

Ruimtelijke onderbouwing

Realisatie woonunits Schelpenbolweg 7 te
Slootdorp

projectnr. 0266019.00
revisie 1
17 juli 2014

auteur

M. Visser-Poldervaart

Opdrachtgever

Woonzorginstelling Parelhoenderhoeve
t.a.v. mevr. A. Boon-Koeleman
Schelpenbolweg 7
1774 NE Slootdorp

datum vrijgave

beschrijving revisie 1
definitief

goedkeuring
K.E. van Dijk

vrijgave
A. van
Dongen

Datum van uitgave:
17 juli 2014

Contactadres:
Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE

Copyright © 2014

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

Blz.

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Voorgeschiedenis.....	2
1.2.1	<i>Initiatief Parelhoenderhoeve.....</i>	2
1.2.2	<i>Verplaatsing van het initiatief.....</i>	2
1.2.3	<i>Principeverzoek extra woonunits en woning.....</i>	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Huidige situatie	4
2.1	Ligging en begrenzing.....	4
2.2	Ruimtelijke beschrijving	4
2.3	Functionele beschrijving.....	5
2.4	Vigerend bestemmingsplan en afwijkingen in het beoogde plan.....	5
3	Projectbeschrijving	6
3.1	Woonunits.....	6
3.2	Ontsluiting en parkeren	8
3.3	Stedenbouwkundige inpassing.....	8
4	Beleidskader	10
4.1	Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
4.2	Provinciaal beleid: Structuurvisie Noord-Holland 2040	10
4.3	Provinciaal beleid: Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	11
4.4	Gemeentelijk beleid: Structuurvisie Wieringermeer	13
4.5	Gemeentelijk beleid: Bestemmingsplan Buitengebied Wieringermeer	15
5	Milieu- en omgevingsaspecten	17
5.1	Flora en fauna.....	17
5.2	Waterparagraaf	17
5.3	Bodem	18
5.4	Externe veiligheid	18
5.5	Geluid	19
5.6	Archeologie	20
5.7	Milieuhinder bedrijven.....	21
5.8	Verkeer en parkeren	21
6	Uitvoerbaarheid van het project.....	23
6.1	Economische uitvoerbaarheid	23
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
	Bijlage 1: Principeverzoek	24

Separate bijlagen

Antea Group, 2014, Akoestisch onderzoek. Nieuwbouwwoning en 6 zorgunits ter plaatse van Schelpenbolweg 7 te Slootdorp

Bodem Belang, 2014, Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, Schelpenbolweg 7 te Slootdorp

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Parelhoenderhoeve is vanaf 1 oktober 2008 operationeel op het perceel Schelpenbolweg 7 te Slootdorp. In deze zorgboerderij zijn 5 appartementen en 2 zit-slaapkamers beschikbaar. De appartementen zijn beschikbaar voor mensen met een geestelijke handicap dan wel een psychiatrische aandoening. De 2 zit-slaapkamers zijn bedoeld voor crisisopvang ("mensen met problemen of uit probleemsituaties die onmiddellijk een veilig thuis nodig hebben"). De Parelhoenderhoeve werkt nauw samen met het Academisch Medisch Centrum (AMC) in Amsterdam, waar vandaag in korte tijd een aantal jongeren met vcf-s (velo-cardiaal-faciaal-syndroom) op de Parelhoenderhoeve geplaatst zijn. In de huidige situatie is er een wachtlijst van 5 mensen voor plaatsing op de Parelhoenderhoeve.

1.2 Voorgeschiedenis

1.2.1 *Initiatief Parelhoenderhoeve*

Het initiatief voor de Parelhoenderhoeve is voortgekomen uit het ziekteproces van een van de kinderen van de initiatiefnemers. Naast de handicap hemiplegie met verstandelijke beperking ontwikkelde deze zoon op 16-jarige leeftijd langdurige psychoses, waarvoor hij vanaf 2002 langdurig opgenomen werd op een gesloten afdeling van 's-Heerenloo in Julianadorp.

Het gezin is in 1999 verhuisd naar een boerderij buiten het dorp. De hoop was de zoon in deze rustige omgeving, zonder naaste en overburen, te kunnen verzorgen. Hij bleek echter psychiatrisch te ziek om hem daar te kunnen verzorgen. In 2004 werd de beslissing genomen dat hij middels PGB op de boerderij kon gaan wonen indien meerdere bewoners aangetrokken konden worden om in een kleinschalige zorgomgeving te kunnen worden opgevangen. Door meerdere bewoners aan te trekken zou het mogelijk worden een volcontinue verzorging (7 maal 24 uren zorg) te realiseren.

De gemeente, bij monde van de toenmalig wethouder M. Dekker, stond welwillend tegenover het plan om een zorgboerderij te starten en gaf aan toestemming te geven voor het realiseren van zorgwoningen op het erf, waarbij het beschikbare bouwblok 1,0 hectare was. Er werd dan ook een begin gemaakt met het opstarten van de bouw. De bouwtekeningen werden gemaakt en alles was gereed voor de bouw aanvraag.

1.2.2 *Verplaatsing van het initiatief*

Gedurende deze tijd werd echter een begin gemaakt met de realisatie van Agriport in de Wieringermeer. De boerderij behoorde tot het gebied waarin de grootschalige kassenontwikkeling (900 ha.) plaatsvond. De initiatiefnemers voor de Parelhoenderhoeve waren bereid om, zoals vele agrarische bedrijven, verplaatst te worden naar een geschikte locatie. Deze locatie moest, vanwege de realisatie van een woon-zorgboerderij qua ligging aan enige eisen voldoen en uiteindelijk werd het besluit genomen om te verplaatsen naar een boerderij aan de Schelpenbolweg 7.

Een nadeel van deze locatie was de kleinere perceelgrootte en bouwblok (0,7 ha) en de significant kleinere boerderij, waardoor de mogelijkheden tot het realiseren van in pandige zorgwoningen kleiner werd. In overleg met de taxatiecommissie is bij de uitruil een stuk grond toegevoegd aan het woonerf, waarbij het oorspronkelijke erf van 0,7 ha uitgebreid is tot 1 ha., wat overeenkwam met de grootte van het ingeleverde woonerf. Daarnaast is aan het perceel nog een volle ha agrarische grond als tuin toegevoegd. Zodat het totale erf nu 2 ha bedraagt. Dit is planologisch overigens niet geregeld.

