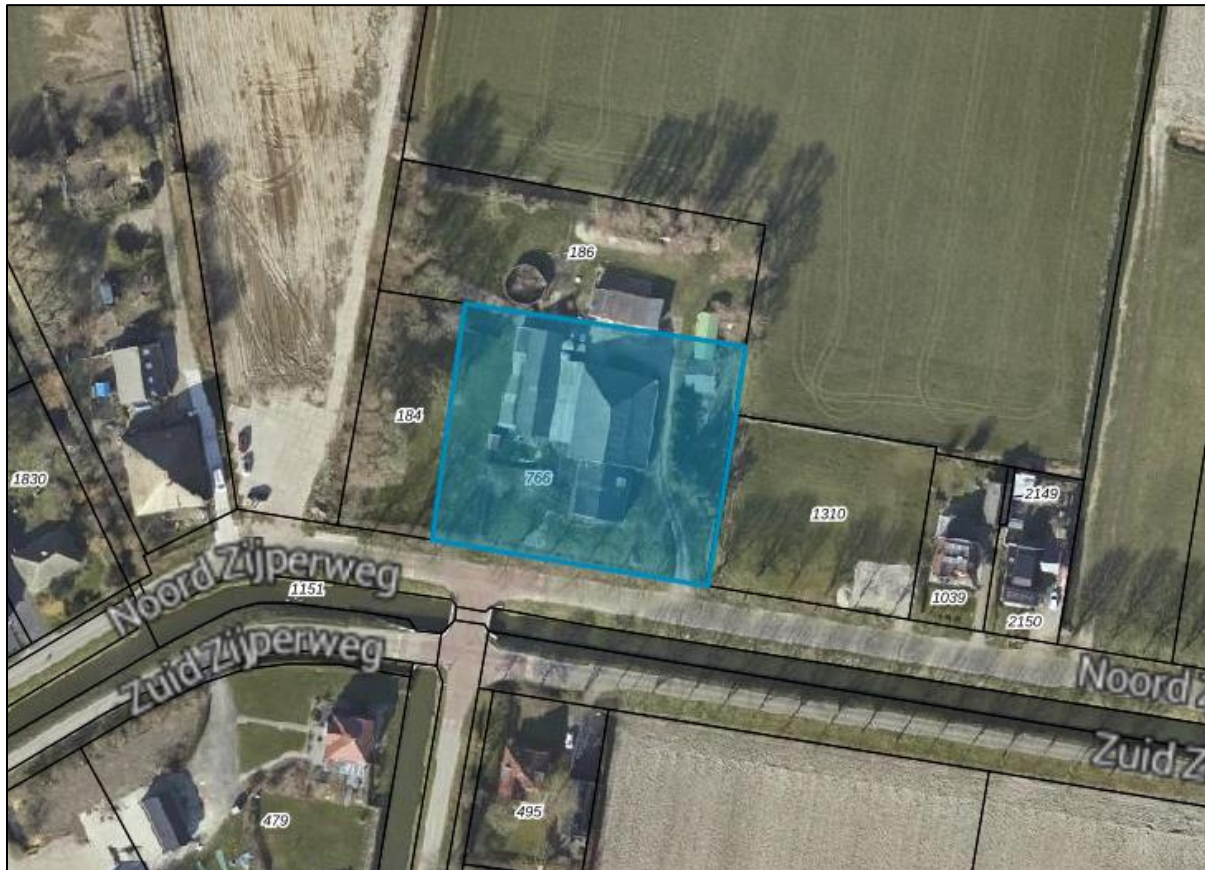
Het perceel valt onder het bestemmingsplan 'Buitengebied Anna Paulowna 4', vastgesteld op 19 januari 2009 door gemeente Hollands Kroon. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de agrarische bestemming kan worden gewijzigd naar een woonbestemming (artikel 3, lid 9, sub e). Onderhavig document bevat een toelichting van het wijzigingsplan, waarin wordt aangetoond dat de wijziging voldoet aan de voorwaarden en een goede ruimtelijke ordening betreft.



Figuur 3 | Stolpboerderij te Noord Zijperweg 55

1.2 Ligging van het plangebied

De planlocatie behoort tot de kadastrale percelen WRG02-A-184, WRG02-A-186 en WRG02-A-766 (figuur 4). Momenteel bestaat het perceel uit een stolpboerderij en agrarische opstallen. De boerderij is in circa 1850 gebouwd en bestaat uit twee delen; een voorhuis en een grote stolp achter het woonhuis. De planlocatie is gevestigd aan de Noord Zijperweg 55 en gelegen ten westen van het dorp Wieringerwaard. Het plangebied wordt gekenmerkt door agrarisch gebied met lintbebouwing.

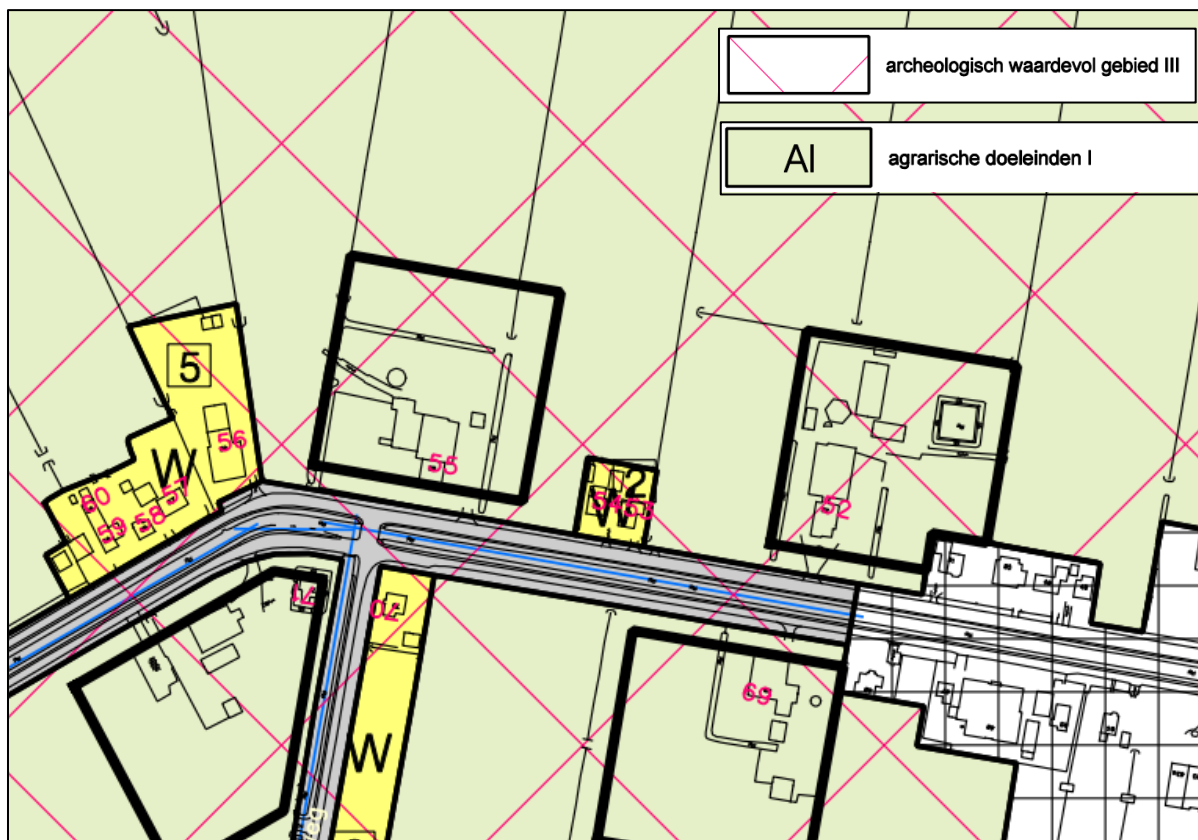


Figuur 4 | Planlocatie met kadastrale grenzen (Bron: Kadastralekaart.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2006 vastgesteld op 19 januari 2023 door de toenmalig gemeente Anna Paulowna, inmiddels Hollands Kroon (identificatie NL.IMRO.19110000PCAPBtngbd4-) (figuur 5). Op de planlocatie gelden de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming agrarisch doeleinden I
- Dubbelbestemming archeologisch waardevol gebied III



Figuur 5 | Uitsnede vigerend bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden met bestemming 'agrarische doeleinden I' zijn onder andere bestemd voor het uitoefenen van agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Het maximaal aantal bedrijfswoningen bedraagt 1 per bedrijf. Het gebruik van de gronden voor woondoeleinden is strijdig met het vigerend bestemmingsplan.

De op de plankaart voor "archeologisch waardevol gebied III" aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Op deze gronden geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 2500 m², tenzij aangetoond kan worden dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Het planvoornemen behelst enkel een gebruikswijziging en is niet strijdig met de archeologische dubbelbestemming.

