



De Oude Spar



Aanvraag omgevingsvergunning Z-371096.

Gecorrigeerd naar aanleiding van opmerkingen gemeentelijke diensten en omgevingsdienst.
10 februari 2023.

Twee nieuwe woningen op een inbreidingslocatie

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



Hofstraat 39 en 41, 1779 CA Den Oever

Projectnummer	2022-13
datum	10 februari 2023 definitief rapport
Titel	De Oude Spar Twee nieuwe woningen op een inbreidingslocatie
 gemeente Hollands Kroon	Gemeente Hollands Kroon Burg. Mijnliefstraat 1 1761 BK Anna Paulowna
Initiatiefnemer 	Bouwbedrijf Hollands Kroon Projecten BV De Wieken 50 1777 HT Hippolytushoef 0227 592272
Realisatie 	Bouwbedrijf Hollands Kroon De Wieken 50 1777 HT Hippolytushoef 0227 592272 info@bouwbedrijfhollandskroon.nl
Ontwerper en gemachtigde 	Commandeur Bouwontwikkeling Oosterkwelweg 3 1771 MH Wieringerwerf 0227 600 660 info@commandeurbouwontwikkeling.nl
Ruimtelijke onderbouwing 	ART - adviesbureau voor Ruimtelijke Techniek Akkerweg 28 1779 GK Oosterland 0227 591598 of info@artadvies.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding /beschrijving van het projectgebied	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Plangebied	6
1.3	Kadastrale informatie	8
1.4	De aanvraag voor een gewijzigde situatie	9
1.5	De Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht	11
1.6	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2.	Geldende planologische situatie	12
2.1	De geldende bestemmingsplannen	12
2.2	De geldende bestemming plan Den Oever	13
2.3	Strijdigheid met het bestemmingsplan Den Oever	15
2.4	Het geldende bestemmingsplan Parkeren en Wonen	15
2.5	Gewenste afwijking van het bestemmingsplan	16
Hoofdstuk 3.	Inpassing in lokaal, regionaal, provinciaal en rijksbeleid	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Regionaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4.	Visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied	23
4.1	Visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied	23
4.2.	Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving.	24
Hoofdstuk 5.	Historisch perspectief en cultuurhistorische belangen	25
5.1	Historisch perspectief	25
5.2	Functionele structuur	26
5.3	Ruimtelijke structuur	27
5.4	Cultuurhistorische belangen, Archeologie en Erfgoed	28
Hoofdstuk 6.	Watertoets	30
6.1	Water	30
6.2	Watertoets	34
Hoofdstuk 7.	Milieu - aspecten	35
7.1	Milieuzonering	35
7.2	Bodemkwaliteit	36
7.3	Luchtkwaliteit	36
7.4	Geluid	38
7.5	Externe veiligheid	38
7.6	Duurzaamheid	41
Hoofdstuk 8	Flora en Fauna	42
8.1	Ecologie	42
8.2	Stikstof	44
Hoofdstuk 9	Parkeren en verkeer	45

9.1	Verkeer	45
9.2	Parkeren.....	46
Hoofdstuk 10. Economische onderbouwing		47
10.1	Economische uitvoerbaarheid.....	47
Hoofdstuk 11. Inspraak en vooroverleg		48
11.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
11.2	Participatie	48
Hoofdstuk 12. Overige aspecten		49
12.1	M.e.r.....	49
12.2	Privaatrecht.....	49
12.3	Civiele werken	50
Hoofdstuk 13. Conclusies.....		51
13.1	Eindconclusie.....	51

Bijlagen.

- a. Watertoets 4 oktober 2022
- b. Verzoekformulier korte procedure watertoets 5 oktober 2022
- c. Verkennend bodemonderzoek 22 november 2022
- d. Aerius projectberekening gebruiksfase 5 oktober 2022
- e. Aanmeldnotitie Mer 5 oktober 2022
- f. Burenbrief 5 november 2022
- g. Ecologisch onderzoek 8 februari 2023

HOOFDSTUK 1. INLEIDING /BESCHRIJVING VAN HET PROJECTGEBIED

1.1 INLEIDING

Bouwbedrijf Hollands Kroon en haar ontwikkelbedrijf Bouwbedrijf Hollands Kroon Projecten BV is een bekende ontwikkelende aannemer uit Hippolytushoef. Bekend van tal van woningbouwprojecten in de gemeente Hollands Kroon.

Zij hebben het initiatief genomen om een ontwikkelpositie te nemen voor de locatie Hofstraat 39 – 41 te Den Oever teneinde hier een invulling te geven aan de woonbestemming.

Door Initiatiefnemer is een principeverzoek of vooroverleg plan ingediend voor het realiseren van een woonfunctie op deze inbreidingslocatie.

Het vooroverleg met de gemeente Hollands Kroon heeft geresulteerd in een plan voor de realisatie van twee woningen met bergingen, type twee-onder één kap.



Zicht op de kavel, gezien vanuit de Hofstraat

Woningbouw op deze inbreidingslocatie heeft veel voordelen:

- Een lelijke, detonerende open plek in het straatbeeld wordt opgevuld
- Binnenstedelijk bouwen in een woonomgeving.
- De bestemming wonen ligt op de kavel.
- Er is behoefte aan woningen.
- Het bevorderen van een goed woon en leefklimaat is uitgangspunt.

1.2 PLANGEBIED

In Den Oever is er al geruime tijd een lege plek. Nadat vroeger een Spar buurtwinkel in het pand was gevestigd, is er nadien een woning met een cadeauwinkel op de locatie gevestigd. Begin 2020 zijn de opstallen gesloopt.

Sindsdien wacht de locatie op zijn bestemming.



Foto: Oozo.nl



Foto: Wieringer Nieuws

De situatie na de sloop



In 2019 stond het pand er nog



Begin 2020 was de sloop gerealiseerd



Bron: Kadaster topo tijdreis.

Leegstand en open gaten zijn niet bevorderlijk voor een goed woon- en leefklimaat. Het is geen fraai gezicht en het slecht onderhouden terrein kan gevaarlijk zijn. Gevaarlijk voor spelende kinderen, gevaarlijk in de zin van de volksgezondheid.

Kortom: de locatie die al jaren wacht op zijn bestemming is toe aan een goede invulling.

1.3 KADASTRALE INFORMATIE

Hofstraat 39 en 41 te Den Oever, waar deze aanvraag over gaat, is kadastraal bekend als gemeente Wieringen, code WRG01, sectie A nr. 2254. De perceelsgrootte is 424 m².



1.4 DE AANVRAAG VOOR EEN GEWIJZIGDE SITUATIE

De gewijzigde situatie betreft de realisatie van een woonbestemming, passend in het straatbeeld van de Hofstraat.

Hoewel in de Hofstraat diverse bouwtypes voorkomen, bestaat de direct aansluitende panden uit woningen met één bouwlaag en met een dwarskap.