Daarmee werd verplaatsing van de familie naar de boerderij aan de Schelpenbolweg 7 te Slootdorp gerealiseerd. Middels de regeling voor Vrijkomende Agrarische bedrijfsgebouwen (VAB-regeling) is een onderbouwing opgesteld om het idee van de woon-zorgboerderij met meerdere woonunits (zoals deze in de huidige situatie bestaat) te realiseren.

Op 1 oktober 2008 is de Parelhoenderhoeve in gebruik genomen. Na 3 maanden waren alle kamers en appartementen in het huis bezet. In de huidige situatie bestaat een wachtlijst voor plaatsing op de Parelhoenderhoeve.

1.2.3 *Principeverzoek extra woonunits en woning*

In januari 2014 is een principeverzoek bij de gemeente gedaan om een gebouw met woonunits te realiseren op het terrein en een separate woning. Hierop heeft het College van Burgemeester en Wethouders een positief besluit genomen, zodat de plannen voor het realiseren van woonunits en een woning verder ontwikkeld kunnen worden. Ten behoeve van het realiseren van de woonunits is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Ten behoeve van de realisatie van de woning is een omvangrijker proces benodigd, waarvoor ook de provinciale ARO (Advies Commissie Ruimtelijke Ontwikkeling) ingeschakeld dient te worden en een bestemmingsplan opgesteld dient te worden.

Aangezien nu in eerste instantie het verlenen van de zorg voorop staat, wordt eerst de ruimtelijke procedure voor de zorgunits doorlopen. Het proces met de advisering van de ARO en het bestemmingsplan volgen hierop.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven en wordt toegelicht wat het vigerende bestemmingsplan is en op welke punten het beoogde plan hiermee in strijd is. In hoofdstuk 3 lichten we het beoogde plan toe. In hoofdstuk 4 wordt het relevante beleid beschreven waaraan het project getoetst dient te worden. In hoofdstuk 5 volgt een analyse van de verschillende omgevingsaspecten die bij de ontwikkeling een rol spelen. Hoofdstuk 6 omvat de zogenaamde waterparagraaf. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 8 bevat de conclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.

2 Huidige situatie

2.1 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hollands Kroon in de Wieringermeerpolder (zie figuur 2.1).



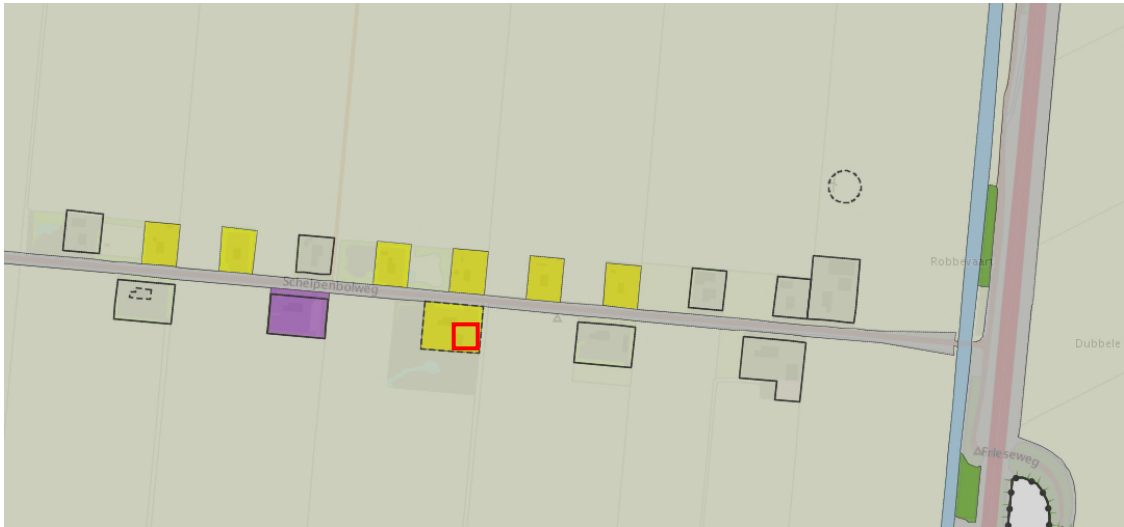
figuur 2.1 Ligging planlocatie (rood omcirkeld) in omgeving (Bron: Googlemaps)

De locatie wordt omgeven door landbouwgebied en door de bebouwing aan de Schelpenbolweg. Ten westen van Schelpenbolweg 7 ligt een voormalig agrarisch gebruik dat nu in gebruik is als woning en bedrijfsruimte van een elektra- en loodgietersbedrijf. Ten oosten van de locatie ligt een agrarische bedrijf. Aan de overzijde van de Schelpenbolweg is een aantal kleinere panden die als woning in gebruik zijn.

2.2 Ruimtelijke beschrijving

Omgeving

Het plangebied ligt in het buitengebied van de Wieringermeer (gemeente Hollands Kroon). Dit buitengebied is grotendeels agrarisch in gebruik, terwijl ook kleinere bedrijven in een milieucategorie 1 en 2 voorkomen. Verder is een aantal van de voormalige boerderijen en kleinere panden in gebruik als woning.



figuur 2.2 Planologische regeling projectgebied en omgeving. Rood omkaderd de ligging van de woonunits (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Projectgebied

Het projectgebied ligt op het erf van de voormalige boerderij aan de Schelpenbolweg 7. Dit erf is deels bebouwd met de boerderij zelf en een schuur, die inmiddels is gewijzigd in een kantine en werkruimte ten behoeve van de cliënten van de Parelhoenderhoeve. In de omgeving komen veel agrarische gebouwen voor met aanvullende bebouwing op het erf in de vorm van schuren en dergelijke. De erven liggen verspreid langs de wegen.