Voor het wijzigen van de bestemming agrarische doeleinden I naar een woonbestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan (artikel 3, lid 9 onder e), hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

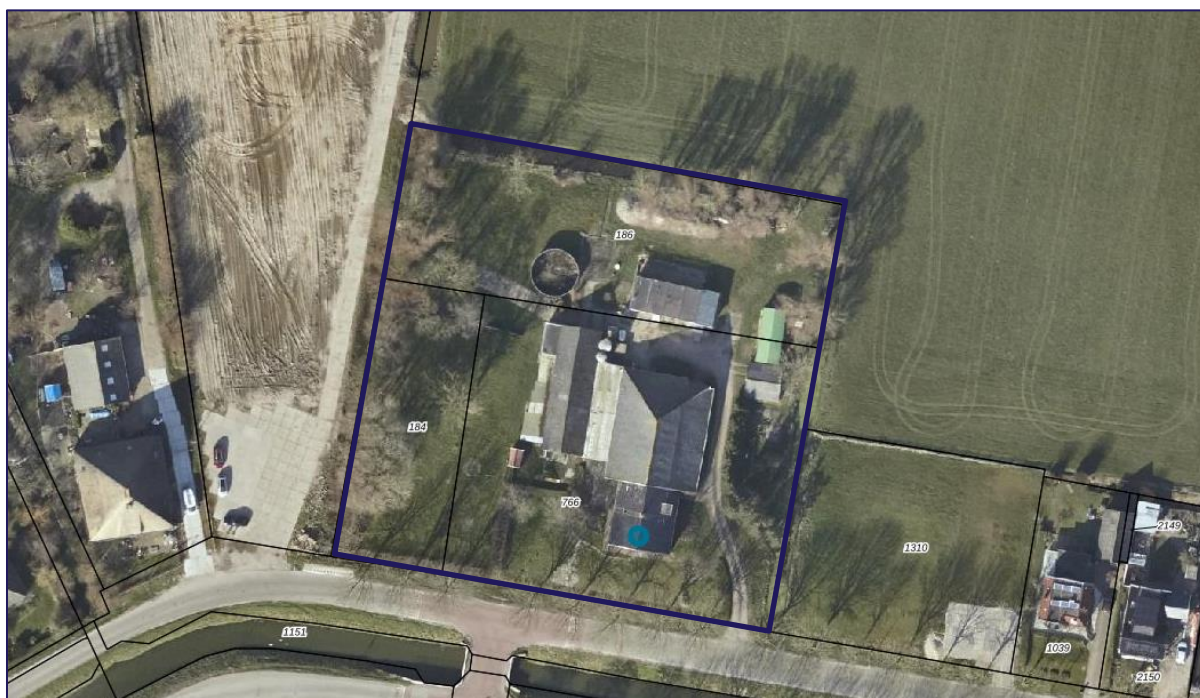
1. De wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven;
2. De wijziging geen betrekking kan hebben op het hergebruik van kassen;
3. De wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
4. Indien de wijziging betrekking heeft op de gronden op de plankaart aangeduid met "wonen niet toegestaan", de wijziging uitsluitend wordt toegepast, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting minder dan de voorkeurswaarde bedraagt dan wel in overeenstemming is met een verkregen hogere grenswaarde;
5. Indien de wijziging betrekking heeft op de gronden gelegen binnen de op de plankaart met "35 Ke-contour" aangeduide lijn, de wijziging uitsluitend wordt toegepast indien wordt voldaan aan de bepalingen genoemd in het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart;
6. Voor het overige de bepalingen uit artikel 5 van de overeenkomstige toepassing zijn.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planbeschrijving is toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken en hoofdstuk 7 sluit af met de juridische toelichting.

2.1 Huidige situatie

De planlocatie is gelegen aan de Noord Zijperweg 55. De percelen hebben een totaal oppervlakte van 6.480 m². Op het perceel staan de stolpboerderij en een aantal agrarische opstallen.



Figuur 6 | Planlocatie met kadastrale grenzen (Bron: Kadastralekaart.nl)

2.2 Historische context

De Wieringerwaard werd in de Middeleeuwen al bewoond en raakte door stormen in de 12^e eeuw onbewoonbaar. De inpoldering van het gebied werd in 1610 voltooid. Hierna is lintbebouwing van de sluis aan de Slikkerdijk tot aan de huidige dorpskern van Wieringerwaard ontstaan. In 1950 stonden in Noord-Holland zo'n 10.000 stolpen. Door schaalvergroting in de landbouw werden stolpen vaak te klein gevonden voor agrarische functies en te groot voor bewoning. Daarnaast zorgde verval, brand en sloop ervoor dat veel stolpen verdwenen. Er zijn nu circa 5000 stolpboerderijen over in Noord-Holland. De provincie vindt het belangrijk dat karakteristieke stolpboerderijen behouden blijven en deze duurzaam te benutten. Van de 5000 stolpboerderijen is 10% beschermd met een monumentale status. De stolpboerderij aan de Noord Zijperweg 55 werd in circa 1850 gebouwd (figuur 7).



Figuur 7 | Historische kaart ca. 1850 (links), ca. 1900 (midden) en heden (rechts) (Bron: Topotijdreis)

2.3 Planvoornemen

Het planvoornemen behelst een gebruikswijziging van de huidige stolpboerderij (figuur 8). Er zullen geen wijzigingen aan het exterieur van het bouwwerk plaatsvinden. De agrarische opstallen op het erf zullen worden gesloopt vanwege de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten, waaronder de mest- en voedersilo's. De stal achter het voorhuis, dat deel uitmaakt van de stolp zal behouden blijven. Ook de schuur die vastzit aan de stolp zal behouden blijven.



Figuur 8 | Stolp met agrarische opstallen (Bron: Cyclomedia maart 2022)

Het algemene kader voor een ruimtelijk plan wordt gevormd door diverse nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsnota's en ruimtelijke regelgeving. Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke beleidskaders (randvoorwaarden) aan de ruimtelijke (on)mogelijkheden voor het plangebied. In dit hoofdstuk wordt voor het plangebied het relevante algemene beleid samengevat.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

De Omgevingswet treedt 1 januari 2024 in werking. Het Rijk maakt vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet een Nationale Omgevingsvisie (Novi). Het Ontwerp van deze Nationale Omgevingsvisie is in juni 2019 verschenen en op 11 september 2020 is deze definitief vastgesteld. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven en zorgen voor grote uitdagingen in Nederland die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Deze uitdagingen vragen om een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

De NOVI heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangen. De NOVI richt zich op nationale belangen, en de nationale belangen opgenomen in de SVIR maken onderdeel uit van de NOVI. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd, en dit instrument, betreffende een behoeftetoetsing van een plan, maakt ook onderdeel uit van het beleid van de NOVI.

De Nationale Omgevingsvisie richt zich op vier prioriteiten. Deze hebben onderling veel met elkaar te maken en op deze prioriteiten geeft de NOVI richting aan hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten.

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden
- Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

De vier prioriteiten zijn vertaald naar een Uitvoeringsagenda, welke concrete invulling geeft aan de richtingen, zowel vanuit de rol van het Rijk als in samenwerkingsverband. Het Rijk kiest hierbij voor de inzet van algemene rijksregels, bestaande financiële middelen en kennisontwikkeling. Het Rijk zal in samenspraak met medeoverheden en maatschappelijke partijen bestuurlijke afspraken maken. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Om beleidskeuzes te helpen maken zijn er drie afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Betekenis voor het plan

Het onderhavige plan heeft geen (concrete) relatie met de nationale belangen. Het beleid in de NOVI vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan. Volgens het thema 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijke gebied' is het mogelijk een nieuwe functie te geven aan vrijkomende agrarische bebouwing. Hierdoor blijft de stulp behouden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011) bevestigt in juridische zin de kader stellende uitspraken uit de SVIR ten aanzien van de dertien daarin genoemde nationale belangen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan de versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Betekenis voor het plan

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het onderhavige plan. Het Barro legt geen beperkingen op ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Het planvoornemen is in lijn met het beleid zoals opgenomen in het Barro.

3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de Ladder voor duurzame verstedelijking in artikel 3.1.6 Bro opgenomen. De Ladder is van toepassing op ieder bouwplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doel van de Ladder is om ongewenste leegstand te voorkomen en zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik te stimuleren. Bij ruimtelijke besluiten moet daarom worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt via een bestemmingsplan, uitwerkings- of wijzigingsproject, of een omgevingsvergunning. De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Mede aan de hand van jurisprudentie is duidelijk welke ontwikkelingen al dan niet worden aangemerkt als (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRVS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor overige stedelijke functies wordt gesteld dat 'in beginsel' geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt.

In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, bevat de toelichting een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. De motivering van de behoefte aan die ontwikkeling dient in het licht te worden geplaatst van een goede ruimtelijke ordening, met het oog op het tegengaan van ongewenste leegstand en het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik. De behoefte wordt onderbouwd en afgewogen op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit betekent dat de aard en omvang van de ontwikkeling bepalend zijn voor de reikwijdte van de beschrijving van en het overleg over de behoefte, waarvan de resultaten ook zijn opgenomen in de beschrijving

Betekenis voor het plan

Het planvoornemen is een functiewijziging van agrarisch (met bedrijfswoning) naar wonen. Uit jurisprudentie blijkt dat bij een woningbouwontwikkeling vanaf 12 woningen de ontwikkeling wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling tenzij deze gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied. Gezien er formeel geen nieuwe woning mogelijk gemaakt wordt, hoeft de Laddertoets niet doorlopen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid

De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. 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

natuur inclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond. De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld.

De ambitie is dat de vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw dient vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland te worden, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Ook wordt er in de omgevingsvisie rekening gehouden met de beweging 'Sterke kernen, sterke regio's'. Deze beweging beoogt zich op het op peil houden van de werkgelegenheid, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid. Ook wordt de krachtige identiteit van de dorpen, steden en regio's die ze zo kenmerkt behouden of verder ontwikkelt. Hierbij is een belangrijk speerpunt dat zij zich richten op gebiedsgericht maatwerk voor ontwikkelingen in de regio.

Betekenis voor het plan

Het planvoornemen sluit aan op de omgevingsvisie NH2050. Het uitgangspunt is dat nieuwe functies aansluiten op de bestaande vraag. Er is een grote vraag naar woningen. De woningbehoefte zal in Noord-Holland Noord toenemen, vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde. De boerderij met een agrarische functie omzetten in een woonfunctie draagt bij aan deze visie.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

In 2020 is de nieuwe omgevingsverordening genaamd 'Omgevingsverordening NH2020' vastgesteld door Provinciale Staten. De laatste versie dateert van 10 juli 2023. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de beleidsuitgangspunten juridisch vastgelegd. De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie (NH2050) worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze Omgevingsverordening vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. Een (groot) aantal van de regels van de PRV zijn ook in de Omgevingsverordening NH2020 terecht gekomen.

In de Omgevingsverordening staan onder meer de regels van de provincie Noord-Holland met betrekking tot ruimtelijke ontwikkeling en plannen. Tevens heeft de provincie in de Omgevingsverordening in het belang van een goede ruimtelijke ordening algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen, over onderwerpen waar een provinciaal belang mee is gemoeid. Daarnaast zijn in de Omgevingsverordening regels vastgelegd die voortvloeien uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de Omgevingsverordening is het provinciale beleid (inzake onder meer ruimtelijke ordening/ontwikkeling) in regels vertaald, en is doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Daarnaast worden er regels gesteld over nagenoeg alle aspecten/onderwerpen van de fysieke leefomgeving, zoals het Natuurnetwerk Nederland, water, energie en landschap. Er is een digitale viewer (kaart) waarmee je met een klik op een locatie direct de bijbehorende regels ziet.



