

Noorderlaan 1, 1777 HL Hippolytushoef

Goede ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a. 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Gemeentelijk registratienummer Z-222841.



Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van gemeente Hollands Kroon

zaaknummer Z-222841
datum 28 september 2020

(10)(2e)

(10)(2e)

Gemeente Hollands Kroon
Burg. Mijnliefstraat 1
1761 BK Anna Paulowna



Realisatie:



Bouwbedrijf Hollands Kroon
De Wieken 50
1777 HT Hippolytushoef
0227 592272
info@bouwbedrijfhollandskroon.nl

Opdrachtgever:

Naam en adres bij de gemeente bekend

Architectuur:



Commandeur Bouwontwikkeling
Oosterkwelweg 3
1771 MH Wieringerwerf
0227 600 660

(10)(2e)

**Ruimtelijke
advisering:**



ART - adviesbureau voor Ruimtelijke Techniek
Akkerweg 28
1779 GK Oosterland

(10)(2e)

of

(10)(2e)

info@artadvies.nl

Projectnummer

concept rapport
ontwerp voor gemeente
definitief rapport

2019-27
26 oktober 2019
5 november 2019
5 maart, 16 maart, 30 april, 8 mei en 29 juli 2020

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1.	Inleiding /beschrijving van het projectgebied	5
1.1	Planomschrijving.	5
1.2	Aanleiding	6
1.3	Plangebied	8
1.4	Ruimtelijke motivatie	8
1.5	Ruimtelijke effecten	9
1.6	De Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht	10
Hoofdstuk 2.	Geldende planologische situatie	11
2.1	De geldende bestemmingsplannen	11
2.2	De geldende bestemmingen	12
2.3	Strijdigheid met het bestemmingsplan	13
Hoofdstuk 3.	Inpassing in lokaal, regionaal, provinciaal en rijksbeleid	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4.	Visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied	25
4.1	Visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied	25
Hoofdstuk 5.	Historisch perspectief en cultuurhistorische belangen	27
5.1	Historisch perspectief	27
Hoofdstuk 6.	Watertoets	32
6.1	Water	32
Hoofdstuk 7.	Milieu - aspecten	34
7.1	Milieuzonering	34
7.2	Bodemkwaliteit	34
7.3	Luchtkwaliteit	35
7.4	Geluid	36
7.5	Externe veiligheid	37
7.6	Brandveiligheid	39
7.7	Duurzaamheid	41
Hoofdstuk 8	Flora en Fauna	43
8.1	Ecologie	43
8.2	onderzoek bureau Aandacht Natuur	44
Hoofdstuk 9	Parkeren en verkeer	47
9.1	Verkeer	47
Hoofdstuk 10.	Economische onderbouwing	48
10.1	Economische uitvoerbaarheid	48

Hoofdstuk 11	Inspraak en vooroverleg	48
11.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
Hoofdstuk 12.	Overigen	49
12.1	M.e.r.	49
12.2	Conclusie	50
Bijlage.	Aanmeldnotitie als bedoeld in het Besluit m.e.r.	51
Bijlage.	Ecologisch onderzoek Bureau Aandacht Natuur	52

HOOFDSTUK 1. INLEIDING /BESCHRIJVING VAN HET PROJECTGEBIED

1.1 PLANOMSCHRIJVING.

Het gaat om het veranderen van de reeds bestaande woonbestemming Noorderlaan 1 te Hippolytushoef in die zin dat er binnen de bestaande schil twee woningen worden gerealiseerd.

Noorderlaan 1 is een woonboerderij, prachtig landelijk gelegen, maar toch binnen de zichtlijnen van Hippolytushoef.



Bron: Google streetview

1.2 AANLEIDING

Op 3 juli 2018 is door Bouwbedrijf Hollands Kroon namens opdrachtgever een principeverzoek (vooroverleg) ingediend voor het mogen veranderen van de bestemming in Wonen en het realiseren van twee woningen, mogelijk met toeristisch medegebruik, zoals Bed en Breakfast.

Hierop heeft de gemeente Hollands Kroon op 16 juli 2018 meegedeeld dat medewerking wordt verleend aan het verzoek.

Geachte heer xxxxxxxx

Onlangs hebt u een principeverzoek ingediend, wij hebben uw verzoek besproken en beoordeeld.

Hieronder treft u de uitkomst.

Uitkomst

Wij staan in beginsel positief tegenover deze ontwikkeling en willen daarom in principe meewerken aan uw verzoek om, de bestaande boerderij te splitsen naar 2 woningen.

Gelet op bovenstaande kunt u een ruimtelijke procedure opstarten.

Overige aspecten

1. U bent als initiatiefnemer verantwoordelijk voor het indienen van de stukken die voldoen aan de indieningsvereisten. Als u geen ervaring hebt met het voeren van een ruimtelijke procedure adviseren wij u een ruimtelijk adviseur in de arm te nemen.
2. Indien van toepassing wordt er naar aanleiding van uw formele verzoek een planschadeovereenkomst en een anterieure overeenkomst opgesteld. Voordat uw aanvraag in procedure wordt genomen, worden de overeenkomsten tussen u en de gemeente Hollands Kroon gesloten. In een planschadeovereenkomst is geregeld dat de initiatiefnemer van een ruimtelijke procedure de kosten draagt van eventuele schade die een derde lijdt als gevolg van het plan. Een anterieure overeenkomst regelt het kostenverhaal en bevat overige afspraken, zoals het soort inrichting van de openbare ruimte.
3. Alle kosten voor het opstellen van het plan en het voeren van de procedure zijn voor de rekening van de initiatiefnemer.

Geen bezwaar mogelijk

Dit bericht heeft een informatief karakter. Dit betekent dat u tegen het voornemen om medewerking te verlenen, niet in bezwaar of beroep kunt.

Geldigheidsduur

In verband met mogelijke nieuwe ontwikkelingen is de inhoud van deze brief gedurende zes maanden na dagtekening geldig. Indien er binnen deze periode geen formele aanvraag is ingediend, is hetgeen gesteld in deze brief niet meer van toepassing. Ook met het oog op de woningvoorraad.

Informeren buurt

Vergeet u bij het realiseren en het verder uitwerken van uw verzoek niet uw burens te informeren? Dit kan in een later stadium eventueel bezwaren en vertraging van uw plannen voorkomen.

Vragen?

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze e-mail? Neem dan contact op met mij.

Met vriendelijke groet,

xxxxxxxxxx

Gemeente Hollands Kroon

Vervolgens is namens initiatiefnemer door Commandeur Bouwontwikkeling een omgevingsvergunning aangevraagd, reguliere procedure, met daarbij een ruimtelijke motivatie.

Hierop heeft de gemeente Hollands Kroon bij brief van 15 mei 2019 gereageerd en aanvrager gewezen op de procedurewijziging en tevens verzocht om planaanpassing.

Zij hebben geschreven dat aan het bouwplan medewerking kan worden verleend met toepassing van afwijking van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor is een uitgebreide procedure van toepassing.

De behandeling van de aanvraag is omgezet van een reguliere procedure naar een uitgebreide procedure.

Ook zijn er door de gemeente en ook door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord opmerkingen gemaakt over de aanvraag omgevingsvergunning.

Daarom is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarbij rekening gehouden is met de gemaakte aanvullende opmerkingen.

De ruimtelijke onderbouwing zal gevoegd worden bij de aanvraag omgevingsvergunning Z-222841

1.3 PLANGEBIED

Noorderlaan 1 te 1777 HL Hippolytushoef, kadastraal bekend gemeente Wieringen, sectie I nr. 413, gemeentecode WRG01, is een voormalige boerderij, gebouwd in 1890. De agrarische functie is al geruime tijd verloren gegaan, het pand heeft een woonfunctie.

Zie ook de notatie in het kadaster.



Pdok Kadastrale kaart met objectinformatie.

Het perceel heeft een bebouwde oppervlakte van 387 m², waarvan in de huidige situatie 235 m² een daadwerkelijke woonfunctie heeft. Het is een ruim perceel met een totaal oppervlak van 3960 m².

1.4 RUIMTELIJKE MOTIVATIE

Het voornemen is om deze grote woonboerderij te splitsen in twee woningen, waarbij ook gedacht wordt aan de optie recreatief medegebruik, bijvoorbeeld Bed en Breakfast. Nu is de hoofdvraag: woonfunctie.

De woonboerderij is te groot voor één huishouden. Niet alleen wat het dagelijkse gebruik betreft, maar ook qua onderhoud.

Door een meervoudig gebruik is het financieel - economisch mogelijk om deze Wieringer boerderij in de oorspronkelijke bouwkundige staat te kunnen behouden.

Met deze lichte functiewijziging, die in pandig zal plaatsvinden, wordt mede de bouwkundige staat verbeterd, zonder dat dit visuele gevolgen heeft voor het perceel of voor de omgeving.

1.5 RUIMTELIJKE EFFECTEN

Het ruimtelijk effect zal zijn het handhaven en het behoud van de Wieringer woonboerderij.

Een mogelijk ruimtelijk effect kan zijn dat door toevoeging van een woonfunctie er vergunningsvrij bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd.

Op dit moment is er sprake van één woning op een erf dat groter is dan 900 m², met een bestaand bijgebouw van 95 m², hetgeen resulteert in het nog vergunningsvrij mogen bouwen van 150 minus 95 is 55 m².

In de nieuwe situatie is er sprake van twee woningen. De bestaande woning kan nog vergunningsvrij bouwen (55 m²) en de nieuwe woning mag 50% van het achtererfgebied (bebouwingsgebied) van 112 m² vergunningsvrij bebouwen oftewel 56 m².

Resumerend: het recht op vergunningsvrij bouwen neemt toe van 55 m² naar 111 m².

Gelet op grootte van de gehele kavel van 3960 m² is dit een gering ruimtelijk effect.

De ruimtelijke effecten door deze inpandige transformatie zijn van een dusdanige kleinschalige omvang dat de ruimtelijke relevantie verwaarloosbaar geacht mag worden. In die zin dat de weidse omgeving niet negatief beïnvloedt zal worden door deze functionele wijziging.

Een positief ruimtelijk effect is dat een mooie woonboerderij op deze wijze behouden kan worden en zo een positieve bijdrage kan leveren aan de landschappelijke kwaliteit van Noord-Holland.

Heel bijzonder is de achterkant van de boerderij, waar gedacht wordt aan het potdekselen en het mogelijk handhaven van een deel van het beschot. Bijzonder, want dit zijn oude elementen vanuit boerderijen uit de Wieringermeer na de dijkdoorbraak in 1945, die in de boerderij benut zijn.

1.6 DE WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT

Als een voorgenomen ontwikkeling niet past niet binnen het geldende bestemmingsplan zijn er verschillende mogelijkheden van het bestemmingsplan af te wijken. Op grond van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

Een belangrijke voorwaarde om te mogen afwijken is dat er wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening.

Bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is de uitgebreide Wabo-procedure van toepassing. Deze procedure steunt op afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. De gemeente moet binnen 26 weken op de aanvraag beslissen.

Voor de realisatie van de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden is o.m. een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk,
- Het gebruiken van de bouwwerken en of gronden in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) vereist voor deze activiteiten een omgevingsvergunning.