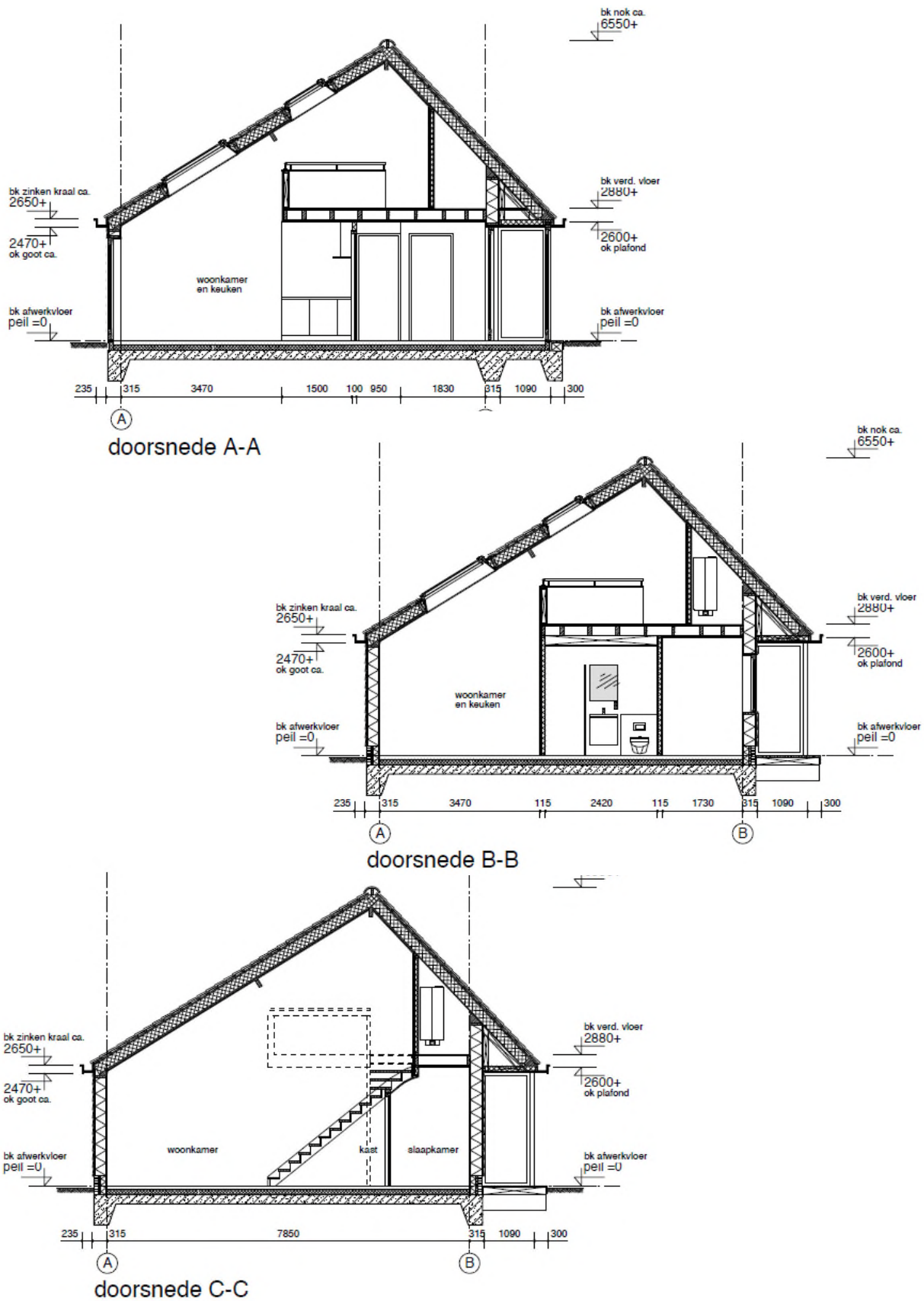
2.3 Functionele beschrijving

De locatie waarvoor het voornemen bestaat om de woonunits te bouwen maakt op dit moment ook onderdeel uit van het erf en heeft de bestemming "Wonen" met de aanduiding "zorgboerderij".

2.4 Vigerend bestemmingsplan en afwijkingen in het beoogde plan

Het vigerend bestemmingsplan voor het projectgebied is het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" van de voormalige gemeente Wieringermeer. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 17 oktober 2011 door de gemeenteraad. De gronden van het projectgebied hebben de bestemming "Wonen" met de functieaanduiding "zorgboerderij". Voor de locatie geldt daarmee dat wooneenheden met een maximale oppervlakte van 40 m² gerealiseerd mogen worden in de boerderij.

Het plan voor de woonunits betreft het oprichten van een pand op het terrein waarin maximaal 6 extra woonunits gerealiseerd worden. Dit is in strijd met de bestemming, omdat het een vestiging buiten de bestaande boerderij betreft. Om de woonunits te kunnen realiseren zal een omgevingsvergunning moeten worden verleend voor het afwijken van de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan (art. 2.1, eerste lid, onder c Wabo). Deze vergunning wordt getoetst aan art. 2.12, eerste lid onder a, sub 3 van de Wabo.



figuur 3.3 (voorgaande pagina) Doorsnedes woonunits (Bron: RK Design Studio)

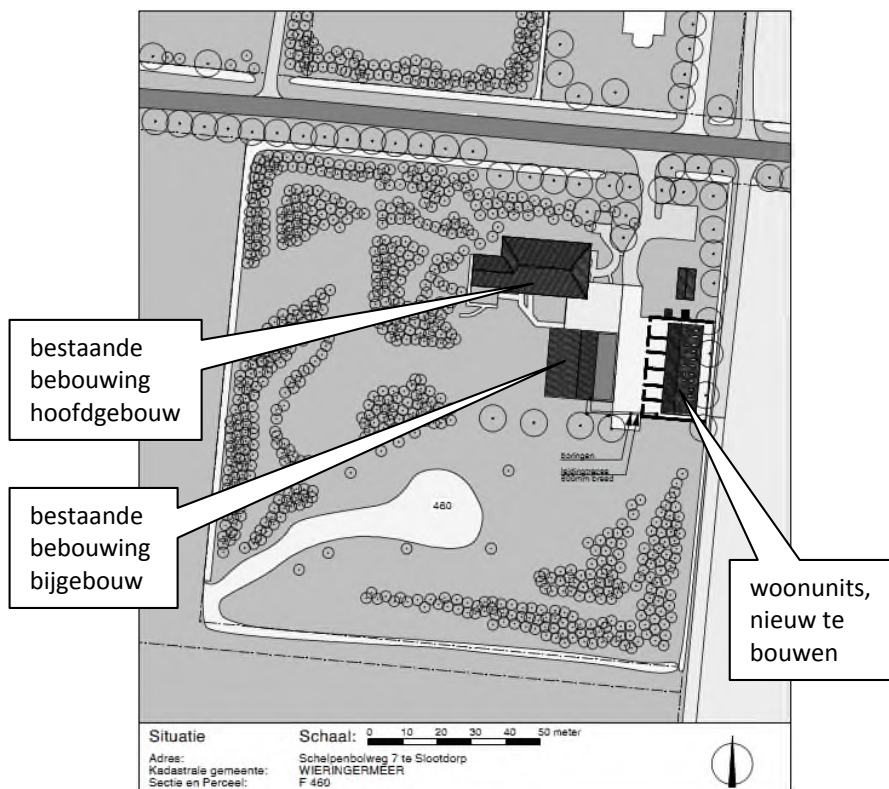
3.2 Ontsluiting en parkeren

De Parelhoenderhoeve ligt aan de Schelpenbolweg, een van de wegen in het buitengebied van de Wieringermeer. In de bestaande situatie heeft de Parelhoenderhoeve een eigen oprit vanaf de weg en een eigen parkeerplaats met 5 parkeerplaatsen direct links bij de oprit en 4 parkeerplaatsen tussen het hoofdgebouw en het activiteitengebouw. In paragraaf 5.8 wordt nader ingegaan op de verkeerssituatie en het parkeren.