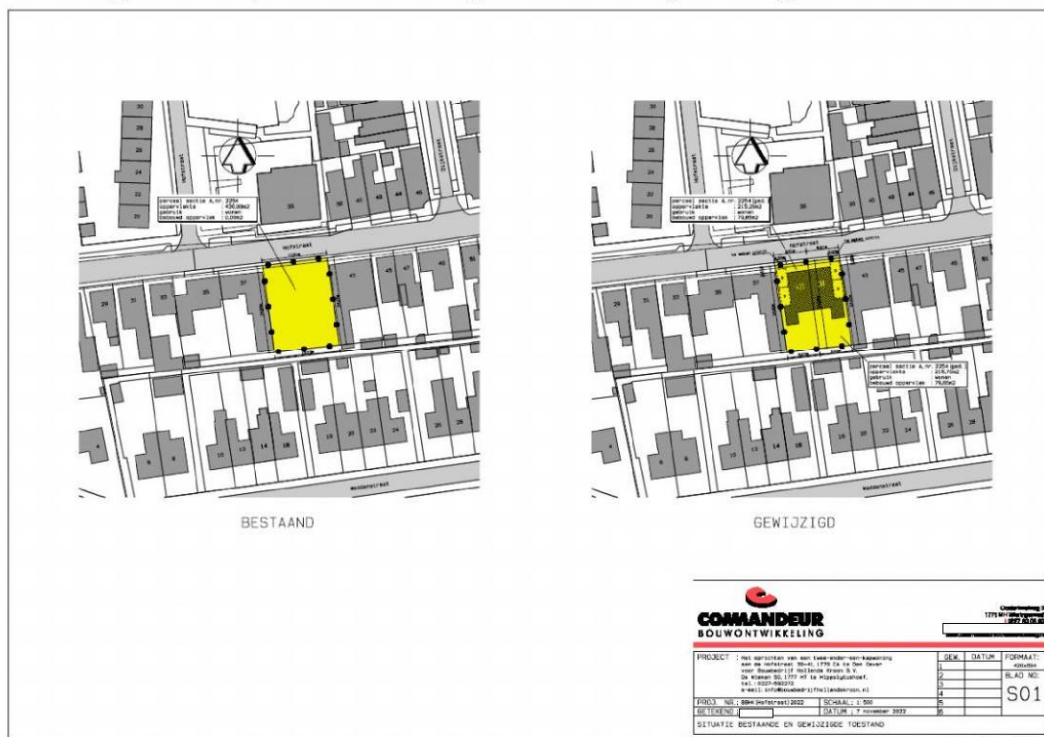
De te realiseren woningen sluiten hierbij aan: één bouwlaag met een kap. Goothoogte en nokhoogte qua maatverhouding aansluitend bij de omgeving, zij het dat rekening wordt gehouden met de nieuwste eisen van het bouwbesluit. Goot en nokhoogte zijn resp. 3.5 en 8 meter.

Deze nokhoogte is besproken met het bestuur van de Vereniging Wieringer Molens als beheerder van de nabijgelegen molen De Hoop.

Een bouwhoogte van 8 meter betekent geen negatieve invloed op de windvang voor de molen De Hoop.

Er is sprake van een samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

De voorgevel is representatief en georiënteerd op de weg.

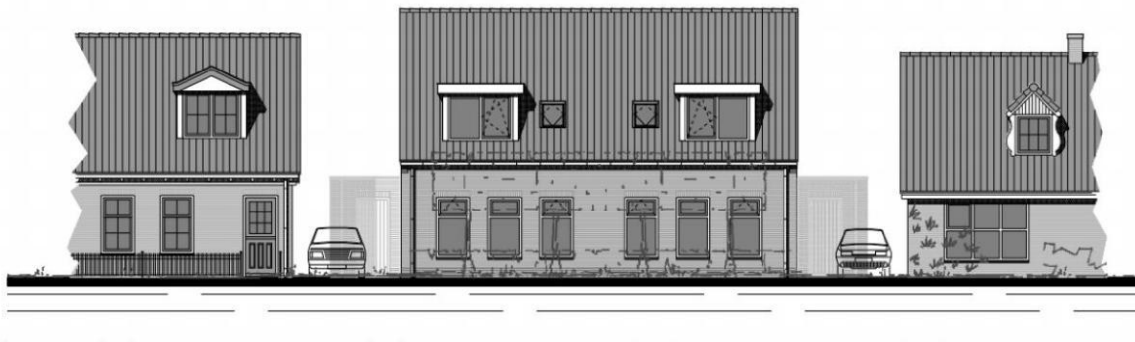


Den Oever is in de welstandsnota aangewezen als welstandsvrij gebied. Hierover staat in de Welstandsnota Hollands Kroon het volgende geschreven:

Voor het omgevingsvergunningplichtig bouw- of verbouwplan, is geen preventief welstandstoezicht aan de orde. Met andere woorden: de omgevingsvergunning voor het bouw- of verbouwplan zal geen welstandstoets ondergaan.

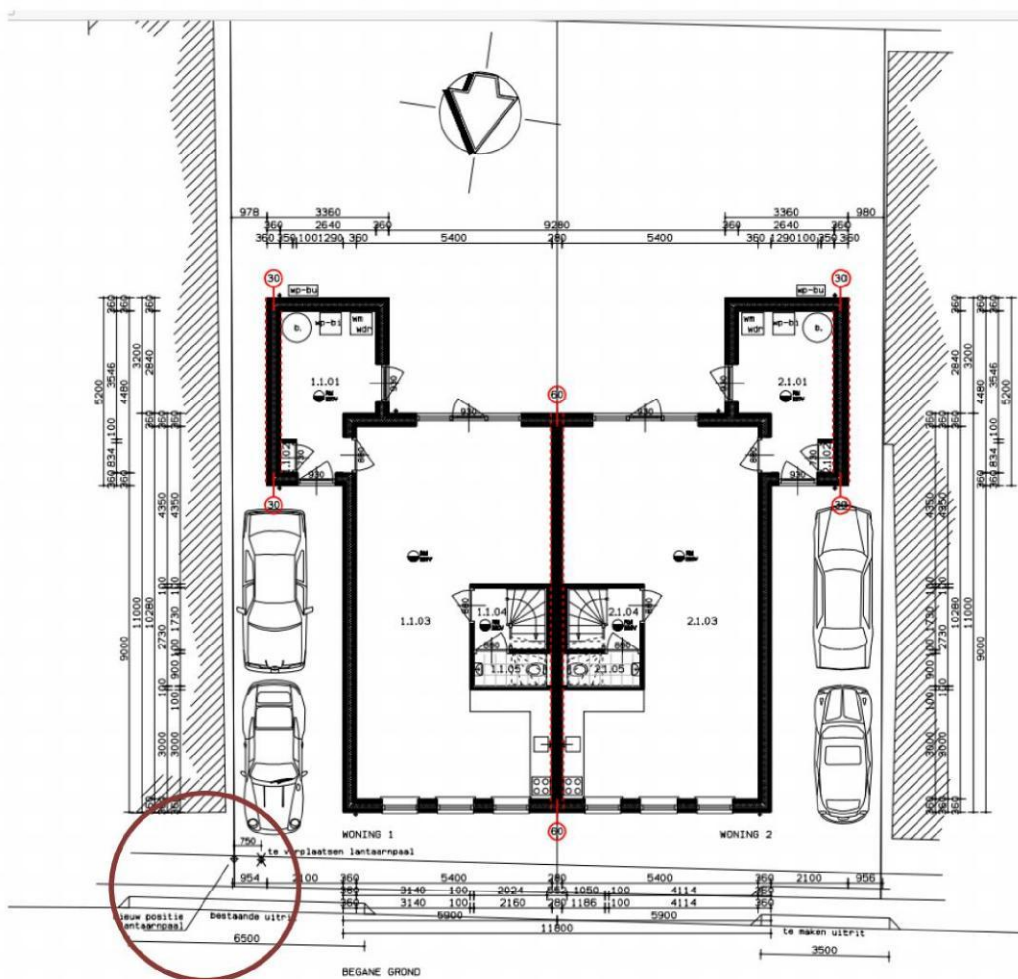
De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijningsvorm van het bouw- of verbouwplan.