Een omgevingsvergunning voor de activiteit “het gebruiken van bouwwerken en of gronden in strijd met het bestemmingsplan” kan ingevolge artikel 2.12 eerste lid, onder a onder 3° Wabo slechts verleend worden indien de activiteit niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De ruimtelijke onderbouwing zoals in dit rapport wordt omschreven toont aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK 2. GELDENE PLANOLOGISCHE SITUATIE

2.1 DE GELDENE BESTEMMINGSPANNEN

De Beheersverordening “Buitengebied Wieringen”.



Ter plaatse is van toepassing de “Beheersverordening Buitengebied Wieringen”, vastgesteld door de gemeenteraad van Hollands Kroon op 4 februari 2014. In deze beheersverordening heeft de locatie de aanduiding “Besluitvak 1”, hetgeen inhoudt dat de regels van de beheersverordening van kracht zijn.

De beheersverordening is in ruimtelijke zin de opvolger van het bestemmingsplan “Buitengebied 2002” van de voormalige gemeente Wieringen.

In deze beheersverordening wordt het bestaande planologische regiem grotendeels van toepassing verklaard, o.a. dat van het Buitengebied 2002, waarin het perceel Noorderlaan 1 is gelegen.

Grotendeels, want de wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsverplichtingen en overgangsbepalingen zijn niet zonder meer van toepassing.

Dit betekent dat voor de regels en de verbeelding het bestemmingsplan Buitengebied 2002 gebruikt worden.

Het bestemmingsplan "Parkeren en Wonen".

Ook van toepassing is het bestemmingsplan "Parkeren en Wonen", vastgesteld op 27 september 2018. Dit facet bestemmingsplan geeft regels op het gebied van parkeren en de omschrijving 'Wonen' voor alle gemeentelijke bestemmingsplannen. Een omgevingsvergunning kan slechts verleend worden als er is voorzien in voldoende parkeerruimte.

Dit plan regelt daarnaast een uniforme begripsomschrijving van het begrip Wonen.

2.2 DE GELDENDE BESTEMMINGEN

In het bestemmingsplan "Buitengebied 2002" heeft de locatie de bestemmingen:

- Woondoeleinden (bruin)
- Erf (oranje)
- Tuin (lichtgeel)



2.3 STRIJDIGHEID MET HET BESTEMMINGSPLAN

Wat de voorschriften (thans regels) van het bestemmingsplan “Buitengebied 2002” betreft: er mogen niet meer woningen worden gebouwd dan het bestaande aantal en logiesruimtes mogen alleen als de gronden zijn aangeduid als recreatief medegebruik.

Hoewel niet van toepassing voor het Buitengebied van Wieringen, zou voor dit recreatieve medegebruik verwezen kunnen worden naar de gemeentelijke regeling “bijbehorende bouwwerken bij woningen” die bepaalt dat Bed en Breakfast maximaal voor 4 personen mogelijk is, Artikel 4.3.2 van deze regeling luidt:

Tot een gebruik in overeenstemming met de woonfunctie wordt mede gerekend het hobbymatig gebruik van bestaande gebouwen voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, met dien verstande dat:

- 1. er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
- 2. permanente bewoning niet is toegestaan;
- 3. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
- 4. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- 5. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
- 6. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

De wens is om de woning te splitsen en dat is in strijd met de voorschriften van dit bestemmingsplan. Hoewel de strijdigheid minimaal is, dient er een procedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht doorlopen te worden.

Er is geen strijdigheid met het bestemmingsplan “Parkeren en Wonen”, er kan ruimschoots op het eigen erf worden geparkeerd

HOOFDSTUK 3. INPASSING IN LOKAAL, REGIONAAL, PROVINCIAAL EN RIJKSBELEID

3.1 RIJKSBELEID

De **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR)** is op 13 maart 2012 in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, is losgelaten.

Wel is in artikel 3.1.6 van het **Besluit ruimtelijke ordening (Bro)** de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Deze bepaling is bekend onder de naam 'de Ladder voor duurzame verstedelijking'. De tekst van deze bepaling is in juli 2017 geactualiseerd. Per 1 juli 2017 is de volgende tekst in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (artikel 3.16, lid 2):

"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied."

Het gebruik van de ladder moet nodeloze uitbreiding van het stedelijk gebied voorkomen en leegstand tegengaan.

In de overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 (nr. 201608869/1/R3) gaat de Afdeling in op de vraag wanneer de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. De voorziene ontwikkeling dient volgens de Afdeling voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. De Afdeling noemt uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke

ontwikkeling te kunnen gelden. Daarbij is onder meer beschreven dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

In dat kader is het voorliggend planvoornemen Noorderlaan, dat slechts de toevoeging van een enkele woning betreft, niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierom hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen.

Eveneens is van belang het **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**, die in werking is getreden op 30 december 2011. Dit besluit is ook bekend als de AMvB Ruimte, en dient om de doorwerking van de nationale belangen te waarborgen. Met dit Besluit richt het rijk zich primair tot de gemeente.

Conclusie:

Geconcludeerd wordt dat het plan Noorderlaan 1 te Hippolytushoef op geen enkele wijze strijdig is met het Rijksbeleid.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

De **Omgevingsvisie “NH2050”** is op 19 november 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. Deze visie vervangt de structuurvisie “Noord-Holland 2040. Duurzaam met Ruimte”

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 natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

De omgevingsvisie geeft enerzijds richting, en daarmee houvast naar een onbekende toekomst, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. De provincie presenteert dus geen eindbeeld voor 2050, maar laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden

Voor de woningbouwbehoefte wordt vooral ingezet op het bouwen in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Het voorliggende initiatief Noorderlaan 1 past binnen deze visie.

De **Provinciale Ruimtelijke Verordening**, vastgesteld d.d. 3 februari 2014, laatstelijk gewijzigd op 27 mei 2019. De gewijzigde PRV is op 7 juni 2019 in werking getreden. Deze verordening bevat regels ter uitvoering van het beleid uit de Omgevingsvisie. In de verordening zijn regels opgenomen ter bescherming van specifieke waarden (zoals natuur, landschappelijke of cultuurhistorische waarden) of ten behoeve van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen. Ruimtelijke plannen dienen rekening te houden met deze regels.

Het begrip Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) staat verwoord in artikel 2 onder j:

bestaand stedelijk gebied: gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening;

In het artikel waarnaar wordt verwezen staat:

bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur (art 1.1.1 lid 1 onder h Bro).

De aanvraag Noorderlaan gaat om het veranderen van de reeds bestaande woonbestemming Noorderlaan 1 te Hippolytushoef in die zin dat er binnen de bestaande schil twee woningen worden gerealiseerd.

Dit wordt conform de regels van de PRV gezien als een kleinschalige ontwikkeling, zie artikel 5c van deze verordening:

Artikel 5c luidt:

1 Een bestemmingsplan maakt een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal woningen mag hierbij niet toenemen.

2 In afwijking van het eerste lid is bebouwing buiten het bestaande bouwblok mogelijk, mits het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot.

3 In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, indien dit op grond van een ander artikel in deze verordening is toegestaan.

4. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied ter plaatse van een bestemmingsvlak, dat reeds voorziet in een stedelijke functie, naar een woonfunctie voor maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de omzetting naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
- b. aan maximaal 2500 m² van het oorspronkelijke bestemmingsvlak dat voorziet in de stedelijke functie wordt de woonbestemming toegekend;
- c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden, en;
- d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.

5. Artikel 15 is van overeenkomstige toepassing.

De toelichting op artikel 5c luidt:

Artikel 5c Kleinschalige ontwikkeling.

Dit artikel regelt verstedelijking die zodanig beperkt van omvang is dat deze niet Ladderplichtig is.

Lid 1

De gedachte achter artikel 5c is dat voor een kleinschalige ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld enkele woningen, altijd ruimte is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Artikel 5c voorkomt dat voor bijvoorbeeld een enkele woning er landelijk gebied (weiland) wordt opgeofferd. Dit artikel gaat niet over agrarische bouwpercelen; zie daarvoor artikel 17 en 26. Artikel 5c is in lijn met de toepassing van artikel 17 waar bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf 'het niet sluipenderwijs mag leiden tot nieuwe burgerwoningen' in het landelijk gebied. Wel kan via artikel 17 in de bestaande bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf het mogelijk worden gemaakt een bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning.

Lid 2

Het bestaande bouwblok (feitelijk en legaal aanwezig en nog bestaande planologische ruimte) is uitgangspunt bij dit artikel. Om maatwerk mogelijk te maken is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, waardoor op het perceel buiten het bestaande bouwblok kan worden gebouwd, mits het bouwoppervlak niet toeneemt. Uiteraard met behoud van minimaal dezelfde ruimtelijke kwaliteit. Het is echter aan de gemeente om daarop toe te zien.

Lid 3

Er zijn meer artikelen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening opgenomen, die regels stellen over kleinschalige ontwikkelingen, zoals artikel 13a Nieuwe landgoederen, artikel 16 Ruimte voor Ruimte, artikel 17 Voormalige agrarische bouwpercelen, artikel 17a Agrarisch aanverwante bedrijven en artikel 24 Bufferzones (lid 5). Door het opnemen van lid 3 als afwijkmogelijkheid behouden andere artikelen hun werking.

Lid 4

In het landelijk gebied zijn er, naast agrarische bouwpercelen, ook percelen met een bestemming voor een stedelijke functie, zoals voor wonen, bedrijven, horeca, maatschappelijke doeleinden e.d. Als een bedrijf in het landelijk gebied verhuist naar een bedrijventerrein of stopt, dan is het vanwege lid 1 niet mogelijk om de (bedrijfs)bestemming van het perceel om te zetten naar een woonfunctie. Het aantal woningen mag immers niet toenemen. Transformatie kan echter wel wenselijk zijn, bijvoorbeeld vanwege ruimtelijke kwaliteit of om milieutechnische redenen. Met lid 4 wordt transformatie naar een woonfunctie toch mogelijk gemaakt onder voorwaarde van een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van bestaande (bedrijfs-) bebouwing, en het verkleinen van het bestemmingsvlak met de stedelijke functie. De woonfunctie betreft het bestemmingsvlak waarbinnen de burgerwoning met tuin en erf wordt gesitueerd. Het is aan de gemeente om te bepalen welk percentage van het bestemmingsvlak bebouwd mag worden. Het perceel met de woonfunctie is maximaal 2500 m² en betreft zowel de situatie met één burgerwoning als de situatie met twee burgerwoningen. In het landelijk gebied is de tuin of het erf bij een burgerwoning vaak veel groter dan in het stedelijk gebied. Om die reden is een maximale omvang van 2500 m² voor de woonfunctie aangehouden. De grootte van de woning hangt af van de specifieke situatie en de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Het is aan de gemeente om, binnen het maximum van 2500 m², te bepalen hoe groot het perceel met de woonfunctie in een specifieke situatie zal worden. Provinciale Ruimtelijke Verordening juni 2019 37 Provincie Noord-Holland De (bedrijfs)woning en bijbehorende bouwwerken kunnen blijven staan, mits ze binnen de bestemming 'wonen-bebouwd' vallen, dus niet op gronden met de bestemming en aanduiding 'onbebouwd'. Om diverse redenen kan een andere situering van woonbebouwing op de kavel gewenst zijn. Het is aan de gemeente om de sloop van de bestaande (bedrijfs)bebouwing en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te borgen. De mogelijkheid van transformatie naar een woonfunctie met maximaal twee burgerwoningen, onder voorwaarde van sloop van bestaande (bedrijfs)bebouwing, is ook opgenomen bij artikel 17 lid 2 om gestopte agrariërs dezelfde mogelijkheden te bieden en sloop van leegstaande stallen te bevorderen.