3.3 Stedenbouwkundige inpassing

Qua bouwvolume en -hoogte past het gebouw met woonunits goed bij de omgeving. Zowel het bouwvolume als de bouwhoogte zijn ondergeschikt aan de die van de woonboerderij. Bovendien zijn op agrarische erven in de omgeving ook meerdere gebouwen aanwezig. Dit is ook in het principeverzoek verwoord (zie Bijlage 1): "Het realiseren van extra bebouwing op het erf van de Schelpenbolweg 7 ten behoeve van de realisatie van extra woonunits voor patiënten past in het landschappelijke karakter als onderdeel van de erfbebouwing. Zeker de voorgestelde vorm als "schuur"gebouw past in deze karakteristiek (zoals bijvoorbeeld ook bij Schelpenbolweg 3 aanwezig). De plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de bestaande bebouwing vormt hierbij een aandachtspunt." Hiermee sluit het ontwerp aan op de ruimtelijke kwaliteitseisen die gesteld worden in artikel 15 van de PRVS.

In het kader van de ligging van het gebouw op het voormalige agrarische erf, bij de boerderij, is gekozen voor een vormgeving als schuur met een maximale bouwhoogte van ca. 6,5 m. De wanden worden uitgevoerd in hout (Zweeds rabat) en het dak wordt afgedekt met dakpannen. Het dak van het gebouw wordt uitgevoerd als niet-symmetrisch zadeldak met dakramen aan de zijde met de minst steile dakhelling. Iedere woonunit heeft een eigen entree, die als kleine uitstulping aan de voorzijde uit het gebouw is vormgegeven. Het gebouw met de woonunits wordt achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw geplaatst (zie ook figuur 3.4). Daarmee wat de woonunits een ondergeschikte uitstraling ten opzichte van het hoofdgebouw geeft.



figuur 3.4 Plattegrond nieuwe situatie

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft het rijk de lijnen uitgezet voor haar beleid op het gebied van ruimtelijke ordening en infrastructuur. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Daarmee vormt het rijksbeleid geen belemmering met betrekking tot dit principeverzoek.

4.2 Provinciaal beleid: Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Op 3 november 2010 is de Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) in werking getreden (zie paragraaf 4.3). In de Structuurvisie is het uitgangspunt voor 2040 'kwaliteit door veelzijdigheid'. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.

Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. In figuur 4.1 zijn de belangen die door de provincie onderscheiden worden schematisch weergegeven.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaat- bestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

figuur 4.1 Hoofddoelstellingen uit de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie is bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) opgesteld.

4.3 Provinciaal beleid: Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

In de PRVS is een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen (waaronder mede worden verstaan omgevingsvergunningen met bijbehorende ruimtelijke onderbouwingen) over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. De PRVS is net als de structuurvisie op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en meest recentelijk herzien op 6 mei 2013. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing voor een bestemmingsplan.

BBG

Bij de PRVS zijn verschillende kaartlagen opgenomen, die via een digitale kaartviewer op het internet te raadplegen zijn. Van de locatie waarop dit principeverzoek van toepassing is, zijn alleen de bestaande woning en andere gebouwen als bestaand bebouwd gebied (BBG) weergegeven (zie Figuur 4.2).



Figuur 4.2 PRVS, bestaand bebouwd gebied (aangegeven met roze vlakken).

Nu alleen de bestaande gebouwen zijn aangeduid als bestaand bebouwd gebied, geldt de overige ruimte van de locatie als landelijk gebied. Op dit gebied zijn de artikelen 12 tot en met 18 van de PRVS specifiek van toepassing.

Voor de realisatie van de woonunits zijn specifiek de artikelen 13, 15 en 17 van de PRVS van toepassing. Hierin is geregeld dat in principe geen verstedelijking van het landelijk gebied mag plaatsvinden. Dit betekent dat woningbouw (artikel 13) niet is toegestaan. De artikelen regelen echter ook de uitzonderingsregels waarbinnen wel nieuwe (verstedelijkings)functies kunnen worden toegestaan. Deze zijn uitgewerkt in het principeverzoek (in hoofdstuk 4 daarvan), dat als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen.

In het principeverzoek is ondermeer ingegaan op de wens om buiten het bestaand bebouwd gebied te bouwen (zie ook paragraaf 4.3). Daarbij is voor de ontwikkeling van de woonunits artikel 13 lid 2 van de PRVS van toepassing:

2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw indien:
 - a. nieuwe woningbouw in overeenstemming is met de provinciale woonvisie 2010-2020 (vastgesteld bij besluit van 27 september 2010, nr. 62) en de door gedeputeerde staten en de regiogemeenten vastgestelde regionale actieprogramma's;
 - b. nieuwe woningbouw in overeenstemming is met de door gedeputeerde staten vastgestelde provinciale woningbouwmonitor en provinciale woningbouwprognose;
 - c. nieuwe woningbouw niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen Bestaand Bebouwd Gebied en;
 - d. het bepaalde in artikel 15 in acht wordt genomen.

In het principeverzoek (zie bijlage 1) is onderbouwd dat aan de genoemde elementen wordt voldaan met het realiseren van de woonunits. De doelgroep voor de woonunits en de concentratie op het perceel van de bestaande Parelhoenderhoeve zijn hiervoor belangrijke argumenten. Ten aanzien van het bepaalde in artikel 15 is in paragraaf 3.3 nader aandacht besteed.

Overig beleid

De locatie waarop dit principeverzoek van toepassing is, kent vanuit de provinciale structuurvisie en de bijbehorende verordening verder de aanduiding als gebied voor grootschalige landbouw en zoekgebied voor grootschalige windenergie. Voor deze laatste is overigens het beleid recent gewijzigd. Daarbij is de Wieringermeer opnieuw aangewezen als locatie van grootschalige windenergie.