Door Commandeur Bouwontwikkeling is een bouwplan ontworpen.



NOORDGEVEL

Twee woningen met bergingen, type twee-onder één kap, waarbij beide nieuwe woningen een eigen uitrit krijgen. Parkeren kan op eigen terrein worden opgelost.



Plattegrond benedenverdieping met parkeersituatie.
Omcirkeld info over te verplaatsen lantaarnpaal

1.5 DE WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT

Als een voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan zijn er verschillende mogelijkheden om 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.

Artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) vereist voor de activiteit “het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan” een omgevingsvergunning.

Deze omgevingsvergunning 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 uitgebreide procedure van artikel 3.10 van de Wabo juncto afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht is van kracht.

Voor de realisatie van twee woningen Hofstraat 39 en 41 is o.m. een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteiten:

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

Een gefaseerde aanvraag omgevingsvergunning.

Initiatiefnemer kiest voor een gefaseerde omgevingsvergunning (art 2.5 Wabo) teneinde eerst de aspecten op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu randvoorwaardelijk vast te leggen in een vergunningsproces.

In de tweede fase kunnen dan de bouwkundige aspecten onderdeel zijn van een vergunningenprocedure.

Voor deze eerste fase wordt de volledige reikwijdte van het project in deze ruimtelijke onderbouwing weergegeven.

Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de afwijkingen van het bestemmingsplan “Den Oever”, voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.6 LEESWIJZER

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is de opzet van het formulier *Wabo en afwijkingen van het bestemmingsplan* van de gemeente Hollands Kroon gevolgd.

HOOFDSTUK 2. GELDENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE

2.1 DE GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Het bestemmingsplan Den Oever

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan Den Oever van de gemeente Hollands Kroon. Het bestemmingsplan Den Oever is vastgesteld door de gemeenteraad van Wieringen op 14 december 2006 en is op 3 juli 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Het bestemmingsplan is onherroepelijk.



Het bestemmingsplan Den Oever. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

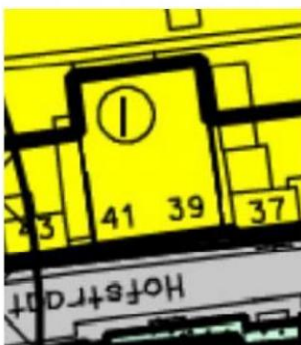
De locatie is aangepijld.

Het bestemmingsplan Parkeren en Wonen

Van toepassing 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 BESTEMMING PLAN DEN OEVER



De vigerende bestemming in het bestemmingsplan Den Oever is woondoeleinden (art 3 van de voorschriften thans regels genaamd).

Bestemming

W

woondoeleinden

Aanduidingen

— aanduidingsgrens

— bestemmingsgrens

— bouwvlak

BOUWSHEMA

bouwklasse	goothoogte (m)		bouwhoogte (m)		dakhelling (°)	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
①	-	-	-	4	-	-

De omcirkelde I geeft het bouwschema aan: een toegestane bouwhoogte van 4 meter.

De bestemming “Woondoeleinden” wordt beschreven in artikel 3 van de voorschriften (thans aangeduid als regels).

De gronden zijn bestemd voor woningen al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Ook zijn de gronden bestemd voor aan- en uitbouwen en overkappingen bij woningen, met de daarbij behorende tuinen en erven, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen etc.

Wat de bouwvoorschriften betreft: er mag alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd en het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen dan wel het op de plankaart aangegeven aantal woningen. Daarnaast gelden er nog tal van voorschriften ten aanzien van bouwen en gebruik.

De Molen.

Op de plankaart van het bestemmingsplan staat een cirkel met een kruisarcering, dit is een dubbelbestemming: molenbeschermingszone.



Deze gronden zijn, naast de reguliere enkelbestemming, tevens bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschappelijk element.

Er mag slechts gebouwd worden als geen afbreuk wordt gedaan aan deze kenmerken.



Het bestemmingsplan Den Over. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

De molenbeschermingszone, ook wel molenbiotoop of vrijwaringszone genaamd, heeft een diameter van 200 meter, met een straal van 100 meter.

De voorschriften (regels) uit het bestemmingsplan Den Over luiden:

Artikel 19 Molenbeschermingszone (dubbelbestemming)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor “molenbeschermingszone” aangewezen gronden zijn, naast de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) tevens bestemd voor de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

2. Bouwvoorschriften

In afwijking van het bepaalde in de bouwvoorschriften bij de andere in het plan opgenomen bestemmingen geldt dat slechts gebouwd mag worden indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de molen als werktuig en beeldbepalend element.

Het bouwplan Hofstraat 39 en Hofstraat 41 valt buiten deze beschermingszone. Er zijn geen beperkingen of hoogtebepalingen die van invloed kunnen zijn op dit bouwplan.

2.3 STRIJDIGHEID MET HET BESTEMMINGSPLAN DEN OEVER

Omdat de bestemming Woondoeleinden wel van toepassing is, is de strijdigheid ruimtelijk en functioneel gezien niet erg groot.

Er is strijd met artikel 3 lid 2 a2 van de voorschriften (regels).

Want het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen dan wel het op de plankaart aangegeven aantal woningen.

Op de plankaart staat geen aantal vermeldt, er is enkel een bouwvlak aanduiding.

Het bestaande aantal woningen is nul, omdat er altijd een winkel functie in de voormalige opstallen heeft gezeten.

Er is strijd met de plankaart (verbeelding). De in het bouwschema opgenomen bouwklasse geeft een maximale toegestane bouwhoogte aan van 4 meter.

2.4 HET GELDENDE BESTEMMINGSPLAN PARKEREN EN WONEN

Het college van burgemeester en wethouders 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.

In het facetbestemmingsplan Parkeren en Wonen wordt naar deze parkeerregels verwezen en is bepaald dat wijziging in de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018' rechtstreeks doorwerken in dit facetbestemmingsplan.

De parkeerregels 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 parkeerkencijfers. Bij het opstellen van de parkeerregels is ervoor gekozen om uit te gaan van het gemiddelde van de minimale en maximale parkeerkencijfers (afgerond naar boven).

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.

Op voorhand lijkt er geen strijd te zijn met dit bestemmingsplan omdat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Zie hoofdstuk 9, inzake verkeer en parkeren.

2.5 GEWENSTE AFWIJKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het planvoornemen is om twee woningen te realiseren in afwijking van het bestemmingsplan Den Oever.

- Hoewel er wel een woonbestemming en een bouwvlak geldt is het thans toegestane aantal woningen nul terwijl het planvoornemen is om twee woningen te realiseren.
- Het bouwschema geeft een bouwhoogte aan van 4 meter, voor de twee woningen is een bouwhoogte van 8 meter benodigd.