Lid 5

Deze bepaling is overgenomen van artikel 17 lid 4, om artikel 5c en artikel 17 zoveel mogelijk met elkaar in overeenstemming te brengen.

Het plan Noorderlaan getoetst aan de PRV

In de toelichting op lid 1 stelt de PRV expliciet: voor een kleinschalige ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld enkele woningen, altijd ruimte is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Het gaat om de toevoeging van een woning binnen de bestaande woonbestemming.

In de tekst en toelichting van lid 2 wordt ingegaan op het niet vergroten van het bouwoppervlak; gelet op de beperkte aard en omvang is hier geen sprake van.

Lid 3 noemt expliciet kleinschalige ontwikkelingen.

Lid 4 gaat over omzetting van functies naar een woonfunctie, dat is hier niet van toepassing omdat het al een bestaande woonfunctie is.

Niettemin kan gesteld worden dat er geen agrarische bedrijven in de omgeving zijn (zie paragraaf 7.1 van deze onderbouwing), dat de maatvoering van 2500 m² bij lange na niet wordt gehaald en dat er geen sprake is van voormalige bedrijfsbebouwing: de locatie heeft al twee bestemmingsplannen lang een woonfunctie.

Lid 5 noemt artikel 15 en in de toelichting staat dat er een koppeling wordt gemaakt tussen artikel 5c en artikel 17.

Artikel 15 gaat over de kwaliteitseisen bij nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied en dat lijkt wat zwaar aangezet te zijn om deze kleinschalige aanvraag hieraan te

relateren. Een zekere mate van proportionaliteit moet wel worden nagestreefd. Wel kan een de koppeling met artikel 17 gezocht worden.

Dit artikel handelt over voormalige agrarische bouwpercelen. Hoewel dit niet letterlijk van toepassing is op deze casus, geeft het 3^e lid aan dat *een bestemmingsplan kan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie waarbij de karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing*. Dat laatste is zeker van toepassing op deze aanvraag.

Conclusie:

De ontwikkeling Noorderlaan is kleinschalig van aard, en de bestaande bouwmassa wordt niet uitgebreid. Daarom is de conclusie dat het bouwplan, gelet op de beperkte aard, omvang en ruimtelijke consequenties en de ligging ten opzichte van het bestaand stedelijk gebied van Hippolytushoef, niet in strijd is met de verordening.

De ontwikkeling Noorderlaan is conform vaste jurisprudentie van de Raad van State niet als een stedelijke ontwikkeling aan te merken.

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

In de provinciale woonvisie worden drie speerpunten benoemd:

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

Op 10 april 2018 is de **Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018** vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

Deze Leidraad is in de PRV verankerd in artikel 15 (ruimtelijke kwaliteitseis).

De Leidraad is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad geeft gebiedsgerichte en ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Voor het Wieringer keileemlandschap is kenmerkend het glooiend reliëf, de onregelmatige wegstructuren en verkavelingen, samen met het kleinschalige, historische karakter en de geconcentreerde bebouwing. Het eilandkarakter van Wieringen is duidelijk herkenbaar door het contrast met het omringende nieuwe land en de bedijking.

Wieringen wordt gekenmerkt door een onregelmatige en kleinschalige structuur van wegen en kavels. De bebouwing staat aan linten of in kernen en is ook kleinschalig en divers. Identiteitsbepalende elementen zijn de hagen langs de wegen, de wallen, de singels, de stolpboerderijen van het Wieringer type, de Wierschuur en de bosjes met eendenkooien in de kogen. De Wierdijk ligt als historische waterkering aan de zuidzijde van het voormalige eiland.

Het plan Noorderlaan 1 houdt rekening met de omliggende karakteristieke bebouwingstypen en met de landschappelijke omgeving. Het behoud van de stolp is één van de doelstellingen van het plan.

In de **Provinciale milieuverordening (PMV)**, laatstelijk vastgesteld op 19 mei 2015, wordt milieuwetgeving vertaald naar provinciaal niveau. De verordening is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet bodembescherming.

Op 12 november 2018 is tranche 10a vastgesteld. In de Provinciale Milieuverordening staan specifieke milieuregels voor de provincie Noord-Holland. Deze regels gaan onder andere over waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, aardkundige monumenten, stiltegebieden, ontheffing rioleringsplicht en gebruik van na 1996 gesloten stortplaatsen.

Conclusie:

Geconcludeerd wordt dat het plan Noorderlaan 1 te Hippolytushoef niet in strijd is met de Omgevingsvisie NH 2050, het plan voldoet aan het gestelde in de PRV en andere provinciale beleidsuitgangspunten. Er is sprake van overeenstemming met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (kwaliteit van de leefomgeving).

Het plan is op geen enkele wijze strijdig is met het beleid van de provincie Noord-Holland wat betreft de kwaliteit van de leefomgeving.

3.3 REGIONAAL BELEID

Waterprogramma

Het Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier (HHNK) is de waterbeheerder van het noordelijke deel van Noord-Holland.

Op 3 november 2015 heeft HHNK haar beleid vastgelegd in het Waterprogramma, waarin de beleidsuitgangspunten en doelstellingen voor 2016 tot 2021 staan beschreven.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen.

Het Hoogheemraadschap volgt deze benadering van meerlaagse veiligheid, Sterke waterkeringen blijven bepalend voor de waterveiligheid.

Het advies van het Hoogheemraadschap is opgenomen in paragraaf 6.1.

KWK

Op 28 oktober 2015 heeft de gemeente Hollands Kroon samen met haar drie buurgemeenten het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma vastgesteld, het KWK.

Met dit regionaal convenant over de woningbouw in de regio kop van Noord-Holland beogen partijen een actieve regionale samenwerking te voeren ten behoeve van een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningmarkt van de regio Kop van Noord-Holland. Eén te realiseren woning past binnen de regionale afspraken zoals vastgelegd in het KWK.

Het plan is opgenomen in het KWK (ruimte gereserveerd voor deze ontwikkeling), en daarmee is het passend binnen de regionale afspraken.

Conclusie:

Het plan levert geen strijd op met regionaal beleid of regionale afspraken wat betreft waterprogramma en KWK.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

Een belangrijk beleidsdocument is de Omgevingsvisie van Hollands Kroon gepubliceerd in februari 2017.

In de publicatie over de vaststelling staat:

Uitdagen om initiatieven te nemen en deze te realiseren; dat is het doel van de omgevingsvisie. Geschreven voor inwoners, verenigingen, organisaties, ondernemers en onszelf. Een inspiratie- en koersdocument, een kompas voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Kenmerkend in de visie is het 'ja, tenzij' principe. Dit betekent dat we altijd positief tegenover nieuwe initiatieven staan en met u willen kijken hoe deze initiatieven gerealiseerd kunnen worden.

Voor dit ruimtelijk plan Noorderlaan 1 zijn vooral de aspecten ruimtelijke kwaliteit en wonen relevant.

In de Omgevingsvisie staat als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen genoemd "ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit".

Deze begrippen: identiteit en kwaliteit, zijn het vertrekpunt bij ruimtelijke plannen en worden als volgt toegelicht:

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

Ontwikkelingen staan niet op slot. De gemeente geeft in de Omgevingsvisie aan de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van ons landschap en de dorpen onderbouwd te ontwikkelen, verbeteren en indien nodig te transformeren.

In de omgevingsvisie worden kaders en ambities genoemd. Het belangrijkste kader is hiervoor aan de orde geweest: ruimtelijke kwaliteit.

Ambitie

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

Kader

De gemeente wil de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van ons landschap en de dorpen onderbouwd ontwikkelen, verbeteren en indien nodig transformeren. Algemeen geaccepteerd is de omschrijving van de bouwstenen van ruimtelijke kwaliteit: Ruimtelijke kwaliteit = gebruikswaarde + belevingswaarde + toekomstwaarde.

Noorderlaan 1

Noorderlaan levert een bijdrage aan het behoud van het landschap met zijn van oudsher gevestigde bebouwing.

Ambitie

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

Vergunningverlening & Handhaving maken onderdeel uit van de reguleringsketen: ontwikkeling regelgeving – normstelling – vergunningverlening - uitvoering – handhaving.

Kader

Het bereiken en in stand houden of verbeteren van een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat voor inwoners en ondernemers waarbij oog is voor:

- vertrouwen in burger en bedrijf;
- de eigen verantwoordelijkheid van de burger en bedrijf;
- gezondheid en veiligheid.

Kader

De reikwijdte gaat om de fysieke en een deel van de sociale leefomgeving. Het gaat hierbij om de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen, de Wabo en bijzondere wetten. Binnen het bereik van de Wabo vallen ook de verordeningen zoals de Algemene plaatselijke verordening, bestemmingsplannen en het beleid Nodeloze alarmeringen (brandweezorg).

Kader

Doelen integrale vergunningverlening en handhaving: wij opereren eenduidig. Er is sprake van één benadering, één beoordelingslijn en eventueel één handhavingsactie;

- de inzet van capaciteit is doelmatig;
- de inzet van capaciteit vindt efficiënt plaats;
- toezicht en voorlichting maakt zo veel mogelijk gebruik van moderne communicatiemiddelen.

Noorderlaan 1

De ambitie uit de Omgevingsvisie past bij het streven naar een adequaat vergunningentraject

Een ander aspect is Wonen. In de Omgevingsvisie staat:

Voor woningbouw geldt in het bijzonder dat er behoefte is aan sturen in tijd van robuuste veranderingen. Om deze reden stellen wij kaders die moeten zorgen voor heldere keuzes en tegelijkertijd flexibiliteit, zodat bijsturen waar nodig mogelijk is. Kaders die zijn gestoeld op realisme. Het bijgestelde woningbouwprogramma getuigt daar van. Andere tijden vragen niet alleen om een andere rol van de overheid, maar ook om meer burgerkracht. Hierdoor ontstaat er ook een andere woningbehoefte in het bijzonder in relatie tot zorg.

Wij staan voor een gezonde woningvoorraad!

Wij verleggen de focus op kwaliteit in plaats van kwantiteit.

Kader

Ruimte voor kwalitatief hoogwaardig wonen en leven is een speerpunt voor ons. Om deze reden creëren wij condities voor goede, gedifferentieerde woon- en leefmilieus.

Daarbij valt te denken aan onder andere Kruiszwijn en 't Veld Noord.

Ambitie

Wij willen de meest aantrekkelijke woon- en leef gemeente van Noord-Holland Noord worden.

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

Noorderlaan 1

Hoogwaardig wonen, in een different woon en leefmilieu, waarbij de betrokkenheid van de bewoners voorop staat, zijn kenmerkend voor dit plan.

Aanvullende kaders: Splitsen woningen

Het college heeft op 4 maart 2013 de 'Beleidslijn splitsen stolpen bestaande bouw' vastgesteld. Hierin staat dat alleen bestaande stolpen van voor 1960 gesplitst mogen worden. Andere woningen en stolpen van na 1960 mogen dus niet gesplitst worden.

Noorderlaan 1

Deze aanvraag voldoet aan deze beleidslijn. De stolp dateert uit 1890.