Daarnaast maakt het gebied onderdeel uit van het aandijkingenlandschap. Deze aanduiding is gericht op de landschappelijke kwaliteit en kenmerken van het gebied.

Het water in het gebied (plangebied en omgeving) is van belang als fijnmazige waterberging. Vanuit de PRVS gelden hiervoor geen specifieke vereisten of regels. Wel betekent dit dat de watergangen in het gebied van belang zijn voor de waterbeheersing. Zowel vanuit provinciaal beleid als vanuit het hoogheemraadschap (Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier) wordt rekening gehouden met voldoende waterberging bij toename van verharding of eventuele demping van sloten.

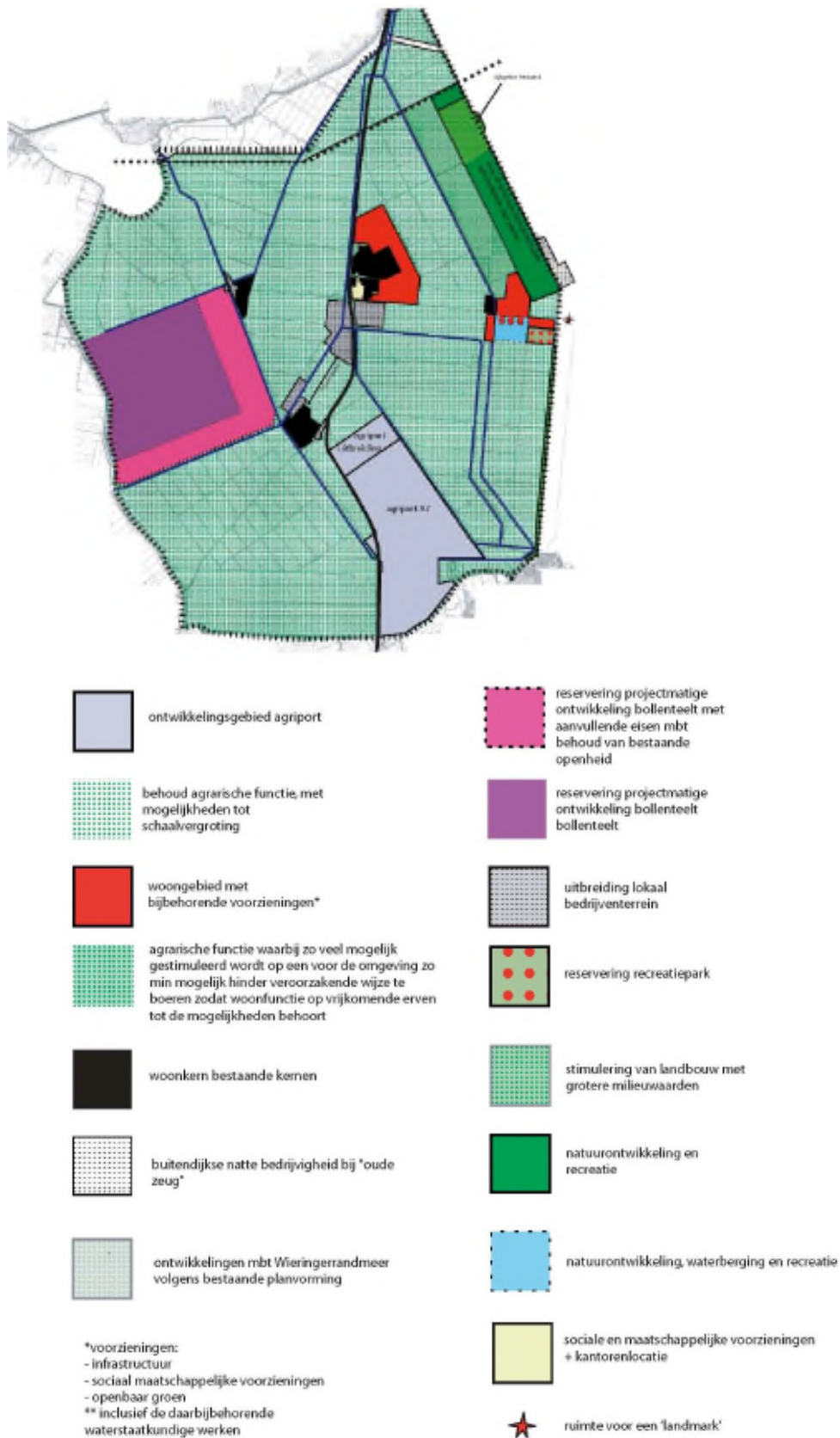
4.4 Gemeentelijk beleid: Structuurvisie Wieringermeer

De Structuurvisie Gemeente Wieringermeer is door de gemeenteraad van Wieringermeer op 23 juni 2011 vastgesteld en heeft betrekking op de periode 2011 tot 2020. De structuurvisie is een actualisatie van het Structuurplan Wieringermeer uit 2006. In de structuurvisie zijn de geformuleerde ambities en doelen op onderdelen bijgesteld (naar beneden), maar bevat geen nieuwe ontwikkelingen. De belangrijkste onderwerpen in het structuurvisie zijn:

- groei van de werkgelegenheid (7.150 nieuwe arbeidsplaatsen in 2020)
- groei van het inwoneraantal en van de woningvoorraad (de woningbouwambities zijn bijgesteld op basis van nieuwe prognoses, resulterend in een bouwprogramma van gemiddeld 75 woningen per jaar in uitleglocaties en herstructureringslocaties);
- sterker draagvlak onder voorzieningen (de voorzieningen minimaal in stand houden);
- duurzaamheid (met name windenergie en biomassa bieden kansen voor duurzame energie. Voor windenergie wordt een separate thematische structuurvisie opgesteld);
- natuurontwikkeling;
- kwaliteit van de polder (borgen van de kwaliteiten in de open polder).

In de structuurvisie is ten aanzien van de woningbouw het volgende opgenomen: temporisering van de woningbouwambities en verwijderen van de uitbreidingslocaties voor Middenmeer en Slootdorp. In het landelijk gebied is zonering het ordenend principe. Zo kunnen gewenste functies in het gebied worden vastgelegd en ongewenste functies worden geweerd. In de structuurkaart is een eerste zonering aangegeven. De structuurvisie gaat niet in op specifieke situaties, zoals de situatie van de Parelhoenderhoeve.