Wegens strijdigheid van het bouwplan met het bestemmingsplan Den Oever, zoals hiervoor omschreven, dient er een procedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht doorlopen te worden.

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

3.1 RIJKSBELEID

De **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**, vastgesteld op 11 september 2020, biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. De NOVI moet Nederland voorbereiden op de grote uitdagingen die de komende jaren opgepakt moeten worden. Internationale tot lokale ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving.

Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering zijn voorbeelden en deze opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat centraal in de NOVI. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

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

Het combineren van deze opgaven vraagt om een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking.

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen het beste lokaal of regionaal worden gemaakt. De NOVI moet Nederland houvast bieden om keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen maken.

De NOVI is opgesteld als voorbereiding op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

In de NOVI zijn vier landelijke prioriteiten vastgesteld, aan de hand van deze prioriteiten is een toekomstperspectief voor 2050 vastgesteld en brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. De vier prioriteiten zijn:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking planinitiatief

De ontwikkeling van twee woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Den Oever is ten opzichte van de Rijksdoelstelling slechts een kleine ontwikkeling. Dit plan vormt geen belemmering voor het behalen van de Rijksdoelstellingen.

In artikel 3.1.6 van het **Besluit ruimtelijke ordening (Bro)** is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een

onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Deze bepaling is bekend onder de naam 'de Ladder voor duurzame verstedelijking'. De bouw van één woning is niet ladderplichtig.

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.

Nationaal waterbeleid Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebied districten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan watergebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water. De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21e eeuw'.

Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw"

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen. Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets.

Conclusie:

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan niet strijdig is met het Rijksbeleid, want de ontwikkeling van twee woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Den Oever is ten opzichte van de Rijksdoelstelling slechts een kleine ontwikkeling.

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.

Op 29 juni 2020 heeft de provincie de **Woonagenda 2020 – 2025** vastgesteld.

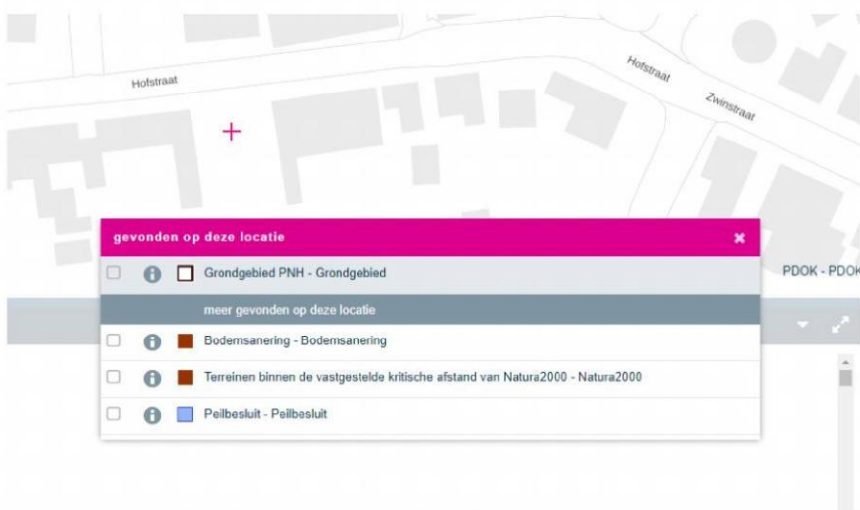
De provincie Noord-Holland wil dat er de komende jaren veel betaalbare en duurzame woningen beschikbaar komen. Zij gaat gemeenten met raad en daad helpen om de flinke ambitie op het gebied van wonen waar te maken.

Vanaf 16 november 2020 is de nieuwe **Omgevingsverordening NH 2020**, die op 22 oktober 2020 door Provinciale Staten is vastgesteld, van kracht. Deze verordening is de opvolger van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

Deze Omgevingsverordening is gebaseerd op de komende Omgevingswet maar kent een vergelijkbare methodiek als de PRV.

De provincie wil ontwikkelingen als woningbouw en windenergie mogelijk maken en het waardevolle Noord-Hollandse landschap beschermen. De 21 nu geldende provinciale verordeningen zijn samengevoegd tot 1 verordening.

In de Omgevingsverordening van de provincie zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Bij de omgevingsverordening zit een digitale kaart waarbij de regels/ de werkingsgebieden direct in beeld komen op een specifieke locatie.



Op de locatie Hofstraat 39 en 41 zijn drie werkingsgebieden van toepassing.

De onderwerpen waar de aanduidingen “Bodemsanering”, “Peilbesluit” en “Terrein binnen de vastgestelde kritische afstand van Natura 2000” vereisen aandacht.

Bodemsanering

Afdeling 4.3 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op bodemsanering. Ingevolge artikel 4.44 maakt degene die bodemsanering feitelijk uitvoert, melding van de voorgenomen sanering bij Gedeputeerde Staten. Voor dit plan heeft dit geen consequenties. Zie ook paragraaf 7.2.

Peilbesluit

Afdeling 6.10 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op water. Artikel 6.82 heeft betrekking op het peilbesluit van het waterschapsbestuur. Voor dit plan heeft dit geen consequenties. Zie ook hoofdstuk 6.

Terreinen binnen de vastgestelde kritische afstand van Natura2000

Afdeling 4.1 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op natuurbeheer. Ingevolge de artikelen 4.3 en 4.4 gelden binnen het plangebied regels voor tijdelijke en uitzonderlijk gebruik van helikopters of andere luchtvaartuigen en ontbrandingstoestemming. Voor dit plan heeft dit geen consequenties. Zie ook hoofdstuk 8.

Conclusie:

Het is mogelijk om binnen de regels van de Omgevingsverordening een woningbouwplan te realiseren.

De conclusie is gerechtvaardigd dat dit bouwplan niet strijdig is met het provinciale beleid, zoals blijkt uit voorgaande opsomming van de werkingsgebieden.

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 2016. 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 hoofdstuk 6.

'Convenant regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030', het 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.

Dit convenant is geactualiseerd.

De gemeenten in de Kop van Noord-Holland en de provincie Noord-Holland hebben voor de periode 2020-2030 nieuwe regionale afspraken gemaakt over woningbouw. Dat is vastgelegd in het 'Convenant regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030'. Met deze overeenkomst willen regio en provincie de actieve regionale samenwerking rondom woningbouw vervolgen, zodat er een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningvoorraad en -markt in de Kop is. Het convenant is ondertekend door de vier Kopgemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel en de Provincie Noord-Holland. Samen wil men komen tot een kwantitatief en kwalitatief regionaal woningbouwprogramma, waarin de vraag naar nieuwbouwwoningen en woningtypen in de Kop centraal staan. Het convenant gaat deel uitmaken van een regionaal woonakkoord. In dat akkoord maken de gemeentes aanvullende afspraken over onder andere ambities en mogelijke locaties om buitenstedelijk te bouwen.

Uitgangspunt van het nieuwe Kwalitatief woningbouwprogramma van de Kop (KwK) is adaptief programmeren. Dit wil zeggen dat er aan de hand van monitoring continu wordt gewerkt aan de juiste balans tussen vraag en aanbod van nieuwbouwwoningen en ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties. Daarnaast vindt er afstemming plaats over de bestaande woningvoorraad. Met deze werkwijze kunnen de regiogemeenten flexibel inspelen op actuele ontwikkelingen, waardoor er steeds wordt gewerkt aan de juiste hoeveelheid woningbouwplannen in de Kop. Tegelijkertijd worden de lange termijn ambities in het oog gehouden. De Kop heeft als ambitie om tot 2030 minimaal vijfduizend extra woningen te realiseren.