Figuur 9 | Uitsnede van Omgevingsverordening NH2020 (Bron: <https://noord-holland-extern.tercera-ro.nl/MapView/>)

Betekenis voor het plan

Op het plangebied is het werkingsgebied 'Noord-Holland Noord – Landelijk gebied' van toepassing (figuur 9). Artikel 6.10 van de Omgevingsverordening NH2020 geeft aan dat een functiewijziging van agrarisch bouwperceel naar wonen is toegestaan in dit werkingsgebied mits er aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

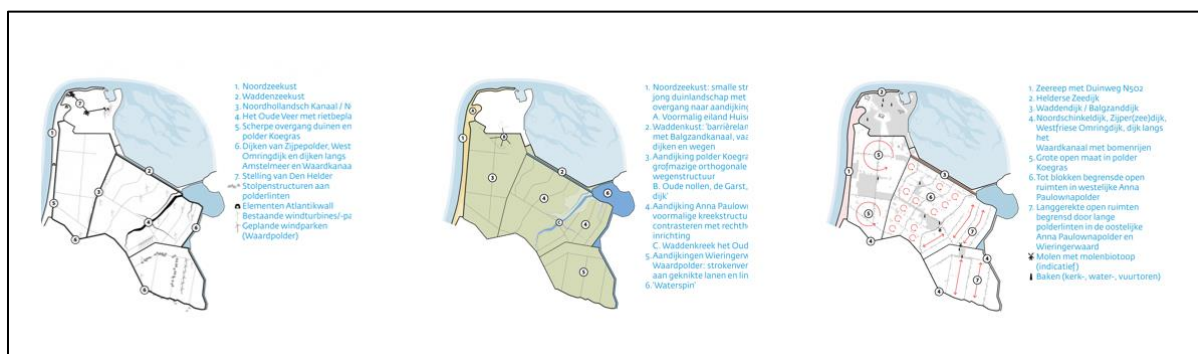
- ter plaatse van de bestaande stedelijke functie of agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
- de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet;
- de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouw mogelijkheden.

Het wijzigingsplan te Noord Zijperweg 55 voldoet aan de bovengenoemde voorwaarden. Hierdoor is het mogelijk om de bedrijfswoning met agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming. De agrarische opstallen worden gesloopt.

3.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland (2018)

In het Leidraad Landschap en Cultuurhistorie wordt de ambitie genoemd om ruimtelijke ontwikkelingen bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek, het versterken van (de beleving van) openheid en helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

De nieuwe ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen het landelijk gebied en kan theoretisch gezien de kernwaarden van het open landschap aantasten. De planlocatie is gelegen in de ensemble Koegras – Anna Paulownapolder (figuur 10). Dit ensemble grenst aan evenals de Noordzee als Waddenzee. Het ensemble bestaat uit reliëfrijke jong duinlandschap en polders die vooral voor bollenteelt en als akkerland worden gebruikt.



Figuur 10 | Kaarten met de drie kernwaarden toegelicht (Bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018)

Landschappelijke karakteristiek

Het ensemble wordt gekenmerkt door twee kuststroken met daarachter aandijkingenlandschap. De landschappelijke karakteristiek kenmerkt zich door de smalle duinstrook en de grootschalige bollenteelt. Ondanks dat de bollen slechte enkele maanden in bloei staan vormt het toch een grote waarde voor de Noordzeerecreatie. De door UNESCO tot werelderfgoed benoemde Waddenzee wordt omsloten door de waddenkust. Het landschap heeft een grote diversiteit aan reliëf, grondwaterstanden en -kwaliteit en bodems en daarmee samenhangende vegetatietypen.

Openheid en ruimtebeleving

Het aandijkingenlandschap wordt gekenmerkt door een zeer grote mate van openheid. De dijken, duinen en bomenrijen begrenzen de grote open ruimte. Het open karakter wordt benadrukt door de wegen in de aandijkingen, deze hebben meestal geen beplanting.

Ruimtelijke dragers

De Noordzeekust en de Waddenkust zijn twee belangrijke ruimtelijke dragers in het gebied. Daarnaast is het Noord-Hollands kanaal eveneens als de N9 een belangrijke ruimtelijke drager die een noord-zuidoriëntatie hebben. De dijken en de duinen omgrenzen de landelijke eenheden. Binnen het Ensemble is het Oudeveer met rietbeplanting een van de belangrijkste ruimtelijke dragers.

Stolpenstructuur

De Boerderij aan de Noord Zijperweg 55 is onderdeel van de polderlinten stolpenstructuur. De stolpenstructuur is een belangrijke identiteitsdrager in het Noord-Hollands landschap. De polderlinten stolpenstructuur kenmerkt zich door piramideachtige puntdaken en zijn vaak gelegen aan de kop van het erf aan de kaarsrechte wegen.

Betekenis voor het plan

De kernwaarden worden niet negatief aangetast door de ontwikkeling, het betreft een gebruikswijziging van reeds bestaande bebouwing, daarnaast worden de agrarische opstallen gesloopt. De bestemmingswijziging heeft geen negatief effect op de kernwaarden van het ensemble Koegras- Anna Paulownapolder.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland

Op 28 oktober 2015 is het regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland ondertekend door de gemeenten Texel, Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en de provincie Noord-Holland. Met het convenant beogen partijen een actieve regionale samenwerking te voeren ten behoeve van een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningmarkt in de regio Kop van Noord-Holland. De Kop van Noord-Holland staat de komende tien tot vijftien jaar voor een beperkte groei, zowel in inwoners als huishoudens. In het convenant zijn afspraken gemaakt over het verminderen van de geprogrammeerde woningaantallen en het verbeteren van de kwaliteit van woningbouwlocaties en productmarktcombinaties aansluitend bij de vraag naar nieuwbouwwoningen en woningtypen in de regio Kop van Noord-Holland. Het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland (KWK) bestaat uit regionale afspraken over de kwantitatieve aantallen te bouwen woningen tot 2020 en een programmalijst van woningbouwplannen die zijn beoordeeld op kwaliteit aan de hand van het objectieve afwegingskader.

Betekenis voor het plan

Het onderhavige plan is niet opgenomen op de programmalijst behorende bij het KWK. Een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, derhalve wordt geen nieuwe woning toegevoegd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hollands Kroon

De omgevingsvisie van de gemeente Hollands Kroon is op 29 november 2016 vastgesteld en richt zich op het jaar 2030. In de omgevingsvisie laat de gemeente zien wat ze belangrijk vinden voor de omgeving waarin wordt gewoond, gewerkt en waarin de bevolking haar vrije tijd doorbrengt. Belangrijke onderwerpen zijn onder andere:

- Veiligheid;
- Economische en technologische ontwikkelingen;
- Natuur;
- Milieu;
- Bereikbaarheid.

Deze onderwerpen worden in verschillende thema's samengebracht. Thema's als *Algemeen, Leven, Ondernemen, Groen, Toerisme & Recreatie en Water* worden hierdoor inhoudelijk met elkaar verbonden.

Met betrekking tot landschappelijke inpassing wil Hollands Kroon rekening houden met de 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.

Betekenis voor het plan

De gemeente wil inzetten op het behouden van landschappelijke verschillen en overgangen en het koesteren van cultuurhistorische waarden. Door de bestaande stolp met waarden een nieuwe functie te geven blijft deze behouden in het landschap en wordt verder verval voorkomen, wat de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied ten goede komt. Daarnaast staat in de visie dat de gemeente een functiewijziging naar wonen voor leegstaande bebouwing, indien mogelijk, wil faciliteren.

3.4.2 Bestemmingsplan Parkeren en Wonen

De gronden in het plangebied vallen onder 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018'. Dit beleid is op 9 maart 2019 gepubliceerd door het college van de burgemeester en de wethouders. In dit beleid wordt verwezen naar de gemiddelde parkeercijfers van het kenniscentrum CROW (CROW kencijfers, publicatie 317 - kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). De regelingen en normen die hierin zijn opgenomen bepalen of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Het uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost.

Betekenis voor het plan

Binnen het beoogde planvoornemen zal voorzien worden in de parkeerbehoefte, de toelichting hiervoor staat in paragraaf 4.8.

3.5 Conclusie beleid

Het beoogde planvoornemen past binnen het beleid op zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau. Ten aanzien van het beleid is het plan uitvoerbaar.

4.1 M.e.r. -(beoordelings)plicht

In het besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten opgenomen die in het kader van het bestemmingsplan plan - m.e.r. - plichtig, project - m.e.r. - plichtig of m.e.r. - beoordelingsplichtig zijn. Per activiteit zijn de gevallen in aantallen, grootte, lengtes of oppervlakten beschreven die boven de drempelwaarden vallen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

1. Het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig.
2. Het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden.
3. Het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er moet in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd.
4. De activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit wordt niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Uit jurisprudentie blijkt dat het antwoord op de vraag of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage, niet afhankelijk is van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan (uitspraken van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694, van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en van 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253). In een ontwikkeling die in eenzelfde functiewijziging voorziet van 'agrarisch' naar 'wonen' was het oordeel van de Afdeling dat, gelet op de aard en omvang van twee woningen, de ontwikkeling niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1).

Betekenis voor het plan

Uit jurisprudentie blijkt dat het antwoord op de vraag of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage, niet afhankelijk is van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan (uitspraken van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694, van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en van 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253). In een ontwikkeling die in eenzelfde functiewijziging voorziet van 'agrarisch' naar 'wonen' was het oordeel van de Afdeling dat, gelet op de aard en omvang van twee woningen, de ontwikkeling niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1).