Het plan Noorderlaan 1 past in de doelstelling van de Omgevingsvisie en komt overeen met de genoemde kaders en ambities. Door de realisatie van een woning welke ruimtelijk gezien aansluit bij de identiteit van de bestaande omgeving. Er wordt immers binnen de bestaande schil gebouwd. De aanvraag is in overeenstemming met de 'Beleidslijn splitsen stolpen bestaande bouw'.

Conclusie:

Geconcludeerd wordt dat het plan in het bijzonder passend is binnen het gemeentelijke beleid.

HOOFDSTUK 4. VISIE OP DE TOEKOMSTIGE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN HET GEBIED

4.1 VISIE OP DE TOEKOMSTIGE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN HET GEBIED

Het karakter van het buitengebied van Wieringen wordt in de vigerende bestemmingsplannen beschreven. Zie ook hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

In de beheersverordening Buitengebied Wieringen staat

Een beheersverordening is dus een beheerregeling voor het bestaand gebruik voor een gebied met een lage dynamiek waarin geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien binnen de horizon van de verordening. Het begrip 'bestaand' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd. (...)

Gebruik in ruime zin kan weer worden onderscheiden in een beperkte en een brede variant. In de beperkte variant wordt het - met het bestemmingsplan in overeenstemming zijnde - bestaande gebruik met de bijbehorende bouwwerken vastgelegd met daarin opgenomen, al dan niet gerealiseerde, beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Het gaat dan bijvoorbeeld om de erfbouw en beperkte uitbreidingen van het hoofdgebouw. Daarentegen kunnen in de brede variant alle nog niet gerealiseerde gebruiks- en bouw mogelijkheden van een bestemmingsplan worden opgenomen.

(...)

Deze mogelijkheden hebben betrekking op ruimtelijk niet relevante veranderingen in het planologisch gebruik van gronden en opstellen alsmede bouwkundige wijzigingen van beperkte aard.

(...) als gevolg van de vrijstelling de landschappelijke en natuurwaarden niet in onevenredige mate worden aangetast.

Het karakter van een beheersverordening is dat het gebied niet op slot is, maar dat er sprake is van een laag dynamisch gebied.

De aard van het plan Noorderlaan 1 is dat men uitgaat van de bestaande bebouwing en als zodanig toekomstgericht met de stulp omgaat. Dat dit gepaard gaat met een lichte uitbreiding van de ruimtelijke functies, verhoudt zich uitstekend met de conserverende visie op het Buitengebied van Wieringen.

Het project zal geen invloed hebben op de omgeving. Door de bijzondere ligging in het groen, verdwijnen menselijke activiteiten als het ware. Parkeren kan ruimschoots op eigen erf en ook de toename van de verkeersbewegingen vallen nauwelijks op in het doodlopende eindje van de Noorderlaan.



Pdok Luchtfoto



HOOFDSTUK 5. HISTORISCH PERSPECTIEF EN CULTUURHISTORISCHE BELANGEN

5.1 HISTORISCH PERSPECTIEF



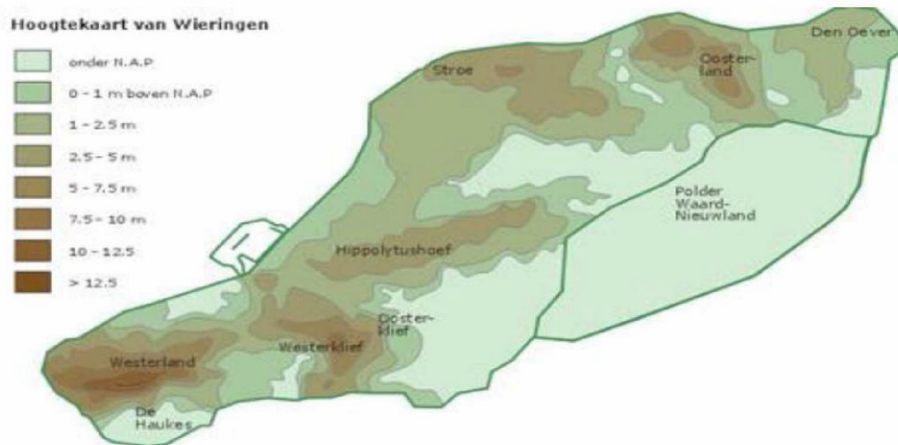
Historische kaart uit 1906

Wieringen

Het oudste gedeelte van het voormalige eiland bestaat uit diluviale keileemgronden, afgedekt met zandgronden, die hoog boven het zeeniveau zijn gelegen en die zijn ontstaan tijdens de voorlaatste ijstijd (de Riss-ijstijd). In het begin van de jaartelling lag Wieringen ingebed in een enorm veenlandschap, dat zich uitstreckte over grote gedeelten van het tegenwoordige Noord-Holland, als ook de latere Zuiderzee. Tijdens de stormramp rond 1170 na Chr. zijn grote delen van het land prijsgegeven aan de zee. Hierna is pas het Marsdiep als zeegat ontstaan, en werd het "Wiringherlant" omspoeld als eiland door water. Tot aan de afsluiting van de Zuiderzee, maar voor de ruilverkaveling was de bewoning beperkt tot de hogere gronden. De wegen liepen toen dood of gingen over in karrensporen zodat de grond tussen bovenwalland of koogerland werd bereikt. Door de ruilverkaveling zijn de lagere delen meer ontsloten, hetgeen niet tot gevolg heeft gehad dat het historisch gegroeide bewoningspatroon is veranderd.

Wieringen werd in 1925 eiland af ten gevolge van de afsluiting van het Amsteldiep en door de aanleg van de oostelijke Wieringermeerdijk in 1930 naar Medemblik. Hoewel het eilandkarakter verdwenen is, blijft het glooiende land van de keileembult goed zichtbaar. Oude sporen in de verkaveling zijn grotendeels te niet gedaan door de ruilverkaveling in de jaren '30/'40 van de vorige eeuw. Vrijwel alle tuinwallen die voorkwamen zijn hierbij verdwenen. Opmerkelijk is dat de laatste jaren bij een nieuwe ruilverkaveling weer nieuwe tuinwallen zijn aangelegd. Het eiland heeft zijn agrarisch karakter weten te behouden.

Hoogtekaart



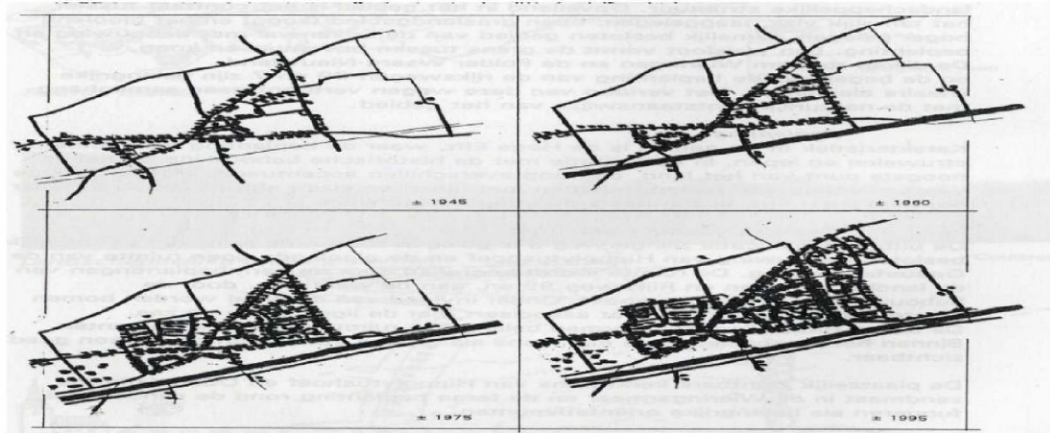
Hippolytushoef

Net als de meeste dorpen van Wieringen is Hippolytushoef ook ontstaan op een stuwwal. De bebouwing en de wegenstructuur vinden hun oorsprong in de deze natuurlijke hoogten van het gebied. De glooiingen in het landschap zijn nog duidelijk zichtbaar. Het wegenpatroon is daarom grillig van karakter. De wegen meanderen in lange parallelle lijnen met enkele dwarsverbindingen over het voormalige eiland. Hippolytushoef ligt centraal op het voormalige eiland Wieringen. Het is het grootste dorp van Wieringen en telt ruim 4000 inwoners.

Hippolytushoef is een mooi voorbeeld van een kerkdorp gesitueerd op een stuwwal. De kerk bevindt zich op het hoogste punt van de stuwwal op het toepasselijk genaamde Kerkplein. De kerk is het middelpunt van het dorp. Al van verre is de kerk te zien. Rondom het plein zijn oudere huizen te vinden. Vanaf de kerk lopen wegen als radialen naar buiten toe richting de vier windstreken. De oorspronkelijke structuur van het dorp is nog duidelijk zichtbaar.

Het dorp is vermoedelijk in de 12^e eeuw ontstaan. Rond 1850 werd Hippolytushoef het hoofddorp van Wieringen, waar het gemeentebestuur was gevestigd en zich de belangrijkste voorzieningen bevonden.

Het dorp is langzamerhand doorgegroeid en heeft nu de functie als centrumdorp voor Wieringen.



Ontwikkeling van Hippolytushoef.

Stedenbouwkundige structuur

	
Kleinschalige bebouwing	Kleine kronkelende weggetjes
	
Vergezichten	Typerende bebouwing

Van oudsher heeft Wieringen een kleinschalig hoevenlandschap met een duidelijke tweedeling in de verkaveling. De hogere delen lagen in een kleinschalige blokverkaveling, met zowel grasland als weiland. De lager gelegen nattere delen worden ontwaterd met behulp van min of meer een regelmatige strokenverkaveling met opgaande en lijnvormige kavels. De hoogteverschillen zijn nog zichtbaar in het landschap, echter de kleinschalige verkaveling heeft plaats gemaakt voor grote percelen.

Wieringen kreeg in de eerste helft van de twintigste eeuw te maken met grote veranderingen als gevolg van de Zuiderzeewerken. Van een eiland werd het een deel van het vasteland. De goede verbindingen met Friesland en Noord-Holland (en dus met de Randstad) leidden tot sociaaleconomische ontwikkelingen die in de tijd gezien heel begrijpelijk waren, maar voor de natuur, het landschap en het milieu van Wieringen bijna de doodsteek betekenden. Zo vond in de landbouw schaalvergroting en intensivering plaats. Door de ruilverkavelingen verdwenen vele waardevolle Wieringer landschapselementen.

De ruim 25 overgebleven boerenbedrijven moeten de hoge, langjarige kosten voor de ruilverkaveling opbrengen. Momenteel wordt meer en meer aandacht geschonken aan de bijzondere landschappelijke en ecologische waarden, en de daarmee samenhangende mogelijkheden voor recreatie en toerisme op Wieringen.

Groenstructuur

	
Hoge hagen langs smalle wegen	Glooiingen in het landschap

Een hoevenlandschap kenmerkt zich door verspreid staande boerderijen. Iedere boer heeft in de buurt zijn eigen bouw- en grasland. Het bouwland ligt op de hoge plekken. Om het bouwland lagen singels van bomen en struiken, die als afrastering voor het vee en als houtvoorziening dienden. Het grasland ligt in de lagere vochtigere delen

De hogere, drogere gronden werden benut door gemengde bedrijven van akkerbouw en veeteelt. Tuinwalleetjes van graszoden fungeerden daarbij als vee kerende perceel scheiding. Op enkele kleine restauraties na is het kenmerkende, kleinschalige tuinwallen landschap thans verdwenen.