Voor Hollands Kroon is het kwantitatief afwegingskader van 2020 tot en met 2023 de bouw van 650 woningen. Het plan Hofstraat 39 en 41 kan daar deel van uitmaken.

Conclusie:

Geconcludeerd wordt dat het plan niet strijdig is met het regionaal beleid.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

Een belangrijk beleidsdocument is de **Omgevingsvisie** van Hollands Kroon, vastgesteld in december 2016 en 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.

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.

Natuurlijk is de **Woonvisie** Hollands Kroon een richtinggevend beleidsdocument. De Woonvisie heeft een participatietraject doorlopen en is op 17 december 2020 vastgesteld door de gemeenteraad.

Focus op bouwen is één van de speerpunten van deze nota. Samen met de gemeente Hollands Kroon willen wij daar graag aan voldoen.

Op 23 december 2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de **Welstandsnota** Hollands Kroon vastgesteld.

Het voorliggende plangebied ligt in welstandsvrij gebied. Hierover staat in de Welstandsnota Hollands Kroon het volgende geschreven:

Voor het omgevingsvergunningplichtig bouw- of verbouwplan, is geen preventief welstandstoezicht aan de orde. Met andere woorden: de omgevingsvergunning voor het bouw- of verbouwplan zal geen welstandstoets ondergaan. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijningsvorm van het bouw- of verbouwplan.

Conclusie:

Geconcludeerd wordt dat woningbouw aan de Hofstraat niet strijdig is met de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid.

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

4.1 VISIE OP DE TOEKOMSTIGE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN HET GEBIED

De ligging van Den Oever is uniek. Strategisch gelegen bij het begin van de Afsluitdijk, aan een knooppunt van wegen en vaarwegen. De waterweg van het IJsselmeer naar de Waddenzee passeert Den Oever, dat aan de waddenkant over een zeehaven beschikt. De haven van Den Oever is rond 1900 aangelegd en sindsdien herhaaldelijk uitgebreid. De laatste grote uitbreiding en renovatie is van 2001 toen o.a. de Waddenhaven is aangelegd. In 2011 is een deel van deze nieuwe haven getransformeerd in een passantenhaven.

Recent heeft het project dijkversterking voor een grootschalige herinrichting van infrastructurele werken gezorgd.

In 2013 heeft de gemeente een Masterplan Den Oever gepresenteerd, dat deels gerealiseerd is. Op dit moment worden de plannen rondom de herinrichting van de Oostkade in uitvoering genomen.

De renovatie van het busstation, aan de Havenweg, de aanleg van infrastructurele werken en het verbeteren van de wegenstructuur, Het is nooit stil in Den Oever.

Op het gebied van woningbouw is Den Oever constant in beweging. Naast reeds gerealiseerde plannen (o.a. Amsteldiepstraat, Robbenoordstraat, Gesterweg) en in ontwikkeling zijnde plannen (Havenweg – Gesterweg) staan er tal van plannen op stapel, bijvoorbeeld de realisatie van nieuwe huurwoningen aan Noordwalstraat.

De locatie aan de Hofstraat past in deze ruimtelijke ontwikkeling.

De negatieve tendens in de vorm van een transformatie van een supermarkt naar een cadeauwinkel naar een open plek in de bebouwing wordt omgezet in een positieve tendens: de realisatie van twee woningen.



De woonfunctie overheerst

bron: BGT-viewer

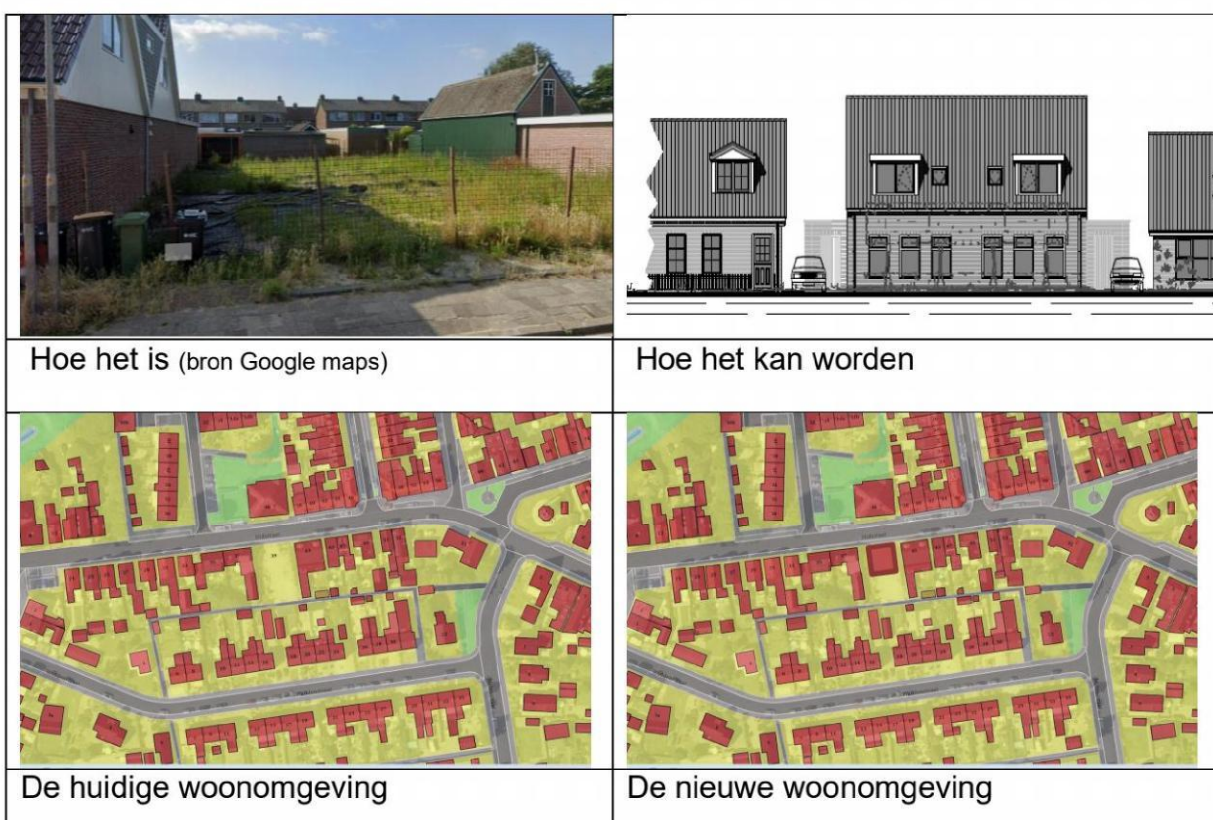
4.2. RUIMTELIJKE EFFECTEN VAN HET PROJECT OP DE OMGEVING.

Het ruimtelijke effect op de omgeving zal zeer positief zijn.