Echter blijkt dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing wel een rol speelt. In een soortgelijke ontwikkeling die twee eengezinswoningen mogelijk maakte op een grasland met de bestemming 'agrarisch' was het oordeel van de Afdeling dat hetgeen waarin het plan voorziet, gelet op de aard en omvang, niet wordt aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1). Ook wanneer het gebruik van het perceel verandert en er 12 woningen worden gerealiseerd betekent dit niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject (11-03-2020 ECLI:NL:RVS:2020:729).

Het beoogde planvoornemen is niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken zoals bedoeld in artikel 7.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Er behoeft geen (vormvrije)m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

4.2 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Voor de dubbelbestemming archeologisch waardevol gebied III geldt het gemeentelijke beleid voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Voor het bestemmingsplan Buitengebied 2006 gelden de volgende bouwschriften, deze zijn terug te vinden in Artikel 31, lid 2.

Op de gronden van deze bestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 2500 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 2500 m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen groundbewerkingen plaatsvinden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van 2.500 m² of minder;
- d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² maar waarbij geen groundbewerkingen plaatsvinden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld.

Volgens Artikel 31, lid 3 onder b kan de burgemeester en wethouder vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, mits:

- a. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord;
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. een verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Betekenis voor het plan

Binnen het plangebied zal enkel een in pandige verbouwing plaatsvinden. Dit wil zeggen dat de grond ongeroerd en intact zal blijven. Ook zal de sloop van de agrarische bebouwing die het pand omsluit geen negatieve invloed hebben op de archeologie. Het aspect archeologie staat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg.

4.3 Cultuurhistorie

In september 2009 overhandigden de ministers van toenmalige ministeries Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) aan de Tweede Kamer. Door middel van de MoMo had de minister tot doel een aantal veranderingen door te voeren in de monumentenzorg:

- het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken;
- het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening;
- het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk.

Als gevolg van de MoMo zijn het Besluit ruimtelijke ordening en de Monumentenwet op 1 januari 2012 aangepast. Belangrijkste gevolgen zijn de plicht voor gemeenten om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekeningen te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en het vergroten van vrijstellingen van de vergunningplicht voor eigenaren van monumentale gebouwen.



Figuur 11 | Uitsnede monumenten kaart (Bron: www.rijksmonumenten.nl)

Betekenis voor het plan

Zoals beschreven in paragraaf 2.2 maakt de stolpboerderij te Noord Zijperweg 55 deel uit van een uniek karakteristiek in het landschap van Noord-Holland (figuur 11). Deze stolpboerderij, samen met nog 5000 andere stolpboerderijen zijn het beschermen waard. De stolpen staan vaak in reeksen in het landschap. De manier waarop de stolp werd ingepast in het landschap was afhankelijk van de ondergrond en het type landschap waarin de stolpen stonden. Daarnaast is het plangebied op ruime afstand van monumenten gelegen. Het aspect cultuurhistorie staat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg.

4.4 Landschappelijke inpassing

Om te kijken of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op de juiste wijze landschappelijk wordt ingepast, wordt aan de hand van de landschappelijke kenmerken van de omgeving getoetst of het planvoornemen het omliggende landschap niet schaadt. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

In figuur 12 zijn verschillende stedenbouwkundige elementen van woningen aan de Noord- en Zuid-Zijperweg weergegeven. Deze elementen hebben een landelijke stijl die past in het landschap. Kenmerkend is dat alle woningen vrijstaand zijn, met ruime afstand van de weg. De woningen vormen een lint in het landschap en bevatten doorgaans één laag met daarop een kap. De kapvorm verschilt van tentdak tot een samengesteld dak.



Figuur 12 | Stedenbouwkundige elementen uit de omgeving (Bron: Google Maps 2022)

Betekenis voor het plan

Er zal geen nieuwe bebouwing gerealiseerd worden als gevolg van het planvoornemen, het behelst enkel een gebruikswijziging van de bestaande agrarische bedrijfs woning. Daarnaast worden de agrarische opstallen gesloopt. Het aspect landschappelijke inpassing staat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg.

4.5 Bodem

In een nieuw ruimtelijk regime dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het planvoornemen, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het plan

De omgevingsdienst Noord-Holland Noord (ODNHN) biedt inzicht in het grondstromenbeleid in Noord-Holland Noord. Hierin is de bodemkwaliteit van het gebied in kaart gebracht. Uit deze kaart kunnen conclusies getrokken worden met betrekking tot nodige bodemonderzoek of bodemsanering. Het plangebied heeft bodemfunctieklasse 'wonen' met ontgravingsklasse 'landbouw/natuur'. Omdat er tijdens het planvoornemen geen grondroerende activiteiten plaatsvinden is een bodemonderzoek niet nodig en zijn de gronden geschikt om op te wonen. Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg.

4.6 Water

Een Watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

De provincie is medeverantwoordelijk voor schoon water en schone waterbodems. Schoon oppervlakte- en grondwater wordt wettelijk geregeld via de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). De provincie stelt regionale doelen voor de waterkwaliteit vast. Deze doelen zijn afhankelijk van het soort water en de natuurlijke omstandigheden. Het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027 geeft invulling aan de doelen zoals geformuleerd in de provinciale omgevingsvisie.

Het plan, gelegen in de gemeente Hollands Kroon, valt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het beleid van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is vastgelegd in het waterplan 2022-2027. Hierin is de koers op hoofdlijnen voor het waterbeheer en de opgaven waar het HHNK zelf, en met anderen aan werken in beschreven. Er wordt voort gebouwd op de regionale Deltavisie (2012), het waterprogramma 2016-2021 (WBP5) en het Collegeprogramma 2019-2023. Het waterplan is het zesde waterbeheerprogramma (WBP6). Het WBP is een wettelijke verplichting vanuit de Waterwet (deze zal straks opgaan in de Omgevingswet) en vanuit het Bestuursakkoord Water.

Het waterplan is ingedeeld in effecten, thema's en gebied. De basis voor het waterplan is de lange termijn verkenning, hieruit zijn vijf maatschappelijke opgaven gehaald en in *thema's* benoemd. De uitvoering van die thema's vindt vaak plaats in de zeven maatschappelijke *effecten* waaraan het HHNK werkt. De lange termijn verkenning heeft hiernaast ook invloed op de manier van werken en de positionering in de omgeving. In het onderdeel Positionering wordt beschreven wat voor invloed het heeft op hoe het HHNK werkt in de effecten en thema's. Een van de lijnen in dat onderdeel is dat het HHNK nog meer gaat inzetten op gebiedsgericht werken, dat is vormgegeven in het onderdeel *Gebied*.

Betekenis voor het plan

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de Watertoets via www.dewatertoets.nl. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het Hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

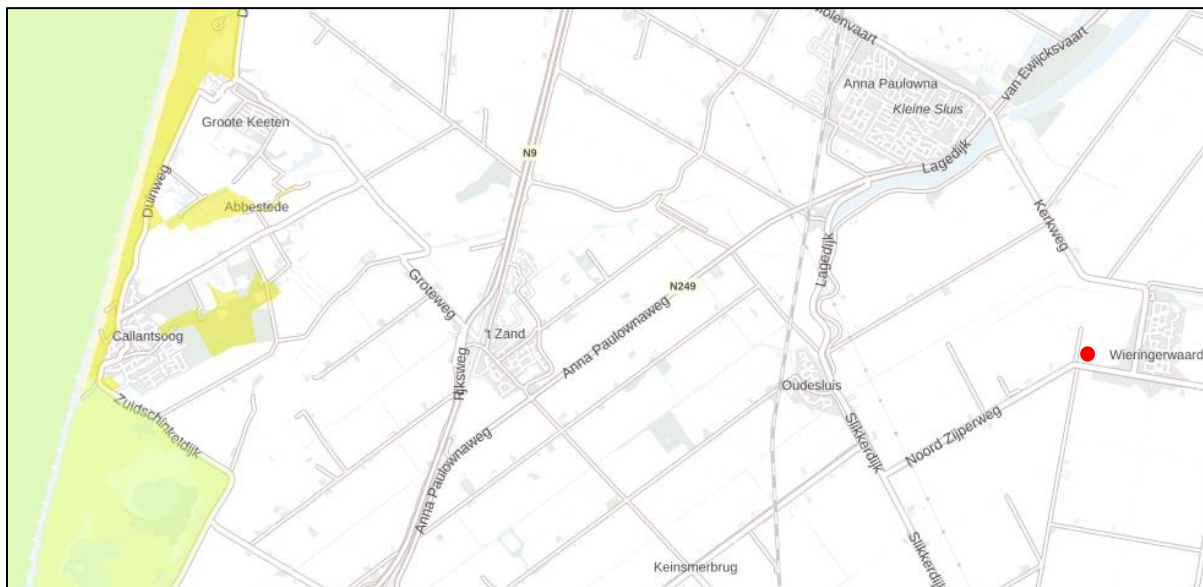
4.7 Flora & fauna

De Wet natuurbescherming (Wnb) ziet toe op het behoud en de versterking van de biodiversiteit. De bescherming van natuur is geregeld via gebiedsbescherming en soortenbescherming. De Wnb vormt het geldend wettelijk kader.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming 2017 (Wnb) is het noodzakelijk om uit te sluiten dat er sprake is van significant negatieve effecten van het plan op Natura 2000-gebieden. AERIUS is het voorgeschreven rekeninstrument dat wordt gebruikt om stikstofdepositie op lokaal niveau te berekenen.

Nabij het plangebied liggen twee Natura 2000-gebieden, Duinen Den Helder & Callantsoog en Zwanenwater & Pettemerduinen, op een hemelsbrede afstand van respectievelijk 9,0 en 9,4 kilometer. (Figuur 13). Op circa 2,7 km afstand ten westen van het plangebied zijn gronden gesitueerd die beschermd zijn als Natuurnetwerk Nederland (NNN) (Figuur 14). Gezien de afstand, de tussenliggende invulling van het gebied en de aard van het plan vinden er geen negatieve effecten plaats op het NNN die een belemmering vormen voor het plan.