Het landschap is in de negentiende eeuw ingrijpend gewijzigd door bebossing, ophoging en ontginning. In het kader van ruilverkaveling en landinrichting is veel van de lijnvormige opgaande begroeiing (houtwallen, singels en heggen) verdwenen. Bijna twee derde van de lengte aan kronkelende waterlopen is in de twintigste eeuw recht getrokken en gekanaliseerd voor een snellere waterafvoer. Dit heeft een sterke verdroging van het achterland en de regelmatige verkaveling tot gevolg gehad.

De bebouwing en de wegenstructuur vinden hun oorsprong in de natuurlijke hoogten van het gebied. De glooiingen in het landschap zijn nog duidelijk zichtbaar. Het wegenpatroon is daarom grillig van karakter. De wegen meanderen in lange parallelle lijnen met enkele dwarsverbindingen over het voormalige eiland. Het wegenpatroon stamt nagenoeg uit de Middeleeuwen. Het zijn 30 kilometerwegen, die worden gebruikt door zowel fietsers en voetgangers als het overige verkeer.

31 Projectnummer 2019-27
Ruimtelijke onderbouwing Noorderlaan 1 te Hippolytushoef

HOOFDSTUK 6. WATERTOETS

6.1 WATER

In de nota Anders omgaan met water van het Rijk is bepaald dat de gevolgen van ontwikkelingen voor de waterhuishouding moeten worden overwogen.

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat bij ruimtelijke plannen de waterhuishouding in beeld moet worden gebracht. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd.

De waterbeheerder is het Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier (HHNK).

Verschillende vergunningenstelsels zijn met de invoering van de Waterwet gebundeld tot een watervergunning voor alle handelingen in het watersysteem. Hierin zijn de vergunningenstelsels uit de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet op de waterhuishouding, de Grondwaterwet, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken en de verordeningen (de Keur) van de waterschappen samengevoegd.

Deze paragraaf moet worden gezien als de verplichte waterparagraaf als bedoeld in het besluit ruimtelijke ordening.

Het wijzigen van de woonbestemming Noorderlaan 1 is een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een watertoets verplicht is. Deze watertoets is digitaal uitgevoerd en daarmee is voldaan aan de informatieplicht.

Het Hoogheemraadschap heeft op 27 oktober 2019 gereageerd:

*Voor het plan "Noorderlaan 1" heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan geen of een geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de procedure '**Geen waterschapsbelang**' worden gevolgd voor de watertoets. Het Hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.*

Waterkwantiteit

Omdat het project handelt om een aanvraag omgevingsvergunning waar de transformatie zich binnen de schil plaatsvindt en het geen fysieke verandering van de bebouwde omgeving betreft, is er geen sprake van een toename van de verharding.

Waterkwaliteit

Er vindt geen verandering plaats van de waterhuishouding of het gebruik van de riolering.

Overigens geeft de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier (HHNK) aan dat alleen voor ontwikkelingen waarin de toename van het verhard oppervlak meer dan 800 m² is, compensatie van extra oppervlaktewater vereist is.

Riolering

In relatie tot het watersysteem is de in het plangebied aanwezige riolering van belang. Belangrijk uitgangspunt in het rioleringsbeleid van het Hoogheemraadschap is dat een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd.

De woning zal op het bestaande riool worden aangesloten.

Meerlaagse veiligheid.

Wat het aspect meerlaagse veiligheid betreft: van belang is het overstromingsrisico. Dit risico wordt bepaald door het economische risico en het slachtofferrisico.

Voor dijkkring 12, waar Wieringen in ligt, zal het slachtofferrisico nauwelijks wijzigen, de toename van het aantal personen op de locatie is te verwaarlozen.

Het economisch risico zal slechts in zeer geringe mate toenemen.

De zeer geringe toename van het overstromingsrisico zal binnen dit gedeelte van de dijkkring aanvaardbaar zijn.

Conclusie:

Het aspect water vormt geen belemmering voor de planuitvoering.



Hoogheemraadschap
**Hollands
Noorderkwartier**

datum 27-10-2019
dossiercode 20191027-12-21658

Project: Noorderlaan 1
Gemeente: Hollands Kroon
Aanvrager: (10)(2e)
Organisatie: ART advies

Geachte (10)(2e)

Voor het plan 'Noorderlaan 1' heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan geen of een geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de procedure 'Geen waterschapbelang' worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat u verder geen contact hoeft op te nemen met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Onderstaande waterparagraaf kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Via www.dewatertoets.nl hebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. Tijdens de formele overlegprocedures (art 3.1.1 of art 5.1.1) van uw plan zal het waterschap alleen een controle doen of de conclusies kloppen. Indien u tijdens de ter inzage termijn van uw plan niets van ons hoort, gaan wij akkoord met het plan en kunt u deze email beschouwen als ons formele wateradvies. Indien wij wel willen/moeten reageren, zullen wij contact met u opnemen.

LET OP: Deze brief en het watertoetsproces is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de planvormingfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het waterschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te maken in het kader van vergunningverlening. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op https://www.hhmk.nl/portaal/vergunningen-en-ontheffingen_3529/.

Met vriendelijke groet,

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG
HEERHUGOWAARD

T: 072 582 8282
F: 072 582 7010
E: info@hhmk.nl
W: www.hhmk.nl

Waterparagraaf 'Geen Waterschapbelang'

De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het plan Noorderlaan 1 via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald 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.

www.dewatertoets.nl

HOOFDSTUK 7. MILIEU - ASPECTEN

7.1 MILIEUZONERING

Bedrijven of andere milieubelastende bedrijvigheid in de directe omgeving van woningen of andere milieugevoelige gebieden, kunnen daar milieuhinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

De VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009 biedt een handreiking voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven. Uitgangspunten zijn dat bedrijven niet worden belemmerd door het toevoegen van milieugevoelige functies en dat woonfuncties niet worden belemmerd door bedrijven of bedrijfsactiviteiten.

Voor deze aanvraag geldt: er zijn geen bedrijven in de nabijheid.

Conclusie:

De verandering van het gebruik heeft geen negatieve gevolgen voor de omgeving.

7.2 BODEMKWALITEIT

De bodemkwaliteit van het projectgebied is van belang. Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat bij functiewijzigingen rekening moet worden gehouden met een voldoende bodemkwaliteit en bodemgesteldheid. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor deze functie.

Uit gegevens van het Bodemloket blijkt dat er geen gegevens bekend zijn.

Op basis van historische activiteiten is de locatie onverdacht.

Bij de OD NHN zijn geen bodemonderzoeken of bodembedreigende bedrijfsactiviteiten bekend.

Bodemloket Een Initiatief van gemeenten, provincies en het Rijk

Home Naar de kaart Veel gestelde vragen Bevoegd gezag

Zoeken

Home > Kaart

Kaart

Achtergrondkaart

☒ Kadastrale percelen

☒ Bodeminformatie

Beschikbaarheid gegevens

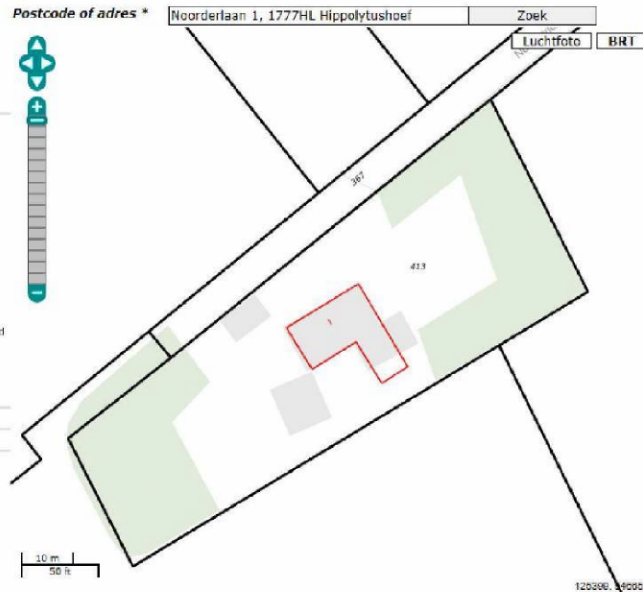
☒ Eigen website beschikbaar
☒ Geen gegevens in bodemloket

Voortgang onderzoek

☒ Gegevens aanwezig, status onbekend
☒ Saneringsactiviteit
☒ Voldoende onderzoek/gesaneerd
☒ Onderzoek uitvoeren
☒ Historie bekend

☒ Bodemkwaliteitskaarten
☐ Mijnsitegebieden

1:2500



Op basis van de bekende gegevens mag worden aangenomen dat de bodemkwaliteit het gewenste gebruik niet in de weg staat.

Bodemroering is niet aan de orde, daarom is bodemonderzoek achterwege gelaten.

Conclusie:

Omdat er geen sprake is van bodemroering en omdat de bodem onverdacht is, kan een bodemonderzoek achterwege worden gelaten.

7.3 LUCHTKWALITEIT

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet Milieubeheer. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur.

Projecten die in dit programma passen, behoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de

minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Het NSL is op 6 december 2016 voor een tweede maal verlengd tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet (in naar verwachting 2019).

Ook voor projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit is toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet meer noodzakelijk, omdat het NSL voldoende verbetermaatregelen bevat om effecten van deze projecten te compenseren. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van NIBM, zijn vastgelegd in de AMvB-NIBM.

Voor het onderhavige project wordt deze grenswaarde niet gehaald. Het project valt onder de regeling NIBM. In de omgeving van het plangebied is geen indicatie dat grenswaarden van het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer worden overschreden. Het plan voldoet aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

Conclusie:

Aangezien slechts om functiewijziging gaat, wordt de grenswaarde niet behaald. Er is op dit punt geen strijd met de Wet milieubeheer.

7.4 GELUID

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies, zoals woningen, zijn voorzien binnen de invloedssfeer van wegverkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Omdat er al sprake is van een bestaand geluidsgevoelig object, hoeft er niet getoetst te worden aan de Wgh. Het gaat immers om een transformatie binnen de schil.

De gemeente Hollands Kroon heeft in haar reactie d.d. 15 mei 2019 laten weten dat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening om geluidonderzoek gevraagd kan worden, zeker wanneer sprake is van een locatie met een hoge geluidbelasting. Maar de te splitsen woning is gelegen binnen het aandachtsgebied van de Noorderlaan en de Normerlaan. Uit een indicatieve berekening volgt dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op deze wegen als niet-relevant ($L_{den} < 35$ dB) beschouwd kan worden. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevel en de geluidwering van de gevel kan in deze situatie achterwege blijven.

Conclusie:

Een geluidsonderzoek is niet nodig.