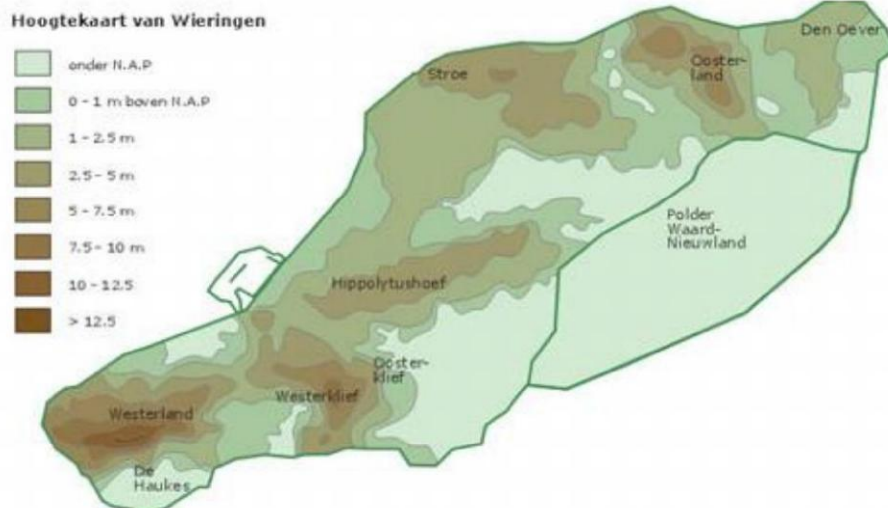
Qua beeld passen twee woningen in het straatbeeld van de Hofstraat en omgeving; een ontwikkeling die al voorzien was bij het opstellen van het bestemmingsplan voor Den Oever in 2010 – 2011; daar is immers de woonbestemming al toegekend terwijl er nog een detailhandelsfunctie feirelijk aanwezig was.

Met een goede verkaveling op beide woonkavels, wordt als het ware meegegaan met de bestaande woningrand van de Hofstraat.

Door de realisatie van de beide woningen ontstaat een bebouwingsbeeld dat past in de omgeving. Dat past bij het karakter van Den Oever.



Hoogtekaart



Net als de meeste dorpen van Wieringen is Den Oever 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.

Den Oever.

Den Oever ligt aan de rand van het voormalige eiland Wieringen. Het is één van de grotere dorpen van Wieringen en telt ongeveer 2500 inwoners. De naam zegt het al, het dorp was gelegen aan de oever van de Zuiderzee. Door de hoge ligging was er al vroeg sprake van bewoning.

5.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR

De bebouwingsstructuur in het centrum van Den Oever is sterk verbonden met het eilandkarakter. De oudste gebouwen in het dorp dateren uit de 19de eeuw en zijn nabij de coupure in de dijk te vinden. Het gaat daarbij om visserswoningen die waren georiënteerd op de nabijgelegen haven. Een markant historisch object is de korenmolen aan de Hofstraat. De molen is een Rijksmonument. In het centrumgebied is één provinciaal monument aanwezig, te weten een voormalige boerderij aan de Hofstraat 36.

Het centrum van Den Oever wordt gekenmerkt door kleinschalige bebouwing, deels direct aan de straat, met één bouwlaag en een steile kap.

De openbare ruimte in het centrumgebied wordt gekenmerkt door smalle straatprofielen, met eveneens smalle of ontbrekende trottoirs. Van de vroegere vele stegen hebben drie, Kerksteeg, Spuitsteeg en Poststeeg, nog een openbare functie. De dijk vormt de markante markering van de overgang naar de haven.

In de periode 1930 -1940 heeft de eerste uitbreiding van het dorp plaatsgevonden langs een aantal al bestaande wegen: de Zwinstraat, de Hofstraat, de Molgerdijk, de Noord-Gesterweg en de Gesterweg. De gebiedjes met woningen liggen ver uit elkaar. Er komen zowel aaneen gebouwde woningen voor (Molgerdijk, Noord-Gesterweg, Gesterweg) als individuele bouw

In de jaren '60 en '70 vond planmatige uitbreiding van Den Oever plaats in vooral het gebied tussen Noord Gesterweg en Breehornstraat. Het gaat daarbij vooral om voor die periode kenmerkende rijenwoningen in één of twee bouwlagen met kap. Ook langs de Laan Bloys van Treslong kwamen rijenwoningen.

Bronvermelding: toelichting behorende bij het bestemmingsplan Den Oever.

De woonfunctie in Den Oever domineert. Daarnaast kent Den Oever een aantal solitaire winkels en voorzieningen. Van recente datum is commerciële strip aan de Havenweg. Aan de rand van het dorp zijn sportvoorzieningen, er is een florerend bedrijventerrein, met daarbij ook voorzieningen voor de visserij. In het dorp zijn de welhaast gebruikelijke maatschappelijke voorzieningen zoals fysiotherapeuten, een huisarts, een verzorgingstehuis, een grote basisschool en het Vikingschip, een dorps huis dat tal van culturele en maatschappelijke activiteiten aanbiedt.

5.3 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De woongebieden worden gekenmerkt door haaks op elkaar staande rechte wegen en woningbouw in een strakke rooilijn. De Molenstraat kreeg een breed laanprofiel met bomenrijen. Aan de IJsselmeerstraat is een open gebiedje gerealiseerd, dat ruimte biedt voor speelgelegenheid en een ijsbaan.

Aan de zuidwestkade van Den Oever liggen de Vissershaven en de Noorderhaven. De havens bieden plaats aan de schepen voor de beroeps- en sportvisserij en aan recreatievaartuigen. De haven doet dienst als thuishaven voor de Wieringer vissersvloot.

Bronvermelding: toelichting behorende bij het bestemmingsplan Den Oever.

De zeehaven is altijd bepalend geweest voor het dorp ook door de watergebonden bedrijvigheid en de horeca die zich in en rondom de haven gevestigd heeft. De bebouwing kenmerkt zich door grote hallen met een industriële uitstraling. Het gebruik van de openbare ruimte rondom de haven wordt bepaald door de visserij. Aan de rand van Den Oever is de Afsluitdijk met de spuiskluizen en de schutsluis een beeldbepalend element.

Domineert aan de noordoostkant van Den Oever het water: aan de zuidwestkant grenst Den Oever aan het open, landelijke gebied. De aansluitende Gesterkoog bestaat hoofdzakelijk uit grasland, in het seizoen afgewisseld met een perceel snijmais, bestemd voor de rundveehouderij.

Het dorp heeft naast de nautische functie een steeds belangrijker wordende recreatieve functie. De haven en de daar bevindende recreatieve voorzieningen zijn hier debet aan. Ook de evenementen die hieraan zijn gerelateerd, zoals de Verse Vismarkt, het Vistival en de jaarlijkse Flora en Visserijdagen dragen hun steentje bij aan deze ontwikkeling.

5.4 CULTUURHISTORISCHE BELANGEN, ARCHEOLOGIE EN ERFGOED

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van de wet zijn: Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.

Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie (verplichting tot vooronderzoek bij bodem verstorende initiatieven). Als wettelijke ondergrens voor onderzoek geldt een oppervlakte van 100 m², hier kan door het bevoegd gezag van afgeweken worden (naar boven en naar onder).

De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodem verstorende activiteit.

In de Erfgoedwet van 1 juli 2016 is geregeld hoe met aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan.