Figuur 13 | Uitsnede Natura 2000 gebieden (Bron: Atlasleefomgeving)



Figuur 14 | Uitsnede Natuurnetwerk Nederland (Bron: Atlasleefomgeving)

Stikstof

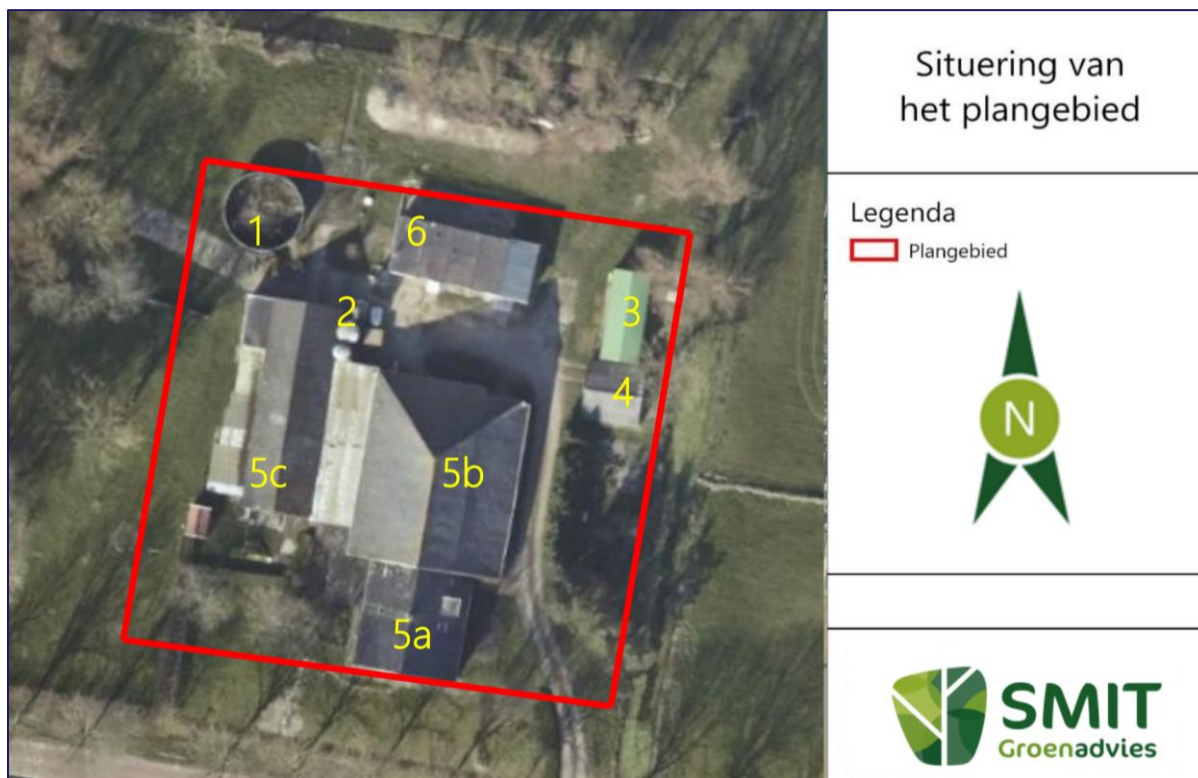
De Natura 2000-gebieden zijn aangewezen voor de bescherming van enkele stikstofgevoelige habitats. Ontwikkelingen dragen mogelijk bij aan een toename van stikstofemissie en daarmee van extra stikstofdepositie op de stikstofgevoelige habitats. De gemeente Hollands Kroon heeft vuistregels met betrekking tot de berekening van stikstof vastgelegd. Ook wel de gebiedsgerichte aanpak genoemd. Hierbij wordt in een kaart (figuur 15) weergegeven voor welke gebieden in principe geen stikstofberekening noodzakelijk is indien er maximaal 11 woningen gebouwd worden, voor particulieren, uitgevoerd door een aannemer die werkt met STAGE-IV of nieuwer materieel.



Figuur 15 | Uitsnede 'Stikstofdepositie woningbouw ODNHN' (Bron: Stikstofdepositie woningbouw ODNHN)

4.7.2 Soortenbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) is bij bestendig beheer en ruimtelijke ingrepen de initiatiefnemer verplicht op de hoogte te zijn van mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het werkgebied. Het doel van de wet is het in stand houden van de inheemse flora en fauna. Door deze natuurwaarden voorafgaand aan het werk te onderzoeken, kan schade aan beschermde soorten worden voorkomen of beperkt. Indien schade niet te voorkomen is, is een ontheffing noodzakelijk. Om uit te sluiten dat er geen beschermde soorten voorkomen op de planlocatie is er een ecologische Quicksan uitgevoerd door Smit Groenadvies in mei 2023 (Bijlage 1).



Figuur 16 | Bebouwing binnen plangebied (Bron: Quickscan Flora & Fauna Smit Groenadvies)

Vleermuizen

In het plangebied zijn elementen waargenomen die mogelijk als vaste verblijfplaats voor zowel kleine als grote gebouwbewonende vleermuissoorten kunnen dienen. Het gaat hierbij om gaten en spleten bij de dakrand/ daklijst en kieren langs de kozijnen van elementen 5a en 5b (figuur 16). Bij uitpandige werkzaamheden verdwijnen deze potentiële verblijfplaatsen. Negatieve effecten op foerageergebied en vliegroutes vallen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. Ook blijven deze gebieden en routes gedurende en na afronding van de werkzaamheden gehandhaafd. Zodoende valt op voorhand uit te sluiten dat de bebouwing in het plangebied onderdeel is van een essentiële vlieg- en of foerageerroute.

Vogels met jaarrond beschermend nest

Het valt niet op voorhand uit te sluiten dat het plangebied broedplaatsen bevat van vogels met jaarrond beschermde nesten. Het gaat hierbij om mogelijke broedplaatsen bij de verrotte daklijst die toegang tot onder de dakpannen biedt. En onder het dak, dat toegankelijk is via de dakpannen en de voorliggende regengoot (elementen 5a en 5b). Bij uitpandige werkzaamheden verdwijnen potentiële broedplaatsen van soorten zoals de huismus, boerenzwaluw boomkruiper en spreeuw die zich in de gaten en kieren in de muur, onder de dakpannen en boeidelen kunnen bevinden.

Vogels zonder jaarrond beschermend nest

Indien vogels zonder jaarrond beschermde nesten het plangebied gebruiken als rust- broed of foerageergebied valt een negatief effect als gevolg van de werkzaamheden niet op voorhand uit te sluiten. De gaten en spleten zijn geschikt voor algemene broedvogels. Met de werkzaamheden worden mogelijk broedplaatsen vernietigd of verstoord. Ook zijn de nabije bomen geschikt bevonden als broedplaats. Indien aanwezig, ondervinden deze vogels verstoring door trillingen en geluid voortkomend uit de werkzaamheden.

Amfibieën, vissen en reptielen

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën, reptielen en vissen waargenomen. Het plangebied bestaat voornamelijk uit bebouwing, hierdoor is geen geschikt biotoop. De watergangen nabij het

plangebied zijn geschikt voor algemene amfibieën en vissen. Echter vallen deze watergangen niet binnen de invloedssfeer van de geplande werkzaamheden.

Grondgebonden zoogdieren

Marterachtigen worden niet in het plangebied verwacht. Zo zijn binnen het onderzoeksgebied onvoldoende schuilmogelijkheden aanwezig voor onder andere de boommarter, hermelijn, bunzing en wezel. Er ontbreken grote oppervlakken opgaand groen, takkenhopen, -rillen en bladerhopen. Tevens zorgt de afwezigheid van verbindende lijnvormige groenelementen tussen de woonpercelen voor een versnipperd en geïsoleerd plangebied. De verbouwing is niet wezenlijk van invloed op het leefgebied van grondgebonden zoogdieren. Hiervoor is de schaal van het project te klein in verhouding tot beschikbaar leefgebied.

Libellen en dagvlinders

Het is uitgesloten dat binnen het plangebied geschikt habitat aanwezig is voor een (deel)populatie van een beschermde vlindersoort. Door de afwezigheid van waardplanten van vlinders en waterpoeltjes met begroeiing voor libellen worden geen zwaar beschermde soorten verwacht. De watergangen nabij het plangebied zijn geschikt voor algemene dagvlinders en libellen. Echter vallen deze watergangen niet binnen de invloedssfeer van de geplande werkzaamheden. Gezien de afwezigheid van geschikt biotoop worden deze soortgroepen niet in het plangebied verwacht.

Betekenis voor het plan

Uit de natuurtoets blijkt dat er aanvullend onderzoek nodig is naar de aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen (groot en klein) en vogels met jaarrond beschermende nesten bij de stolpboerderij (elementen 5a en 5b). Aanvullend onderzoek is specifiek nodig naar huismus, boerenzwaluw, spreeuw en boomkruiper.

De stolpboerderij wordt in beginsel alleen in pandig onderstut en gerenoveerd. Uitpandige renovatie zal in een later stadium pas plaatsvinden. De agrarische bebouwing mag buiten het broedseizoen of na een broedvogelinspectie verwijderd worden zonder dat aanvullend onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Voor deze bestemmingswijziging is het uitvoeren van het aanvullend onderzoek niet noodzakelijk, omdat de woning slechts in pandig gerenoveerd wordt. Het aspect flora en fauna staat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg.

4.8 Verkeer en parkeren

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Bij een bestemmingswijziging moet aangetoond worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening wat betreft de toekomstige verkeersafwikkeling.

Om te onderzoeken of het aantal beschikbare parkeerplaatsen voldoende is kan dit worden berekend met behulp van het CROW. Bij het opstellen van de parkeerregels is er vanuit de Parkeerregels Hollands Kroon 2018' voor gekozen om uit te gaan van het gemiddelde van de minimale en maximale parkeerkencijfers (afgerond naar boven). Voor de adressendichtheid wordt 'niet stedelijk' aangehouden (minder dan 500 adressen per km²) en 'buitengebied'. Het aandeel bezoekers is in het kengetal meegenomen. Hierbij komen we uit op een gemiddelde van 2,4

Om aan te tonen dat de wegcapaciteit voldoende is berekenen we de toekomstige verkeersgeneratie die opgevangen moet worden, dit wordt ook gedaan met het CROW. We komen hierbij uit op een gemiddelde van 8,2

Betekenis voor het plan

Het totaal komt hiermee op 3 parkeerplaatsen. Deze zullen op eigen terrein gerealiseerd worden. De totale verkeersgeneratie komt uit op 9 verkeersbewegingen. De Noord Zijperweg is voldoende uitgerust om deze beperkte verkeersgeneratie op te vangen, ook gezien de planlocatie voorheen een agrarische functie had. Het aspect verkeer en parkeren staat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg.