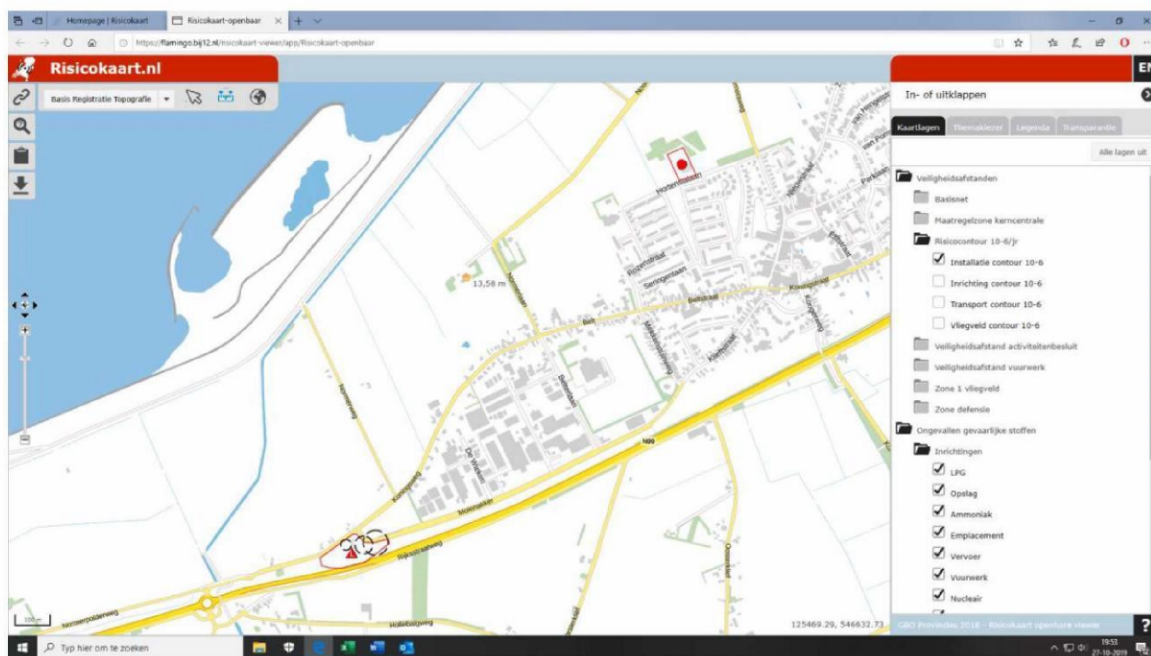
7.5 EXTERNE VEILIGHEID

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zien toe op transportroutes met gevaarlijke stoffen en op transport via buisleidingen. Voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water is het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) van toepassing.

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven.

Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

De gemeente Hollands Kroon heeft een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. De ontwikkeling Noorderlaan 1 is hiermee niet in strijd. Ook zijn deze ontwikkelingen niet in strijd met het externe veiligheidsbeleid van de provincie Noord-Holland ten aanzien van het clusteren van risicovolle activiteiten.



Bron: risicokaart.nl

Een ramp kan beperkt worden door aandacht te schenken aan de zelfredzaamheid van personen. De buitenschil van de magazijnruimte wordt in onbrandbaar materiaal uitgevoerd, met een vluchtweg aan de voor en achterzijde. De woonboerderij staat op een ruime kavel met aan meerdere zijden een open, landelijke structuur. Vluchtwegen zijn er voldoende. De brandweer kan in 3 minuten ter plaatse zijn (afstand tot kazerne is 1,1 kilometer).

Er wordt vanuit gegaan dat de personen die in de toekomst in de woningen verblijven, een doorsnede zullen zijn van onze samenleving, en over voldoende zelfredzaamheid zullen beschikken.

Uit de informatie van de risicokaart blijkt dat er in het plangebied Noorderlaan geen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) aanwezig zijn. Wel zijn in de verdere omgeving van het plangebied het tankstation van Van Medevoort gevestigd op 815 meter en het zwembad De Venne op 680 meter.

1. Risicovolle activiteiten in het plangebied.

De aanvraag voorziet niet in de komst van risicovolle activiteiten in het plangebied.

2. Risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied.

a. binnen inrichtingen.

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van risicovolle activiteiten binnen inrichtingen.

b. transport van gevaarlijke stoffen over wegen.

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over wegen. Het betreft de N99 en de A7. Deze wegen hebben geen $PR = 10^{-6}$ risicocontour die zich naast de weg bevindt. Het plan wordt niet gehinderd door de aanwezigheid van een plaatsgebonden risicocontour.

Vanwege de ligging van het plangebied buiten de toetsingsafstand van de transportroute van gevaarlijke stoffen over de weg (200 meter) is een risicoanalyse ten aanzien van de hoogte van het groepsrisico niet verplicht.

Het plangebied bevindt zich binnen het invloed gebied van een transportroute voor het transport van gevaarlijke stoffen (880 meter)

Overeenkomstig artikelen 7 en 9 van het Besluit externe veiligheid transportroutes moet Veiligheidsregio Noord-Holland Noord in de gelegenheid worden gesteld advies uit te brengen ten aanzien van het aspect hulpverlening.

c. transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van ondergronds transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Conclusie:

De conclusie is dan ook gerechtvaardigd om het aspect externe veiligheid als uitvoerbaar te beoordelen. Dit is bevestigd door een brief van de Veiligheidsregio d.d. 16 mei 2019.

7.6 BRANDVEILIGHEID

In een brief van de Veiligheidsregio van 16 mei 2019 hebben zij nader advies uitgebracht over brandveiligheid.

Aanvullend advies brandveiligheid:

Het doodlopende einde van de Noorderlaan naar het plan dient geschikt te zijn als toegangsweg voor brandweervoertuigen en bluswatervoorziening dient ter plaatse van het plan gerealiseerd te worden in afstemming met de brandveiligheidsadviseur.

Bij de beoordeling van het plan hebben wij de volgende gegevens en inzichten gebruikt:

Beoordeling gevaar rampen/crisis:

- *Er zijn geen maatgevende EV risicobronnen voldoende nabij, met een effectgebied dat reikt tot het plan, die een ramp-/crisis kunnen veroorzaken.*
- *Het voorgenomen plan (twee woningen) beïnvloeden de omvang van een eventuele ramp of crisis, zoals vermeld in het risicoprofiel van de veiligheidsregio, niet.*
- *Restrisico's zijn aanwezig. (Voorbeeld: Een transportongeval met toxische gevaarlijke stoffen transport over de N99 kan een effect tot in het plangebied veroorzaken.)*

Beoordeling basiszorg hulpdiensten ambulance en brandweer:

- *Het object is enkelzijdig bereikbaar via een doodlopende weg vanaf de splitsing met de Normerlaan. De wegbreedte van de Noorderlaan dient onderzocht te worden. Indien deze minder is dan 5,5 m, bestaat de kans dat de brandweereenheid geblokkeerd wordt door tegenliggers en het adres niet tijdig kan bereiken.*
- *Het doodlopende eind van de Noorderlaan is half verhard (bron: google streetview). Onderzocht dient te worden of deze geschikt is voor een aslast van tenminste 10 ton en een totaal gewicht van tenminste 15 ton ten behoeve van bereikbaarheid hulpdiensten.*
- *Een brandkraan (primaire bluswatervoorziening) is onvoldoende dichtbij (deze ligt op ca. 400 m afstand tot de erf toegangsweg op de kruising Normerlaan-Belt). Door bijvoorbeeld het plaatsen van een geboorde put of het aanleggen van een bluswatervijver kan een alternatieve bluswatervoorziening tot stand gebracht worden.*
- *De normtijd voor opkomst van de brandweer wordt gerealiseerd.*

Resumerend: Het doodlopende einde van de Noorderlaan naar het plan dient geschikt te zijn als toegangsweg voor brandweervoertuigen en bluswatervoorziening dient ter plaatse van het plan gerealiseerd te worden in afstemming met de brandveiligheidsadviseur.

Omdat deze eisen vanuit het oogpunt brandpreventie te begrijpen zijn, is er tussen de initiatiefnemer en de betrokken adviseurs enerzijds en de functionarissen van de Veiligheidsregio anderzijds wel enige discussie ontstaan over de noodzaak van deze beschreven voorzieningen, mede in het licht van de te verwachten kosten, de

proportionaliteit of beter gezegd de disproportionaliteit van de omschreven brandpreventieve eisen.

Omdat de omschreven situatie van de toegangsweg een reeds jaren bestaande situatie is en het wezenlijk geen verschil maakt of er een woonboerderij of een woning met twee woonunits is gevestigd, lijkt de eis om de weg Noorderlaan geschikt te maken voor hulpdiensten zich eerder tot de gemeente Hollands Kroon te richten dan tot de aanvragers van een omgevingsvergunning.

De genoemde eisen voor de toegangsweg Noorderlaan lijken strijdig met de in hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012 en de Regeling Bouwbesluit (brandveiligheid). Met name in hoofdstuk 6 is geen wettelijke basis te vinden voor deze eisen. Ook gaat het Bouwbesluit 2012 uit van het rechtens verkregen niveau bij verbouwingen.

De eis om een adequate blusvoorziening aan te leggen lijkt eveneens niet in verhouding te zijn met de aanvraag omgevingsvergunning. Dit wordt beheerst door artikel 6.30 van het Bouwbesluit:

Artikel 6.30 Bluswatervoorziening

1. Een bouwwerk heeft een toereikende bluswatervoorziening. Dit geldt niet indien de aard, ligging of het gebruik van het bouwwerk dat naar het oordeel van het bevoegd gezag niet vereist.

Conclusie.

Het laatste advies van de Veiligheidsregio NHN van 13 november 2019 geeft aan dat een bluswatervoorziening nodig is en dat dit als voorwaarde voor het kunnen verlenen van de omgevingsvergunning zal worden gehanteerd.

De aanvragers willen - om de problemen rond de eisen vanuit de Veiligheidsregio - op te lossen, overgaan tot het slaan van een brandkraan op eigen terrein. In overleg met de Veiligheidsregio zal de plaatsbepaling van deze brandkraan worden afgesproken, dat heeft immers ook met de aanvoerroute van een brandweer auto te maken. Voor deze bouw aanvraag wordt uitgegaan van deze toezegging . De plaatsbepaling wordt overgelaten aan het overleg met de vertegenwoordiger van de Veiligheidsregio en aan de geologische eisen vanuit het terrein voor het vinden van de meest geschikte plaats van de brandkraan. De opgave van bureau - dat deze brandkraan zal slaan - betreft een prijsopgave van 12.000,- euro: inhoudende geologische onderzoek en de werkelijke boring, aanschaf en plaatsing van de brandkraan.

Ook op de bouwtekening zal een brandkraan door middel van het slaan van een bron worden aangegeven.

7.7 DUURZAAMHEID

De Omgevingsvisie van Hollands Kroon vermeldt het volgende:

Duurzaamheid kent vele gezichten en interpretaties. Waar het om gaat is dat de basishouding er één is van 'denken en doen aan duurzaamheid'. Of het nu gaat om duurzame landbouw / visserij, duurzame energieopwekking of duurzaam inkopen. Duurzaamheid vormt een integraal uitgangspunt bij opzet en uitvoering van het gemeentelijk beleid en bedrijfsvoering. Duurzaamheid is leidend en een verbindend principe!

De rijksoverheid omschrijft het als volgt.

Duurzame woningen zijn beter voor het milieu dan traditionele bouw. Duurzaam bouwen bespaart grondstoffen. Duurzame gebouwen zijn energiezuiniger in het gebruik. En vaak zijn ze gezonder voor bewoners en gebruikers.