In het bestemmingsplan Den Oever zijn gronden aangeduid met de dubbelbestemming archeologisch waardevol gebied. De locatie Hofstraat 39 en 41 valt daar niet onder.

In de Omgevingsvisie van Hollands Kroon is de monumentenkaart opgenomen in het hoofdstuk Cultuurhistorie. Daarop is duidelijk te zien dat de locatie Hofstraat niet is aangeduid als aardkundig monument. Evenzeer is de aanduiding *cultureel erfgoed*, *Waddenzee* niet van toepassing. In de Omgevingsvisie van Hollands Kroon staat dat er bewust voor wordt gekozen om minimale regels te hanteren.

Ook in de provinciale Omgevingsverordening wordt dit aspect niet aangeduid.



Onlangs heeft de gemeente de Beleidskaart Archeologie vastgesteld, die werkt met een aantal categorieën en vrijstellingswaarden. Globaal komt dat overeen met het bestemmingsplan. De gele kleur geeft de vrijstellingsgrens aan voor gebieden van 2500 m². De locatie Hofstraat is kleiner qua omvang.

Enerzijds zijn er op basis van bovenstaande beleidsdocumenten geen archeologische verwachtingen, anderzijds speelt een rol dat de grond door de sloop van de opstallen van de winkel al zodanig geroerd is dat er naar alle waarschijnlijkheid bij de realisatie

van de werkzaamheden voor de beide woningen geen archeologische waarden in het geding zullen zijn.

De algemene zorgplicht zal worden gerespecteerd en eventuele vondsten worden gemeld bij het bevoegde gezag,

Bovendien is het voornemen om archeologievriendelijk te gaan bouwen en verstoringen te voorkomen. Dit zal het uitgangspunt zijn bij de verdere planontwikkeling.

Conclusie:

Nader archeologisch onderzoek op deze locatie is niet noodzakelijk, dit blijkt uit het bestemmingsplan en uit de Beleidskaart Archeologie. Dit blijkt bovendien uit het feit dat de gronden geroerd zijn bij het slopen van de opstallen in 2020.

Natuurlijk is de algemene zorgplicht zoals die is neergelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg, van toepassing. Eventuele vondsten worden gemeld aan de gemeente Hollands Kroon.

HOOFDSTUK 6. WATERTOETS

6.1 WATER

Water is één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening. Voorkomen moet worden dat nieuwe ontwikkelingen ongewenste effecten voor de waterhuishouding met zich meebrengen. Daarom is een waterparagraaf, vergezeld van een watertoets, een verplicht onderdeel in de ruimtelijke plannen. In deze waterparagraaf dient de relatie tussen de planvorming en de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen.

De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder: het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

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

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding.

Europa

Met ingang van december 2000 is de **Europese Kaderrichtlijn Water** (KRW) van kracht geworden. In deze Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan watergebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

Conclusie:

Het planvoornemen is niet in strijd met de Kaderrichtlijn.

Rijk

De **Waterwet**, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben.

Verschiedende vergunningstelsels zijn met de invoering van de Waterwet gebundeld tot een watervergunning voor alle handelingen in het watersysteem. Hierin zijn de vergunningstelsels 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.

Nationaal Water Programma 2022–2027

De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofdambities van dit NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur



Figuur 6. Overzicht afwegingsprincipes voor inrichting en gebruik van de fysieke leefomgeving

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders **omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw**'.

Met deze nota wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is

het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Conclusie:

Het planvoornemen is niet in strijd met het rijksbeleid voor wat betreft de wateraspecten.

Provincie

In het provinciaal **Waterplan Noord-Holland** is het Europese en nationale beleid vertaald. Dit Provinciaal Waterplan staat niet op zichzelf. Water heeft met heel veel zaken te maken, variërend van landbouw tot recreatie en van stadsuitbreidingen tot gezond drinkwater. Daarom is het Provinciaal Waterplan afgestemd met het beleid op het gebied van natuur, recreatie, landschap, cultuurhistorie, milieu, landbouw, ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. In het Provinciaal Waterplan is het waterbeleid beschreven aan de hand van de thema's veiligheid, wateroverlast en watertekort, waterkwaliteit en grond- en drinkwater. Het Provinciaal Waterplan fungeert hierbij als het kader voor de uitvoering: het is de basis voor allerlei te nemen maatregelen door de Provincie, waterschappen en gemeenten gedurende de looptijd van het plan. Er zal een apart uitvoeringsprogramma worden opgesteld dat jaarlijks wordt aangepast.

Conclusie:

Het planvoornemen is niet in strijd met het provinciale beleid voor wat betreft de wateraspecten.

Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier

Op 3 november 2015 heeft het Hoogheemraadschap haar beleid vastgelegd in het **Waterprogramma**, waarin de beleidsuitgangspunten en doelstellingen voor 2016 tot 2021 staan beschreven. Dit is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, gericht op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing.

Het Hoogheemraadschap bouwt voort op de regionale Deltavisie en verankert de landelijke Deltabeslissingen. Het Waterprogramma is nodig, want de klimaatverandering en de veranderende maatschappij dwingen tot aanscherping en heroverweging van onze keuzes. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Veranderende patronen in communicatie en participatie in de maatschappij vragen grotere betrokkenheid en intensievere dialoog met de partners en belanghebbenden. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Om achteruitgang van het watersysteem te voorkomen, vraagt het Waterprogramma in ruimtelijke plannen om maatregelen die de nadelige effecten van verharding voorkomen of compenseren.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en

waterkeringen, en regels over het realiseren van nieuw verhard oppervlak en de verwerking in watersystemen.

In de Algemene Regels 2016 staat in artikel 23 over nieuw verhard oppervlak. “Op grond van artikel 3.9, eerste lid van de keur geldt een vrijstelling van de vergunningplicht van artikel 3.3 voor het aanbrengen van nieuw verhard oppervlak indien:

1. de bebouwing of verharding van de onverharde grond door een of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte minder dan 800 m² bedraagt en;
2. de aanleg van nieuw verhard oppervlak minder dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat en;
3. het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer kan verwerken.”

Conclusie:

Het planvoornemen is niet in strijd met het beleid van het Hoogheemraadschap.

Andere wateraspecten

Klimaatadaptatie

Een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering.

Het gaat bij klimaatadaptatie om het verminderen van de kwetsbaarheid voor klimaatverandering. En dat is belangrijk: klimaatverandering brengt ernstige nadelige effecten met zich, zoals schade door wateroverlast of droogte, ziekten, vroegtijdige sterfte en nadelige veranderingen in milieukwaliteit en ecosystemen.

In het ontwerp voor het plan Hofstraat komt naast het verharde oppervlak zeker onverhard oppervlak en open bestrating voor in de vorm van erf, paden en tuinen.

Er wordt voorzien in de opvang van hemelwater. De woningen worden ontworpen met aandacht voor het klimaat (isolatie, maar ook het voorkomen van hittestress).

Het belang van klimaatadaptatie wordt door de overheid onderkend. Sinds 2010 is adaptief watermanagement de centrale aanpak in het Deltaprogramma en in het klimaatakkoord van Parijs heeft klimaatadaptatie een duidelijke plek gekregen.