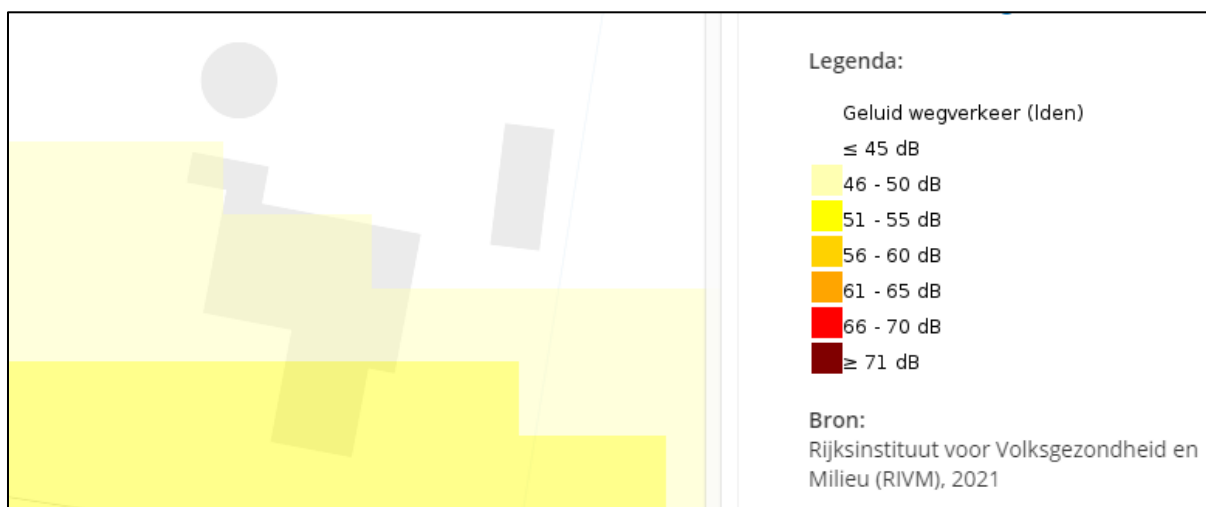
4.9 Geluid

Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging in het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidsgevoelige functies (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonering. In artikel 41 van de Wgh zijn categorieën aangewezen waarvoor een geluidszonering toegepast moet worden.

De Wgh biedt geluidsgevoelige gebouwen én geluidsgevoelige terreinen bescherming tegen het geluid van wegverkeer (niet 30 km wegen), spoorwegen en van gezoneerde industrieterreinen. In de Wgh zijn woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen beschermd tegen geluidhinder.

Voor de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen die binnen bepaalde zones van de verschillende geluidsbronnen liggen, bepaalt het bevoegd gezag (maatwerk) grenswaarden. Er geldt een voorkeurswaarde en een bovengrens. De getalsmatige invulling van deze grenswaarden is voor elk type geluidsbron verschillend en is onder andere afhankelijk van de geluidsgevoelige bestemming. Onder bepaalde voorwaarden is een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde mogelijk (tot de maximaal toelaatbare geluidsbelasting). Hiervoor moet een "hogere waarde procedure" doorlopen worden. Gebouwen met een 'dove' gevel hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

De geluidszone langs een weg (≥ 50 km/u), waarbinnen de Wgh van toepassing is, is afhankelijk van de ligging en het aantal rijstroken van de weg en ligt tussen de 200-600 meter. De zonebreedte van een spoorweg varieert van 100 tot maximaal 1300 meter. De grootte van de zone rondom een industrieterrein is afhankelijk van de benodigde of gewenste geluidsruimte van het gezoneerde industrieterrein. In het bestemmingsplan is de zone vastgelegd.



Figuur 17 | Uitsnede geluidskaart (Bron: Atlasleefomgeving)

Betekenis voor het plan

Het plan is gelegen aan de Noord Zijperweg, dit is een 60 km/uur weg. Omdat de planlocatie reeds in gebruik is als (bedrijfs)woning, hoeft de geluidsbelasting als gevolg van de weg niet getoetst te worden (artikel 76, lid 3 Wgh). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de verwachte geluidsbelasting beschouwd. Op basis van de geluidskaart (figuur 17) wordt ter plaatse van de woning geen geluidsbelasting verwacht die het woon- en leefklimaat negatief beïnvloedt. Derhalve staat het aspect geluid de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg.

4.10 Luchtkwaliteit

Om schade aan de volksgezondheid te beperken, moet de kwaliteit van de lucht voldoen aan Europese normen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient getoetst te worden of de ontwikkeling ervoor

zorgt dat grenswaarden voor de concentraties van onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) worden overschreden. Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging als het plan of de activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde aan de concentraties fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) bijdraagt. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het project is 'in betekenende mate' als de toename voor een of beide stoffen hoger is.

De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009: de datum waarop het kabinetsbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

Tabel 1 | Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een project op de luchtkwaliteit, GCN2022

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		9
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Betekenis voor het plan

De NIBM-tool is ingevuld voor een gemiddelde verkeersgeneratie van een worstcase schatting van 9 voertuigbewegingen voor zowel de aanleg als de gebruiksfase (tabel 1). Voor het jaar van planrealisatie is 2024 genomen en voor het aandeel van vrachtverkeer is een klein percentage meegenomen, gezien tijdens de bouwwerkzaamheden aan- en afrijdend verkeer nodig is voor o.a. materieel. Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat sprake is van een NIBM-situatie: het plan draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Systematiek Handreiking Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven in de omgeving kunnen hinder opleveren voor (hinder)gevoelige functies, zoals woningen. Bedrijven en functies kunnen geluidhinder, geurhinder, stofhinder of veiligheidsrisico's (externe veiligheid) veroorzaken. Om mogelijke hinder van bedrijven goed in beeld te kunnen brengen heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de Handreiking "Bedrijven en milieuzonering" opgesteld. In deze Handreiking, ook wel de VNG-publicatie genoemd, is voor bedrijven en inrichtingen aangegeven welke richtafstand aangehouden dient te worden.

In de Handreiking worden bedrijven ingedeeld op basis van de te verwachten milieuhinder (geur, geluid, stof en externe veiligheid). Per milieuonderdeel leidt dat tot een afstand die minimaal moet worden aangehouden tot gevoelige functies. Dit leidt tot een indeling in verschillende milieucategorieën, toenemend geschaald naar hinder.

Betekenis voor het plan

De locatie is grotendeels omringd door agrarische landerijen. Aan de Noord Zijperweg zijn voornamelijk bollenkwekers gevestigd. De voorgenomen ontwikkeling creëert ook geen nieuw bedrijf of milieuzonering. Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg.

4.12 Gewasbestrijdingsmiddelen

Op omliggende agrarische percelen kan gebruik gemaakt worden van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. Voor het waarborgen van een effectief en veilig gebruik van gewasbeschermingsmiddelen gelden tal van (wettelijke) regels, deze zijn voornamelijk gericht op het beschermen van (oppervlakte)water, consumenten, agrariërs en hun werknemers. Beleidsmatig is er ook steeds meer aandacht voor omwonenden en (niet-beroepsmatige) passanten. Deze groepen worden echter (nog) niet expliciet beschermd via de wetgeving.

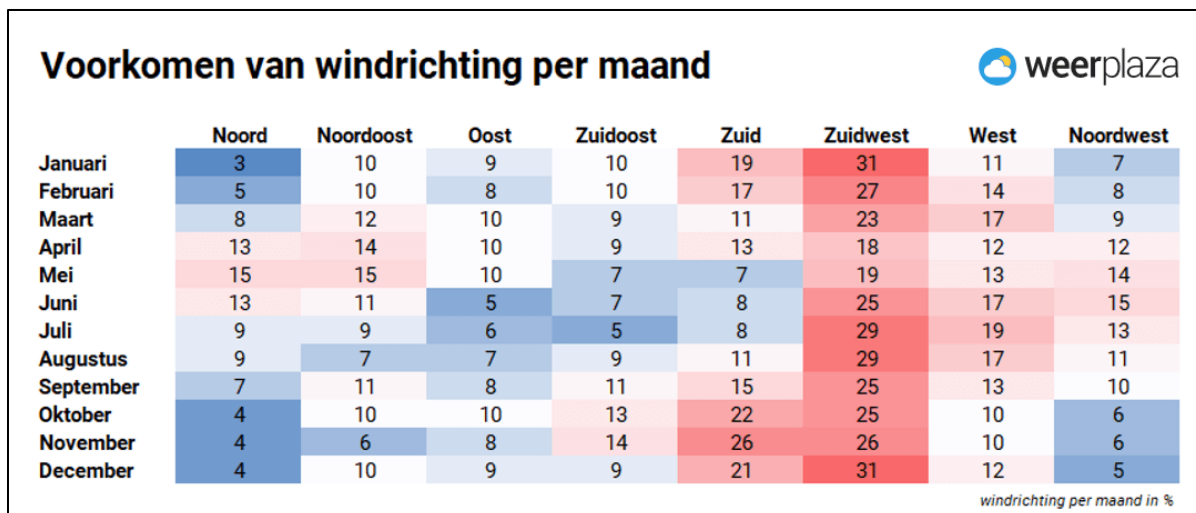
Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag mensen verblijven of samenkomen. Een woning met tuin wordt als zodanig aangemerkt. Het telen van bollen kent vanuit de VNG-publicatie geen specifieke richtafstanden voor milieuzonering. Wel bestaat jurisprudentie waarin qua richtafstand wordt aangesloten op de richtafstand voor het telen van fruit. De 50 meter afstand is een afstand die in jurisprudentie niet onredelijk geacht wordt.¹ Dit neemt niet weg dat de raad een kortere afstand in een bepaalde situatie toereikend kan achten om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen.