Duurzaam bouwen is meer dan energiebesparing

Bij de ontwikkeling van gebouwen staat het respect voor mens en milieu voorop. Bij duurzaam bouwen gaat niet alleen over een laag energieverbruik. Maar ook over: gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers; een gezond binnenmilieu, bijvoorbeeld door goede ventilatie. Dit voorkomt vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen; prettige en leefbare huizen, gebouwen, wijken en steden; duurzaam slopen, om zo materialen die vrijkomen bij de sloop opnieuw te gebruiken (hergebruik); verantwoord watergebruik; voorkomen dat grondstoffen voor bouwmaterialen op raken,

In het Bouwbesluit 2012 staan de minimale bouwtechnische voorschriften waaraan gebouwen moeten voldoen. Dit zijn voorschriften op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.

Er zal in nieuwbouwwijken niet meer standaard een gasnet worden aangelegd. Het kabinet wil de aansluitplicht van gas vervangen door een warmterecht. Als gevolg daarvan worden de energieprestatie-eisen voor nieuwbouw aangescherpt.

Bij de realisatie van de plannen wordt uitgegaan van milieubewust bouwen en ecologisch zo min mogelijk belastend bouwplan. Hierbij geldt bij deze opzet zowel een aanpak voor het 'oude' huis (bestaande boerderij), als voor het nieuw te bouwen gedeelte.

Voor beide locaties zijn in onderlinge samenhang plannen ontwikkeld, die ten uitvoer zullen worden gebracht. Centraal staat in de energievoorziening een zonnepanelencentrum als centrale voor de energievoorziening van beide panden op het dak van bestaande schuurtje met een uitbreiding naar carport. Hiermee kan voldoende capaciteit worden ontwikkeld. Indien nodig kan worden uitgeweken naar een zonnetuin, aangezien het perceel voldoende ruimte daartoe biedt.

Voorgenomen maatregelen zijn:

- Volledig geïsoleerd bouwen d.m.v. houtskeletbouw, dit vormt de basis van isolatieplan met dubbele isolatie van buitenmuur, waardoor een low-energy huis ontstaat
- Ramen met driedubbelglas
- Gasloos in aanleg
- Zonnepanelen voor energievoorziening
- Energieopslag capaciteit of warmtepomp
- Luchtverversing ventilatiesysteem met warmte teruggave (zogenaamd W+ W systeem, leefklimaat op peilhouden, weinig gestookt in de winter en zomers koel)

Bestaande boerderij:

- Gasloos worden door aanpassing heteluchtkachel CV naar een elektrische CV
- Deelnemen in Zonnepanelen voor energievoorziening
- Dakisolatie aan de noordwestzijde van de boerderij (reguliere vernieuwing wegens lekkage)

Conclusie:

Qua duurzaamheid zal worden voldaan aan de wettelijke eisen.

HOOFDSTUK 8 FLORA EN FAUNA

8.1 ECOLOGIE

De Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en Boswet zijn per 1 januari 2017 opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb). Naast een wijziging van het bevoegd gezag van het rijk naar de provincies betekent dit ook een meer rechtstreekse doorvertaling en interpretatie van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

Soortbescherming.

Daarnaast worden uitgebreidere lijsten met beschermde soorten gehanteerd. Meer dan in de Flora- en faunawet moet in de nieuwe wet Inzicht worden gegeven in het voor komen en de verspreiding van beschermde soorten op populatieniveau, zodat de effecten van voorgenomen ontwikkelingen en activiteiten kunnen worden getoetst aan de (gunstige) staat van instandhouding van de betreffende soorten. Afhankelijk van het beschermingsniveau van de soort moet de gunstige staat van instandhouding (GSvl) worden getoetst op lokaal, regionaal of landelijk niveau.

In de Wet natuurbescherming (Wnb) wordt onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn (artikel 3.1 Wnb);
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en natuurbeschermingsverdragen (artikel 3.5 Wnb);
- overige soorten (artikel 3.10 Wnb).

Voor alle soorten, dus ook voor de niet beschermde soorten, geldt de zorgplicht.

De provincies kunnen ten aanzien van verboden handelingen ontheffing verlenen en bij verordening vrijstellingen geven. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming en vloeien voort uit de Europese richtlijnen (evenals de verboden handelingen).

De verbodsbepalingen die gelden voor de overige soorten hebben betrekking op de soorten opgenomen in de Bijlage van de Wet natuurbescherming, behorende bij artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming, onder Onderdeel A en Onderdeel B.

In een ruimtelijk plan moeten de gevolgen voor ecologische waarden overwogen worden. Het uitgangspunt van de Wet natuurbescherming is dat geen schade aan soorten mag worden toegevoegd, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan (het nee, tenzij principe). Centraal staat hierbij dat de zorgplicht, dat inhoudt dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

De planlocatie ligt nabij het Natura 2000-gebied Waddenzee. Het Natura 2000-gebied valt eveneens onder de gebieden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). De Natura 2000-gebieden hebben een externe werking en het NNN heeft een 'indirecte' externe werking. Via de Natura 2000 zijn gebieden beschermd van internationaal belang. Voor deze gebieden zijn doelstellingen geformuleerd voor het behoud van habitats en planten en dieren. Deze Natura 2000-gebieden zijn ook beschermd tegen invloeden van buiten, zoals stikstofdepositie en grondwaterstromen. In het onderhavige geval is sprake van een interne verbouwing en toename van de

totale emissie is zeer onwaarschijnlijk. Vanwege aard van de planlocatie kan een effect van andere oorzaken, zoals geluid, licht of grondwaterstromen, op voorhand worden uitgesloten.

Houtopstanden

Er zijn geen houtopstanden die vallen onder het beschermingsregime van de Wet Natuurbescherming, aanwezig.

8.2 ONDERZOEK BUREAU AANDACHT NATUUR

Op 30 september 2019 is door Bureau Aandacht Natuur een onderzoek opgesteld in het kader van de Wet natuurbescherming. Dit rapport is als bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd en maakt daar deel van uit.

Enkele opmerkingen uit dit rapport:

- In opdracht van (10)(2e) heeft een verkennend onderzoek in het kader van de Wet Natuurbescherming plaatsgevonden
Het hiertoe uitgevoerde veldonderzoek heeft op 8 juli 2019 plaatsgevonden.
- Het erf aan de Normerlaan 1 is gelegen in weidevogelleefgebied en bevindt zich op 385 meter van het Natura 2000 gebied De Waddenzee. Aangezien de projectlocatie een bestaand erf betreft met hoog opgaande windsingels rond het woonhuis, is het erf niet van belang voor weidevogels en bevat het terrein en directe omgeving geen elementen die de specifieke waarden van het Natura 2000 gebied versterken. De woonboerderij of het erf heeft dan ook geen functie voor in het Natura 2000 gebied aangewezen habitattypen en/of habitat- en vogelrichtlijnsoorten.
Gezien de voorgestane verduurzaming van de woonboerderij zal een tweede inpandige woning per saldo geen extra stikstof-uitstoot met zich meebrengen en wordt niet verwacht dat een extern effect ten aanzien van het natura 2000 gebied de Waddenzee optreedt.
- Met de verbouwing en verduurzaming van de woonboerderij worden geen bomen verwijderd. Daarbij maakt de aanwezige beplanting onderdeel uit van een erfbeplanting, waarmee een verdere uitwerking in verband met de bescherming van houtopstanden binnen de Wet Natuurbescherming niet aan de orde is.
- Tijdens het veldonderzoek zijn met uitzondering van een aantal vogelsoorten geen beschermde soorten aangetroffen
- Binnen het projectgebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. (...) Gezien de aanwezige terreintypen worden beschermde soorten niet verwacht aan of rond de betreffende woonboerderij.

De conclusies van dit onderzoek zijn hier integraal opgenomen.

4.1 Gebiedsbescherming

Gezien de beperkte omvang (bestaande woonboerderij), wordt niet verwacht dat de beoogde voornemens een negatief effect hebben op het Natura 2000 gebied De Waddenzee. De projectlocatie en de directe omgeving bevatten geen elementen die de specifieke waarden van het Natura 2000 gebieden versterken en hebben geen functie voor de daarin aanwezige kwalificerende vogelsoorten, habitattypen en habitatsoorten. Daarbij worden met het opsplitsen van de woonboerderij naar twee wooneenheden tevens verduurzamingsmaatregelen genomen, waardoor er van externe effecten zoals de uitstoot

van stikstof geen sprake zal zijn. Een nadere toetsing in het kader van de gebiedsbescherming ten aanzien van het Natura 2000 gebied de Waddenzee is in dit geval niet aan de orde.

Tevens is de woonboerderij gelegen in weidevogelleefgebied. Echter vindt de verbouwing plaats op een bestaand erf en vinden de werkzaamheden plaats binnen relatief dichte windsingels en hebben dan ook geen gevolgen voor het omliggende weidevogelleefgebied. Aangezien er geen sprake is van een uitbreiding van het areaal aan bebouwing of het oppervlak van het bestaande perceel, is een nadere toetsing in het kader van de gebiedsbescherming voor de aanwijzing van weidevogelleefgebied geen sprake. De beoogde verbouwing vindt niet plaats in terreinen die zijn aangewezen als (onderdeel van) NNN of een natuurverbinding. Een nadere of uitgebreide toetsing ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is hiervoor eveneens niet aan de orde.

4.2 Soortbescherming

Flora

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Aan de hand van huidige verspreidingsgegevens (*FLORON/NDDF*, 2017) en groeiplaatsomstandigheden van beschermde plantensoorten, is tevens het voorkomen van, binnen de Wet Natuurbescherming, beschermde plantensoorten binnen de projectlocatie niet te verwachten.

Gezien de aanwezige terreintypen binnen de projectlocatie, is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Vogels

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen² uitgevoerd mogen worden.

Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn eveneens niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespandief en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de versterking van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk. In of aan de woonboerderij zijn geen sporen gevonden die wijzen op de aanwezigheid van een jaarrond beschermde nestlocatie. Met de voorgestane herindeling en verbouwing van de woonboerderij, wordt dan ook niet verwacht dat nestlocaties van vogelsoorten met een jaarrond vaste rust- en verblijfplaats worden verstoord of verwijderd.

Zoogdieren

Met uitzondering van vleermuizen en kleine marterachtigen, worden uitsluitend enkele algemeen voorkomende zoogdieren verwacht op of rond de projectlocatie. Met betrekking tot algemeen voorkomende soorten geldt een algehele vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep en bestendig beheer.

Met betrekking tot de beschermde kleine marterachtigen wezel, hermelijn of bunzing, is het mogelijk dat het erf functioneel leefgebied vormt. De herindeling van de woonboerderij tot twee woonheden, hebben echter geen gevolgen voor de inrichting van het erf.

Aangezien er geen verblijfplaatsen worden verwacht in de woonboerderij, heeft de voorgestane verbouwing geen effect op het voorkomen van genoemde soorten. Een nader onderzoek of ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming voor kleine marterachtigen is dan ook niet aan de orde.