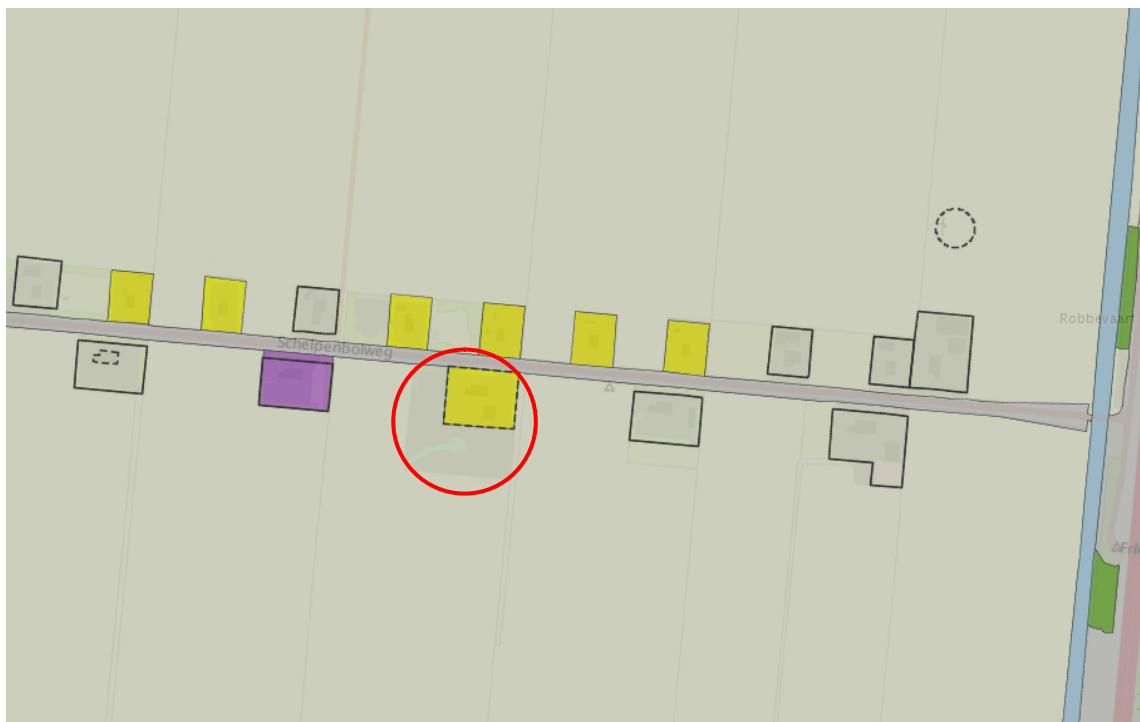
Voor het gebied waarin de projectlocatie ligt geldt een aanduiding als "agrarische functie waarbij zoveel mogelijk gestimuleerd wordt op een voor de omgeving zo min mogelijk hinder veroorzakende wijze te boeren zodat woonfunctie op vrijkomende erven tot de mogelijkheden behoort". Het realiseren van een woonfunctie (inclusief een zorgfunctie) past daarom op deze locatie.



Figuur 4.3 Structuurvisie Wieringermeer

4.5 Gemeentelijk beleid: Bestemmingsplan Buitengebied Wieringermeer

Het voor de locatie vigerende bestemmingsplan is het Bestemmingsplan Buitengebied 2009. In de hierin opgenomen regeling is de bestaande situatie ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan vastgelegd. In onderstaande figuur is de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 4.4 Uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

Hieruit blijkt dat het gebied rond de bestaande gebouwen op de locatie een Woonbestemming heeft (gele vlak). De overige gronden hebben een Agrarische bestemming. Bij de definitieve taxatie van de gronden na verplaatsing vanuit het Agriport-gebied is door de taxatiecommissie¹ aangegeven dat van het lichtgrijs aangeduide gebied binnen de cirkel in figuur 4.4 0,3 ha. ook voor de woonfunctie in aanmerking zou komen en de overige hectare als tuin in gebruik genomen konden worden. Dit is echter niet planologisch geregeld.

Behalve de woonbestemming kent het perceel ook de aanduiding "zorgboerderij". Binnen het bouwvlak mag één woning gebouwd worden (/zijn). Deze woning kan bepaalde maten hebben en kan voorzien zijn van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Voor de aanduiding zorgboerderij geldt dat de kamers van de bewoners in de bestaande woning (boerderij) gerealiseerd moeten zijn en een oppervlakte van maximaal 40 m² mogen hebben. Parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden.

De overige gronden hebben een agrarische bestemming en kennen geen bouwvlak. Dit houdt in dat deze gronden bedoeld zijn voor de uitoefening van een (grondgebonden) agrarisch bedrijf. Er kunnen hier geen woningen gerealiseerd worden.

¹ De taxatiecommissie is ingesteld om als onafhankelijke commissie, bestaande uit drie taxateurs, een eenduidige taxatie voor het terrein uit te brengen in het kader van de financiële compensatie bij de verplaatsing van het initiatief voor de Parelhoenderhoeve naar de Schelpenbolweg. Bij het geschil dat ontstaan was over de waarde van de gronden heeft deze taxatiecommissie een definitieve uitspraak over de waarde van de gronden gedaan.

Partiële herziening

De gemeente werkt op dit moment aan een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Deze partiële herziening houdt de wijziging van een aantal percelen in en de reparatie van een aantal onvolkomenheden. Deze partiële herziening heeft geen invloed op de vigerende bestemming voor de planlocatie.

Conclusie

De wens om de zorgfunctie uit te breiden past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009. Ook de partiële herziening van het bestemmingsplan biedt geen zicht op de mogelijkheden om deze wijzigingen mogelijk te maken. De woon-/zorgfunctie op deze plaats in het buitengebied past wel binnen de kaders van de structuurvisie Wieringermeer. Hoewel voornamelijk een agrarische functie geldt voor het gebied wordt in de structuurvisie duidelijk rekening gehouden met een toenemende hoeveelheid woonfuncties in het buitengebied. Tevens past de realisatie van de woonunits in het provinciale beleid ten aanzien van het bouwen in het buitengebied.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van ruimtelijke plannen verplicht inzicht te bieden in de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Wanneer ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zijn diverse milieutechnische onderzoeken noodzakelijk, zo ook in voorliggend geval. In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan alle relevante milieu- en omgevingsaspecten.