Betekenis voor het project

Op de gronden van het plangebied zit reeds een gevoelige bestemming, namelijk een (bedrijfs)woning. Derhalve worden omliggende bedrijven reeds belemmerd door de aanwezigheid van de bestaande woning. In het bestemmingsplan is voor de omliggende gronden met de bestemming 'agrarisch doeleinden I' het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van houtteelt en boomkwekerijen is opgenomen als strijdig. Derhalve mag er op grond van het bestemmingsplan alleen akkerbouw plaatsvinden rondom de planlocatie. Ten westen van het plangebied wordt knolselderij en pastinaak verbouwd en ten noorden van het plangebied is het land nu grasland, maar zijn eerder ook aardappelen geteeld. Aan de overzijde van de watergang, aan de Zuid Zijperweg worden maïs en bieten geteeld. Deze gegevens zijn bekend uit Boer&Bunder. Derhalve is groenteteelt representatief voor wat betreft het risico op driftverspreiding. De spuittechniek (neerwaarts spuiten) zorgt voor beduidend minder drift in de lucht dan opwaartse of zijwaartse machinale bespuitingen zoals bij fruitteelt.

¹ Onder andere de uitspraak van 27 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1698

De reden waarom op deze locatie bij akkerbouw wel kan worden afgeweken van de richtafstand heeft te maken met de overheersende windrichting, de afstand tot de grond van de spuitactiviteiten, een verbetering van de drift reducerende techniek en de richting van de spuitactiviteiten. De overheersende windrichting in Nederland is zuidwest, aangezien de agrarische gronden ten noordoosten liggen waaien de chemicaliën ook niet richting de woning (figuur 18). De hoogte waarbij dit wordt gedaan is ook een stuk lager doordat de gewassen dicht bij de grond groeien. Door deze wijze van spuiten en de windrichting, is de kans op drift van gewasbeschermingsmiddelen naar de nabijgelegen planlocatie klein.



Figuur 18 | Windrichting per maand in Nederland (Bron: Weerplaza)

De afstand van 50 meter als richtafstand komt voort uit een uitspraak van de Raad van State² gebaseerd op het toenmalige beleid van de provincie Gelderland. Dit beleid had betrekking tot de toelating van nieuwe gevoelige functies nabij boomgaarden en boomteeltpercelen. Ten tijde van dat beleid gold op grond van artikel 13 van de Bestrijdingsmiddelenwet 1963, het daarop gebaseerde “Lozingenbesluit open teelt en veehouderij” en de bijbehorende “Regeling testmethoden driftarme doppen Lozingenbesluit open teelt en veehouderij”, een verplichting om een drift reductie techniek toe te passen van minimaal 50%. Sinds 1 januari 2018 is het verplicht een driftreductie van tenminste 75% te bereiken voor het gehele perceel. Voor alle open teelten zijn de eisen aan driftreducerende maatregelen verscherpt en op het gehele perceel van toepassing verklaard in plaats van binnen een afstand van 14 meter vanaf de insteek van een oppervlaktewaterlichaam zoals dat voorheen gold. Vergeleken met de norm die gold ten tijde van de uitspraak van de Raad van State uit 2004 over het beleid van de provincie Gelderland, is de norm met de helft strenger geworden. De huidige verplichte drift reductie zorgt voor aanzienlijk minder drift, het valt te onderbouwen dat de bedoelde afstand van 50 meter in principe gehalveerd kan worden tot 25 meter door deze drift reductie.

Naast de verplichting vanuit het huidige Activiteitenbesluit van een drift reductie van 75%, is er ook een verschil in de spuitrichting. Het beleid van de provincie Gelderland had betrekking op boomgaarden en boomteelt, waarbij voornamelijk opwaarts of zijwaarts wordt gespoten. Bij akkerland wordt er uitsluitende neerwaarts gespoten voor een optimaal effect. Ten opzichte van de verplichte drift reductie van 75% wordt de drift nog meer gereduceerd tot 99% bij neerwaarts spuiten. Het valt te onderbouwen dat de bedoelde afstand nogmaals gehalveerd kan worden tot een afstand van 12,5 meter.

De afstand tussen de woning en de insteek van het dichtstbijzijnde talud aan de oostzijde is circa 20 meter. Om het woon- en leefklimaat te waarborgen wordt aan de west-, noord- en oostzijde van het perceel een wintergroene haag van 1,5 meter hoog en 1,0 meter breed aangeplant. De aanduiding van de haag wordt op de verbeelding bij dit wijzigingsplan opgenomen als ‘specifieke vorm van wonen –

² ABRS 23 juni 2004 ECLI:NL: RVS:2004: AP3436

wintergroene haag'. Het behoud van de haag wordt in de regels gewaarborgd door een voorwaardelijke verplichting op te nemen om de haag te allen tijde te handhaven. Het gebruik van het perceel voor bewoning is alleen toegestaan indien de hagen worden gehandhaafd. Het aspect gewassenbestrijdingsmiddelen staat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg.

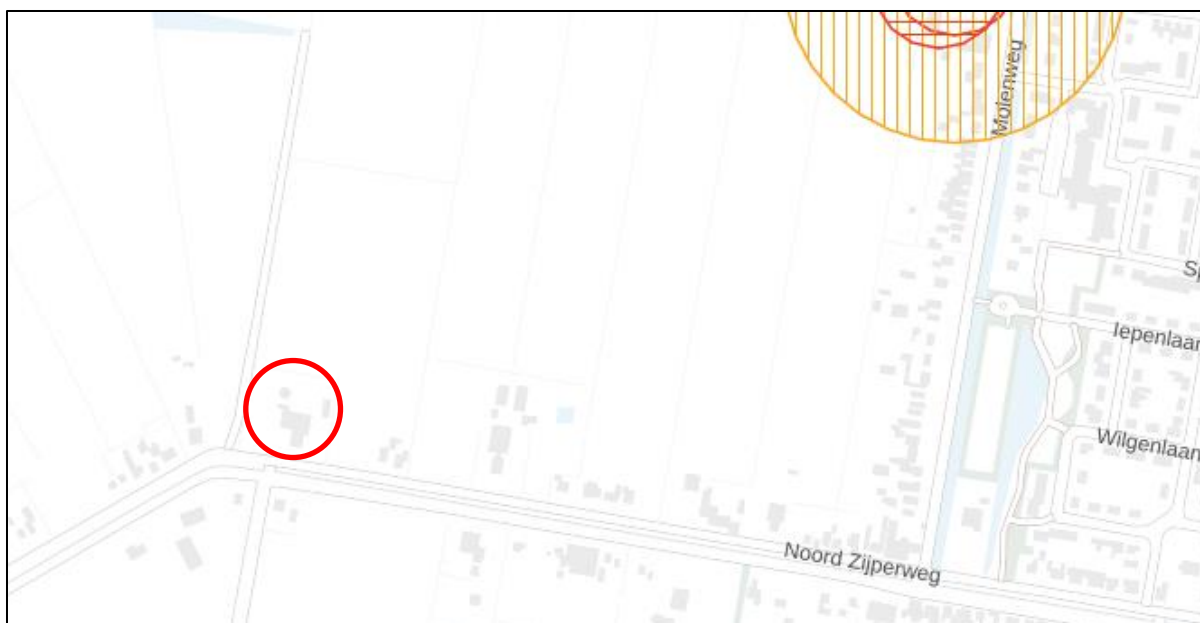
4.13 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico (PR) risico gaat over de persoonlijke veiligheid van de individuele burger. Dit is de overlijdenskans voor een persoon die op een bepaalde afstand van een inrichting of een transportroute permanent (onbeschermd) aanwezig is. Het groepsrisico (GR) geeft de kans dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Er wordt hierbij getoetst aan de risicokaart, die gevaarlijke inrichtingen, transportroutes en leidingen weergeeft.

Regels met betrekking tot externe veiligheid geformuleerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Voor het plaatsgebonden risico en de veiligheidszone geldt een grens- en een richtwaarde. De beoordeling van het groepsrisico vindt niet plaats door toetsing aan een vaste norm maar op basis van een verantwoording van het risico. Het bevoegd gezag beoordeelt hierbij de aanvaardbaarheid van het groepsrisico in het kader van het ruimtelijk besluit.

Voor veelvoorkomende inrichtingen en langs de belangrijkste transportroutes is het plaatsgebonden risico middels een afstand vastgelegd. Voor inrichtingen geldt een invloedsgebied waarbinnen het bevoegd gezag het groepsrisico moet verantwoorden (Revi). Voor wegen en spoorwegen zijn effectafstanden van de maatgevende scenario's, waarbinnen deze routes effect kunnen hebben, bekend. Voor transportroutes geldt dat nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen 200 meter van de transportroute het groepsrisico moet worden beschouwd volgens uit het Bevt. In de regeling basisnet staan de transportroutes en de transporthoeveelheden waarmee rekening gehouden dient te worden. Bij gevallen waarin afstanden niet zijn voorgeschreven, kan een berekening benodigd zijn om het groepsrisico te verantwoorden,

Naar aanleiding van de vuurwerkramp in Enschede op 13 mei 2000 is er een instrument ontwikkeld dat burgers én professionals inzicht geeft in risicosituaties in de leefomgeving: de risicokaart. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risico veroorzakende bedrijven die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen.