Met betrekking tot vleermuizen is geconstateerd dat het erf in vrij beperkte mate wordt gebruikt als foerageergebied. En ook de woonboerderij is in beperkte mate geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. In verband met de kieren in het schuurschot en ruimte onder de daklijst aan het schuurschot (figuur 5), heeft een vleermuisonderzoek naar de aanwezigheid van een zomer- of paarverblijfplaats van gewone- en ruige dwergvleermuis plaatsgevonden. Andere geschikte invliegopeningen zijn niet aanwezig in het te verbouwen deel van de woonboerderij. Het kleine pannendak aan de zuidoostzijde

is namelijk niet onderhevig aan de verbouwing. De kieren tussen de delen van het schuurschot en de aansluiting aan de daklijst zijn relatief ondiep en lopen niet door naar de binnenzijde van de kap. Ook gezien de aanwezige stofnesten en spinraggen in de nok en langs het schuurschot, als ook het ontbreken van sporen (uitwerpselen) van vleermuizen in de dars en op de zoldervloer, is het niet de verwachting dat er zich een kraamkolonie in de woonboerderij bevindt. Aan de hand van de vleermuisinventarisatie, kan worden geconcludeerd dat het schuurschot geen zomer- of paarverblijfplaats vormt voor gewone of ruige dwergvleermuis. Ook ten aanzien van laatvlieger zijn er geen aanwijzingen dat de woonboerderij een functie heeft als vaste rust- en verblijfplaats. In boerderijen/schuren worden soms verblijfplaatsen van laatvlieger gevonden in kieren tussen balken van een zolderconstructie of onder nokbalken (zoogdiervereniging.nl). Gezien het ontbreken van sporen (uitwerpselen) en een relatief "schone" dakconstructie/nokbalken kan het voorkomen van verblijfplaatsen van laatvlieger in de woonboerderij worden uitgesloten en is een nader onderzoek niet aan de orde. In verband met het vervangen en isoleren van het bestaande schuurschot en het vervangen en isoleren van het rieten dak, is een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming voor het verstoren of verwijderen van vleermuisverblijfplaatsen niet noodzakelijk.

Overige beschermde soorten

Andere beschermde soorten dan hierboven genoemd worden niet verwacht binnen de projectlocatie. Nader onderzoek naar het voorkomen van andere beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies. Mogelijk kunnen gedurende het planproces of de werkzaamheden zich nieuwe soorten gaan vestigen. Bij constatering van een beschermde soort tijdens de voorgenomen activiteiten blijft het alsnog noodzaak om maatregelen te nemen of ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

4.3 Houtopstanden

Houtopstanden, die vallen onder het beschermingsregime van de Wet Natuurbescherming, zijn niet aanwezig binnen de projectlocatie. Een nadere toetsing, uitwerking of kapmelding ten aanzien van houtopstanden is dan ook niet aan de orde.

Conclusie:

Geconstateerd kan worden dat het plan niet in strijd is met de Wet natuurbescherming

HOOFDSTUK 9 PARKEREN EN VERKEER

9.1 VERKEER

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hollands Kroon heeft op 27 februari 2018 de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018' vastgesteld.

Er wordt aangegeven welke parkeernormen van toepassing zijn en meegenomen moeten worden bij het verlenen van omgevingsvergunningen en het vaststellen van ruimtelijke plannen.

Deze regels zijn aan te merken als beleidsregels zoals genoemd in artikel 4:81 Awb. In nieuwe ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) zal verwezen worden naar deze parkeerregels.

De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de richtlijnen van het CROW (CROW-kencijfers, publicatie 317 - kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). De richtlijnen van het CROW gaan uit van een bandbreedte van minimale en maximale parkeerkerncijfers. Bij het opstellen van de parkeerregels is er voor gekozen om uit te gaan van het gemiddelde van de minimale en maximale parkeerkerncijfers (afgerond naar boven). Voor het project Noorderlaan kan uitgegaan worden van een toename van 3 parkeerplaatsen.



Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Indien dit niet mogelijk is kan, in overleg met de gemeente, gekeken worden naar parkeermogelijkheden in de openbare ruimte.

Voor dit project geldt dat de omgeving maar ook het eigen erf voldoende parkeergelegenheid biedt.

Door de realisatie van het project zullen de verkeersbewegingen licht toenemen, wellicht met 6 tot 8 motorvoertuigen per etmaal. Dit is niet in die mate dat er sprake is van een toename van de verkeersdruk.

De ontsluiting en toegankelijkheid van de locatie is eveneens geen probleem.

Conclusie:

De conclusie is dan ook gerechtvaardigd dat het aspect verkeer geen belemmering is voor de planuitvoering.

HOOFDSTUK 10. ECONOMISCHE ONDERBOUWING

10.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Gebruikelijk is dat de gemeente Hollands Kroon een planschadeovereenkomst en een anterieure overeenkomst aanbiedt.

Een planschadeverhaalsovereenkomst is een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, daarin wordt vastgelegd dat eventueel toegekende planschade als gevolg van het bestemmingsplan, verhaald wordt op initiatiefnemer.

Daarnaast wordt een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten. Een anterieure overeenkomst regelt het kostenverhaal en bevat overige afspraken, zoals het soort inrichting en beheer van de openbare ruimte. Dit houdt tevens in dat het onderhavige plan geen plan is waarvoor op grond van artikel 6.12 Wro een exploitatieplan opgesteld zou moeten worden.

Alle kosten voor het opstellen van het plan en het voeren van de procedure zijn voor de rekening van de initiatiefnemer.

Planschade zal afgedekt worden en andere financiële consequenties voor de gemeente zijn er niet. Er zijn afspraken gemaakt over gebruik van water en aansluiting riolering. De ondergrond is van de gemeente Hollands Kroon, er zal een gebruiksovereenkomst worden afgesloten.

Er zijn geen aspecten die de financiële haalbaarheid in gevaar zouden kunnen brengen.

Conclusie: het plan is voor de gemeente Hollands Kroon economisch uitvoerbaar.
--

HOOFDSTUK 11 INSPRAAK EN VOOROVERLEG

11.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Wat participatie betreft: de plannen zijn met alle omwonenden besproken in een persoonlijk gesprek.

De voorgestelde wijziging past binnen het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

Er zijn geen strijdigheden met het beleid van andere overheden.

Ook worden er geen planologische belangen geschaad.

Er zijn geen belangen van derden in het geding.

Het plan mag daarom uitvoerbaar worden geacht.

In het kader van de te voeren procedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zal de gemeente publiceren dat een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend.

De gemeente zal bij de afgifte van de vergunning haar beslissing publiceren.

Conclusie: het plan is voor de gemeente Hollands Kroon maatschappelijk uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 12. OVERIGEN

12.1 M.E.R.

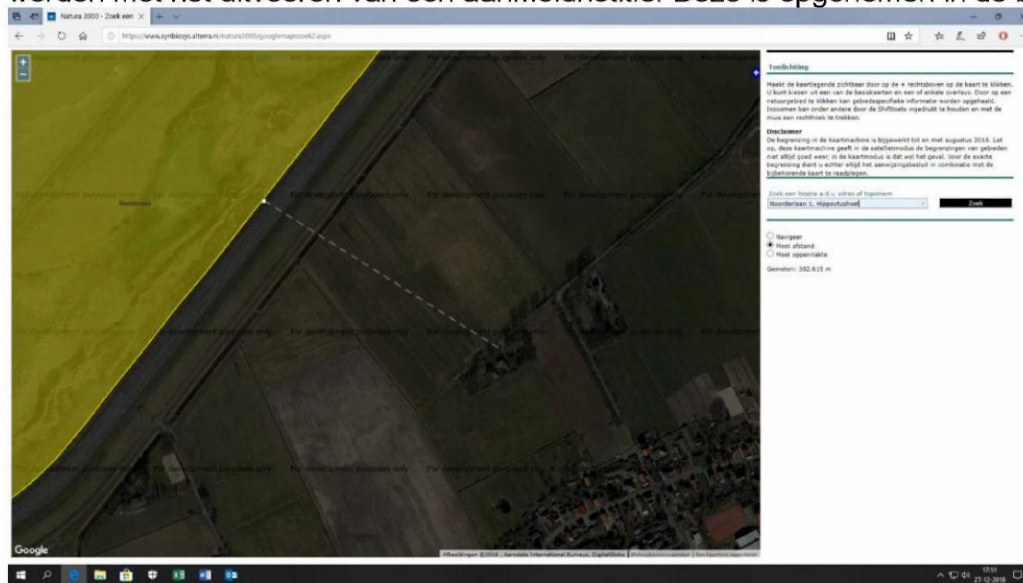
Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld.
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft.

Door deze maatregelen bij het oordeel te betrekken kan het bevoegd gezag besluiten dat het niet nodig is een MER op te stellen. Het bevoegd gezag houdt daarbij rekening met eerder uitgevoerde beoordelingen. In de m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden de kenmerken van de activiteit of de geplande maatregelen aangegeven. Als uit de aangeleverde gegevens niet is uit te sluiten dat zich waarschijnlijk belangrijke nadelige gevolgen kunnen voordoen, zal het bevoegd gezag moeten oordelen dat er voor de activiteit een MER moet worden gemaakt.

Activiteit D11.2 van het Besluit m.e.r. geeft voor stedelijke ontwikkelingsprojecten aan dat bij de uitbreiding van de bedrijfsvloeroppervlakte met 200.000 m² of meer, aan dat voor ruimtelijke plannen een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Het plan Noorderlaan 1 valt ruim onder deze drempelwaarde en daarom kan volstaan worden met het uitvoeren van een aanmeldnotitie. Deze is opgenomen in de bijlage.



De afstand tot de Waddenzee is ruim 380 meter.

Conclusie:

Gelet op de aanmeldnotitie m.e.r. is er geen aanleiding om een Milieueffectrapportage MER op te stellen.

12.2 CONCLUSIE

Deze ruimtelijke onderbouwing laat zien dat het gebruik van de grote woonboerderij Noorderlaan 1 als twee woonunits niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien is er geen sprake van een zware ingreep in de bestaande situatie. Eveneens is er geen sprake van milieuproblematiek. Er is praktisch gezien geen sprake van functiewijziging. Er is geen sprake van aantasting van het landschap. Belangen van omwonenden zijn niet in het geding.



Het gewenste transformatieproces is uit ruimtelijk oogpunt een verandering die niet zwaarwichtig van aard is.

De woningen passen past goed in de bestaande omgeving van de Noorderlaan.

Het streven naar het behoud van stolpen met erven dragen bij aan de landschappelijke kwaliteit van Noord-Holland. In deze zin is bijgaande aanvraag een ondersteuning voor deze denkrichting. Immers er wordt aan de vorm van de stomp Noorderlaan 1 niets veranderd, het blijft een inpandige verbouwing.

BIJLAGE. AANMELDNOTITIE ALS BEDOELD IN HET BESLUIT M.E.R.

Plan Noorderlaan 1 te Hippolytushoef		
Kenmerken van het project	Omvang in relatie met drempel D-lijst	Een splitsing van een grote woonboerderij in twee woonunits
	Cumulatie met andere projecten	In de directe omgeving zijn geen andere projecten waarmee rekening gehouden zou moeten worden in deze beoordeling
	Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Regulier: steen, grond, hout.
	De productie van afvalstoffen	Nee
	Is er sprake van verontreiniging en hinder	Nee
	Is er een risico op ongevallen	Nee
Plaats van het project	Bestaand grondgebruik	Wonen
	Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
	Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang	Realisatie van het plan heeft geen relevante effecten wat betreft natuur, bodem en geluid, Zie de ruimtelijke motivatie.
	Natura 2000	Het plangebied bevindt zich binnen een straal van 3 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Waddenzee)
Kenmerken van de potentiële effecten.	Bereik van het effect	Lokaal
	Grensoverschrijdend karakter	Dit is niet het geval
	Orde van grootte en complexiteit effect	Geen
	Waarschijnlijkheid effect	Niet aan de orde
	Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Niet van toepassing

Er is geen aanleiding om een Milieueffectrapportage MER op te stellen.