In het principeverzoek is reeds meer uitgebreid ingegaan op de voorwaarden die in de Verordening Ruimte worden gesteld voor het bouwen buiten het bestaande bebouwde gebied. Daarbij is tevens ingegaan op de ruimtelijke kwaliteitseisen en de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

5.1 Flora en fauna

In het plangebied is geen EHS gebied of Natura 2000 gelegen. Deze gebieden komen ook niet op korte afstand van het plangebied voor. Het dichtstbijgelegen Natura 2000-gebied ligt op ruim 5 kilometer. Dit betreft het IJsselmeer. Op ca. 6 kilometer ligt ook de grens van het Natura 2000-gebied Waddenzee. Het dichtstbijzijnde EHS-gebied is het Robbenoordbos, dat op ca. 3 kilometer van het plangebied ligt.

Ten behoeve van de realisatie van de woonunits worden geen bomen verwijderd en de realisatie vindt plaats binnen het bestaande bouwvlak. Op deze plaats is in de huidige situatie een klein dieren buitenverblijf aanwezig. Gezien de ligging en het huidige gebruik is het niet aannemelijk dat beschermde natuurwaarden aanwezig zijn die geschaad worden door de ontwikkeling van de woonunits.

Conclusie

Aangezien sprake is van een bestaand bouwvlak met activiteiten die behoren bij een erf kan er vanuit gegaan worden dat de voorschriften uit de Flora- en faunawet niet worden overtreden. Er is dan ook geen aanleiding voor nader onderzoek en er kan van uitgegaan worden dat geen veldinventarisatie uitgevoerd hoeft te worden.

5.2 Waterparagraaf

Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), dat verantwoordelijk is voor waterkwantiteit- en waterkwaliteitbeheer. In het kader van de omgevingsvergunning moet een watertoets uitgevoerd worden. Deze waterparagraaf vormt een beschrijving hiervan.

Binnen het plangebied vindt enkel een relatief kleine ontwikkeling plaats. Het betreft de realisatie van een gebouw met een oppervlakte van ca. 220 m² op een terrein dat in de huidige situatie onderdeel uitmaakt van het erf van de boerderij. De te verhardende oppervlakte is in ieder geval (ruim) kleiner dan 800 m² (vanaf die omvang wordt compensatie gevraagd). Er wordt ten behoeve van het plan geen water gedempt.

Bij ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de beleidslijnen ten aanzien van de omgang met (hemel)water. Het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering en (via de tuin) naar het grondwater geïnfiltreerd. Gebruik van uitlogende materialen wordt voorkomen.

Ter plaatse van het plangebied is geen waterkering aanwezig. Hiermee behoeft dan ook geen rekening gehouden te worden.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige plan.

5.3 Bodem

In juli 2014 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van de woonunits (Bodem Belang, 2014). Dit bodemonderzoek wordt als separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit archiefbronnen blijkt dat op het terrein van de Parelhoenderhoeve een ondergrondse dieseltank een bestrijdingsmiddelen opslagplaats en een bovengrondse petroleumtank aanwezig geweest zijn. Deze hebben niet ter plaatse van de beoogde locatie voor de woonunits gestaan. In 2006 is bovendien een bodemonderzoek uitgevoerd voor een gedeelte van het perceel, waaruit is gebleken dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormde voor de voorgenomen activiteiten.

Uit het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de beoogde locatie voor de woonunits zijn de volgende overschrijdingen in de grond en het grondwater aangetroffen:

- het mengmonster van de bovengrond toont een overschrijding van de achtergrondwaarden van de gehalten van kwik en lood
- het mengmonster van de ondergrond kent een overschrijding van de achtergrondwaarden voor kobalt en PCB's.
- in het grondwater is een overschrijding van de interventiewaarde voor barium en een overschrijding van de streefwaarden voor kwik, zink en xylenen aangetroffen.

Van de aangetroffen overschrijdingen van de achtergrond-, streef- en interventiewaarden zijn de concentraties kwik en xylenen mogelijk veroorzaakt door het voormalige gebruik van bestrijdingsmiddelen. De concentratie barium is waarschijnlijk niet door menselijk handelen in het grondwater aanwezig en komt in deze regio vaker voor.

De aangetoonde gehalten overschrijden de betreffende achtergrondwaarden en streefwaarden, maar blijven beneden de betreffende toetsingswaarden voor nader onderzoek. Voor een nader onderzoek bestaat geen aanleiding. Er wordt geen grond van het terrein afgevoerd, zodat nader onderzoek zoals omschreven in het Besluit Bodemkwaliteit niet aan de orde is.

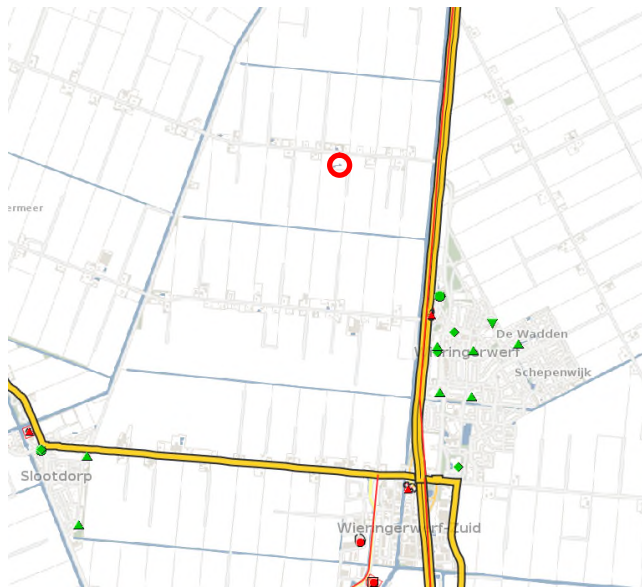
Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen activiteit.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).



figuur 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: risicokaart.nl)

In figuur 5.1 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied (binnen rode cirkel) geen risicobronnen aanwezig zijn.

Conclusie

De grote afstand tot de risicobronnen leidt tot de conclusie dat externe veiligheid niet tot belemmeringen voor het plan leidt.

5.5 Geluid

In het kader van het ruimtelijke besluit (Wro) dat in verband met deze planvorming wordt genomen, dient een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting tengevolge van wegverkeerslawaai plaats te vinden. Dit akoestisch onderzoek is uitgevoerd en gerapporteerd in een separate rapportage (Antea Group, 2014). Het doel van het akoestisch onderzoek is het berekenen van de toekomstige geluidbelasting (2025) vanwege de omliggende wegen op de gevels van de geplande nieuwbouw. In het akoestisch onderzoek is zowel de realisatie van de woonunits meegenomen als de geplande realisatie van een extra woning. Deze laatste wordt nog niet met deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk gemaakt. De woning wordt via een separate bestemmingsplanprocedure juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

De berekeningsresultaten zijn getoetst aan de volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geldende grenswaarden. Wanneer de in de Wgh gestelde grenswaarden worden overschreden, dient beoordeeld te worden of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn en/of er een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Zorggebouw met 6 woonunits

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de nieuw te bouwen woonunits de geluidbelasting ten hoogste 41 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh als gevolg van verkeer op de Schelpenbolweg bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden waarmee nader onderzoek naar maatregelen achterwege kan blijven.