Figuur 19 | Uitsnede risicokaart met plangebied binnen rode cirkel (Bron: Atlasleefomgeving)

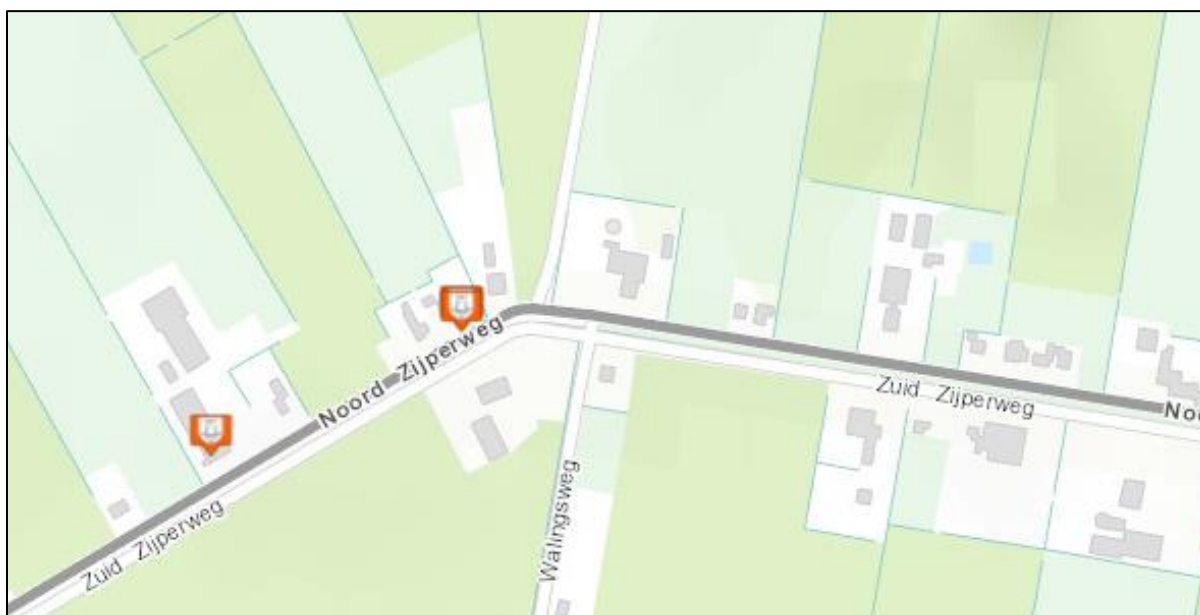
Betekenis voor het plan

Ten noord westen van het plangebied is een tankstation gesitueerd (figuur 19). Het plangebied is ruim buiten de risicocontour van het tankstation gelegen. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg.

4.14 Ontploffbare oorlogsresten

Als gevolg van de oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog zijn er in ons land ontplofbare oorlogsresten (OO) achtergebleven. Om diverse redenen (bijvoorbeeld veiligheid en gebiedsontwikkeling) kan de noodzaak ontstaan om deze OO op te sporen en te ruimen.

De gemeente Hollands Kroon heeft geen beleidskaart OO, daarom is de ruimingskaart van BeoBOM geraadpleegd (figuur 20).



Figuur 20 | Uitsnede ruimingskaart (Bron: BeoBOM)

Betekenis voor het plan

Ter plaatse van de Noord Zijperweg 57 hebben er een tweetal ruiming plaatsgevonden. Er is geen onderzoek bekend bij de Vereniging voor Explosieven Opsporing ter plaatse van het plangebied. Omdat er als onderdeel van de gebruikswijziging geen grondroerende activiteiten zullen plaatsvinden staat het aspect ontplofbare oorlogsresten de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. Initiatiefnemer dient wel ten alle tijden de algemene zorgplicht in acht te nemen.

Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

5.2 Plansystematiek

In dit bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek waarbij het bestemmingsvlak ervoor zorgt dat het planvoornemen realiseerbaar wordt. De regels zijn gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' (vastgesteld 19 januari 2009). Op deze wijze ontstaat een grote mate aan rechtszekerheid voor de omgeving.

5.3 Verbeelding

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

5.4 Toelichting op de regels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Wonen;
- Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming).

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

Artikel 1: Begrippen

Geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd waarmee de duidelijkheid wordt vergroot.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

- a) een beschrijving van de bestemming;
- b) de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
- c) (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
- d) (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- e) (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels;

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

Artikel 2: Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' neemt de regels over van artikel 3 'Agrarische doeleinden I' het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' met daarop een aanvulling over hobbymatige agrarische activiteiten.

Artikel 3: Wonen

De bestemming 'Wonen' neemt de regels over van artikel 5 'Woondoeleinden' van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'.

Artikel 4: Waarde – Archeologie 3

De bestemming 'Waarde – Archeologie 3' neemt de regels over van artikel 31 'Archeologisch waardevol gebied III' van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

5.5 Handhaafbaarheid

Het wijzigingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in het bestemmingsplan ligt bij de gemeente. Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het wijzigingsplan 'Noord Zijperweg 55, Wieringerwaard', is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

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

Uitvoering van bestemmingsplannen dient strikt te worden toegepast en gehandhaafd, omdat met het bestemmingsplan het waarborgen en verbeteren van het leefmilieu kan worden aangestuurd. Een recent bestemmingsplan met duidelijke en hanteerbare regels maakt handhaving eenvoudiger. Wat hierbij wel noodzakelijk is zijn eenduidige en eenvoudige bestemmingsplanbepalingen die goed werkbaar zijn. De doeleindenomschrijving is daarbij belangrijk. Een duidelijke uitleg in de toelichting

van het bestemmingsplan van de voorkomende bestemmingen kan verwarring en interpretatieverschillen voorkomen.

6

Uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in het kader van het wijzigingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan en de maatschappelijke aspecten.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Er zal een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemers en de gemeente worden gesloten waarin onder andere afspraken worden gemaakt over planschade. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De economische uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee wordt het ontwerp wijzigingsplan voorgelegd aan verschillende instanties.

Juridische toelichting

Het wijzigingsplan 'Noord Zijperweg 55, Wieringerwaard' doorloopt, net als ieder wijzigingsplan, een uitgebreide procedure. Het voorontwerp wijzigingsplan is vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties.

Vervolgens geven burgemeester en wethouders het ontwerp wijzigingsplan vrij voor ter visie legging conform art 3.8 (nieuwe) Wro. Na publicatie, wordt het ontwerp dan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen door eenieder zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad.

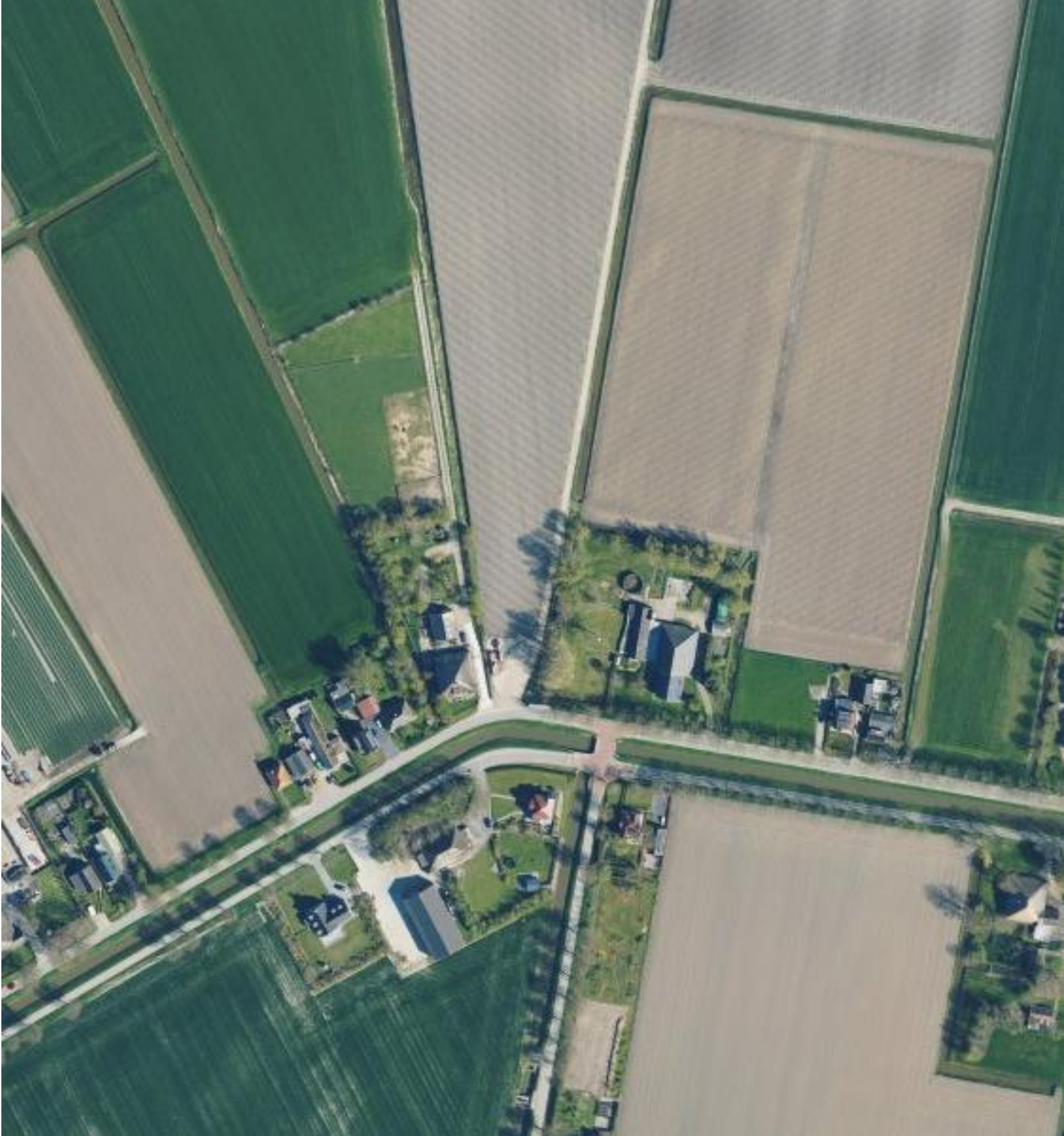
Na verwerking van de zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen besluit de gemeenteraad - binnen 12 weken na afloop van de zienswijzentermijn - over de vaststelling van het wijzigingsplan. Bij eventueel ingebrachte zienswijzen: de beantwoording van de zienswijzen is gedaan in de Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen wijzigingsplan. Deze is te vinden in bijlage XXX van deze toelichting.

Na aanpassing van het wijzigingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde wijzigingsplan wederom 6 weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).

Belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het wijzigingsplan heeft aangebracht.

Bijlage I - Quicksan flora en fauna





PROMMENZ

Harmenkaag 11
1741 LA SCHAGEN
0224 – 299346

info@prommenz.nl
www.prommenz.nl