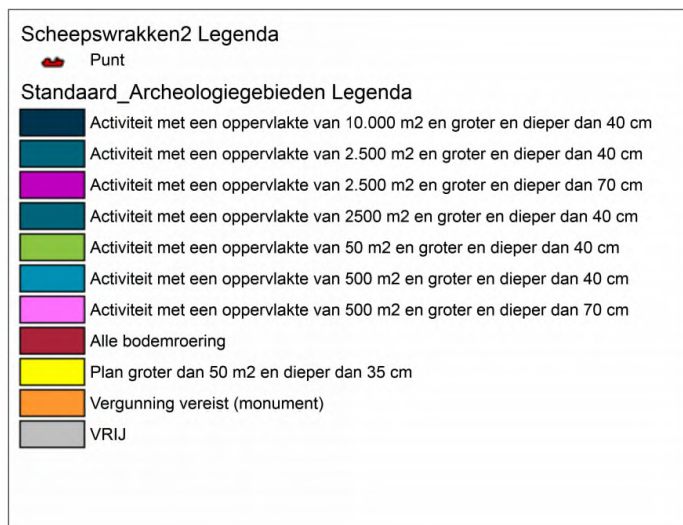
Conclusie

Het zorggebouw met 6 woonunits is vanuit akoestisch oogpunt gezien zonder beperkingen inpasbaar.

5.6 Archeologie

Door de gemeente Hollands Kroon is een archeologische beleidskaart opgesteld. Hieruit blijkt dat het plangebied onderzocht moet worden bij een planomvang vanaf 2.500 m² en ingrepen die tot dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld. De ontwikkeling is kleiner dan de genoemde planomvang, namelijk 220 m². Daarom is geen archeologisch onderzoek verplicht.

Ook indien weinig kans is op het aantreffen van archeologische resten bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: ARCHISmeldpunt, telefoon 033-4227682). Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook.



figuur 5.2 Archeologische waarden gemeente Hollands Kroon (Bron: Beleidsnota archeologie Hollands Kroon), geel omlijnd de ligging van de planlocatie.

Conclusie

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Nader onderzoek is niet nodig. Een toetsing ten aanzien van cultuurhistorische en landschappelijke waarden heeft reeds in het principeverzoek plaatsgevonden (zie Bijlage 1). Een samenvatting daarvan is opgenomen in paragraaf 3.3).

5.7 Milieuhinder bedrijven

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale afstanden tot woongebieden.

In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter;
- categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

De woonunits zijn geen bedrijf als genoemd in de notitie. Op de percelen naast de Parelhoenderhoeve zijn een elektra- en loodgietersbedrijf aan de westzijde en een agrarisch bedrijf aan de oostzijde gevestigd. Beide bedrijven hebben een maximale richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de woonunits en deze bedrijven is groter dan 30 meter.

Conclusie

Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

5.8 Verkeer en parkeren

De Parelhoenderhoeve bevindt zich buiten de bebouwde kom. De Schelpenbolweg wordt gebruikt door zowel landbouwverkeer als verkeer dat een bestemming heeft in het buitengebied. De bewoners van de Parelhoenderhoeve hebben geen eigen gemotoriseerd vervoer. De bewoners kunnen wel bezoek ontvangen. Dit betreft een kleine hoeveelheid motorvoertuigbewegingen, omdat maximaal 12 bewoners aanwezig zijn in de Parelhoenderhoeve. De 5 parkeerplaatsen bij de oprit worden gebruikt door het personeel dat niet vast op het terrein verblijft. Dit personeel maakt gedurende de werkweek gebruik van deze parkeerplaatsen. In de weekenden worden deze parkeerplaatsen gebruikt voor bezoekende ouders.

De parkeergelegenheid tussen het activiteitengebouw en het hoofdgebouw is geschikt voor 4 auto's. Deze plaatsen worden gebruikt voor de groepsbus, de auto's van de initiatiefnemers (die ook op het perceel wonen) en andere vaste door-de-week verblijvende personeelsleden. Overig personeel verblijft

in pandig en maakt geen gebruik van de parkeergelegenheden. De genoemde parkeergelegenheid is in de huidige situatie ruim voldoende en zal ook in de toekomstige situatie voldoen om de parkeerbehoefte op te vangen.

Conclusie

De bestaande parkeerplaatsen op het terrein, bieden voldoende mogelijkheid voor parkeren. Het aantal motorvoertuigbewegingen is beperkt, omdat de cliënten van de Parelhoenderhoeve geen eigen motorvoertuigen bezitten. De motorvoertuigbewegingen bestaan daarom slechts uit bezoekers en personeel. Om deze reden vormen verkeer en parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6 Uitvoerbaarheid van het project

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 5.20 van het *Besluit omgevingsrecht* verklaart voor het vaststellen van een afwijkingsbesluit middels artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wabo artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Er dient derhalve onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Het initiatief voor de realisatie van de woonunits wordt genomen door de Parelhoenderhoeve. Deze instelling maakt de combinatie van wonen en zorg voor een specifieke groep zorgbehoevende mensen mogelijk. De kosten voor het realiseren van de woonunits worden vanuit de middelen van de Parelhoenderhoeve gefinancierd. De huuropbrengsten van de woonunits zijn bedoeld om de kosten hiervan te dekken.

Tussen de gemeente en initiatiefnemers wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin in ieder geval het verhaal van planschade wordt geregeld, waarmee het kostenverhaal is verzekerd. Op grond van voorgaande wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een afwijkingsbesluit voor het tijdelijk afwijken van een bestemmingsplan doorloopt een uitgebreide Wabo-procedure. De uitgebreide procedure kent een beslistermijn van in principe 26 weken na de indiening van de aanvraag. Het bevoegd gezag kan deze beslistermijn verlengen met maximaal 6 weken. Omdat bij deze procedure afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is verklaard, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen. Vervolgens wordt een definitief besluit genomen. Dit kan een verlening van de vergunning of een weigering inhouden.

Bijlage 1: Principeverzoek