In het beleidsdocument “Nationale Klimaatadaptatiestrategie 2016” (NAS) staat dat klimaatverandering in Nederland leidt tot hogere temperaturen, meer (extreme) neerslag, drogere zomers en een stijgende zeespiegel. Volgens de NAS zal dit steeds vaker voorkomen en leiden tot veel schade en slachtoffers. In vervolg op de NAS is in maart 2018 het Uitvoeringsprogramma NAS gepubliceerd en in juni 2018 is aan het Deltaprogramma 2018 ook een hoofdstuk Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) toegevoegd. Het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen hebben dit hoofdstuk gezamenlijk opgesteld, een gezamenlijk nationaal plan, waarin meermaals de urgentie van klimaatadaptatie wordt benadrukt. Dit geldt te meer nu de verharding in onze stedelijke gebieden door gaat met als gevolg een meer kwetsbare omgeving voor wateroverlast en hittestress, waardoor de klimaatveranderingen zich sneller dan verwacht voordoen. Blijkens het DPRA is het doel dan ook om het proces van ruimtelijke adaptatie te versnellen.

Meerlaagse veiligheid

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

Voor dijkkring 12, waar Wieringen in ligt, zal het slachtoffer risico 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, omdat het planvoornemen niet strijdig is met het beleid of met andere wateraspecten.

6.2 WATERTOETS

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets wordt beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

De Watertoets is op 4 oktober 2022 ingediend. Het Hoogheemraadschap heeft geoordeeld dat de zogenaamde korte procedure van toepassing is.

Het verzoekformulier korte procedure is ingediend op 5 oktober, aanvraagnummer 00006980.

Omdat er niet sprake is van een toename van de verharding van meer dan 800 m² hoeven er geen compenserende maatregelen getroffen te worden.

Omdat er geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt, is het niet doelmatig om hemelwater af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZ I).

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het Hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Deze Watertoets en het verzoekformulier korte procedure zijn als bijlage opgenomen.

Conclusie:

Ook de watertoets wijst uit dat er geen belemmering is voor de planuitvoering.

HOOFDSTUK 7. MILIEU - ASPECTEN

7.1 MILIEUZONERING

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. Om dit te bepalen wordt gebruik gemaakt van het begrip milieuzonering.

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies, en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen.

Bij iedere planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen blijven uitvoeren.

Voor het vaststellen van deze milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009).

Deze brochure biedt een handreiking voor een verantwoorde inpassing van bedrijven in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies, zoals woningen nabij bedrijven.

Uitgangspunt is dat bedrijven niet worden belemmerd door het toevoegen van milieugevoelige functies (inwaartse werking) en dat woonfuncties niet worden belemmerd door bedrijven of bedrijfsactiviteiten (uitwaartse werking).

In het bestemmingsplan Den Oever staat:

In Den Oever behoren alle bedrijven tot milieucategorie 1, 2 en 3 uit de VNG-nota Bedrijven en Milieuzonering. De overlast voor de omgeving is in het algemeen beperkt, ook omdat de afstanden tot omringende woningen in het algemeen voldoende groot is. Machinefabriek Luyt aan de Nijverheidsstraat (categorie 3, wenselijke afstand tot woningen 100 meter) is wel relatief dicht bij woningen gevestigd, maar de overlast wordt op basis van de milieuvergunning van dit bedrijf binnen de perken gehouden. Vooralnog wordt uitgegaan van handhaving van het bedrijf.

In het plan moet rekening worden gehouden met de milieueffecten van de bedrijven en inrichtingen. In de eerste plaats gaat het om het voorkomen van milieuhinder in zogenoemde nieuwe situaties. Dit zijn onder andere situaties waarin woningen of andere kwetsbare objecten worden gebouwd. Deze ontwikkeling mag er niet toe leiden dat bedrijven in hun ontplooiingsmogelijkheden worden belemmerd. Anderzijds mogen bewoners van nieuwe woningen geen milieuhinder ondervinden.

Uitwaartse werking

Ook bestaande bedrijven uit de omgeving kunnen invloed hebben op een ontwikkeling. Maar gelet op de ruime afstanden is er geen sprake van toegenomen milieuhinder van de bestaande bedrijven op de te realiseren woningen Hofstraat 39 en 41

Zo is de afstand tot de nieuwe woningen tot de industrie rondom de haven ruim 600 meter en tot de bedrijvigheid bij de Havenweg ongeveer 500 meter. Het bestemmingsplan Den Oever geeft een richtafstand van 100 meter aan.

Inwaartse werking

De nieuwe woningen hebben geen invloed op de bestaande bedrijven. Er is immers sprake van inbreiding midden in een bestaande woonomgeving.

De beide nieuw te realiseren woningen zijn niet maatgevend.

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

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.

Door WMR Rinsumageest BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op 22 november 2022. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

De conclusie is dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen nieuwbouwplannen.

Conclusie:

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen Hofstraat 39 en 41.

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.

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.

Met wet- en regelgeving wil de overheid een goede luchtkwaliteit bewerkstelligen en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen, zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging moet worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren.

In de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5.2) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling "Niet in betekenende mate" (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

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

Het plan Hofstraat 39 en 41 zal niet voor overschrijdingen van de grenswaarden zorgen en niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht. Ook is het niet opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit regio Noordvleugel (RSL-NV).

Conclusie:

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen Hofstraat 39 en 41. Er is 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.

Maar in het bestemmingsplan Den Oever staat het als volgt omschreven:

De Wet geluidhinder schrijft voor dat bij nieuwe situaties langs wegen of bij aanleg of reconstructie van wegen een geluidsonderzoek dient te worden verricht. Van een nieuwe situatie is onder andere sprake bij de bouw van nieuwe woningen. Het geluidsniveau mag in principe niet hoger liggen dan 50 dB(A). Een onderzoek naar geluidsniveau kan achterwege blijven als een weg of een gebied als 30 km/uur-zone is ingericht.

De Hofstraat is een 30 kilometerweg, bovendien zijn er zowel bij de gemeente als bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord geen verkeersgegevens voorhanden. Uit informatie van Infomil blijkt dat een 30 km weg niet beoordeeld wordt in het kader van de Wgh, wel moet worden gemotiveerd dat het omeen akoestisch aanvaardbaar klimaat gaat.

Gelet op het feit dat het een rustige dorpsweg betreft, geen route voor doorgaand verkeer, zal er voornamelijk sprake zijn van bestemmingsverkeer. Daarom zal de gevelbelasting laag zijn. Er is dus sprake van een akoestisch aanvaardbaar klimaat.

Wegverkeerslawaai is daarom niet van significante betekenis.

Gelet op andere ruimtelijke factoren is er wel sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De woningen zullen worden gerealiseerd conform de eisen van het Bouwbesluit 2012 afdeling 3.1 (geluid van buiten).

Conclusie:

Mede gelet op de 30 km weg en gelet op het feit dat het vigerende bestemmingsplan Den Oever voorschrijft dat geluidsonderzoek achterwege kan blijven, wordt volstaan met deze motivatie van een goed woon- en leefklimaat.

7.5 EXTERNE VEILIGHEID

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risico's bij industriële activiteiten en het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving. Het betreft risico's die verbonden zijn met onder meer de productie, de opslag, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen, voor zover deze stoffen als gevolg van een voorval vrij kunnen komen. De nadruk van het veiligheidsbeleid ligt op een kwalitatieve benadering en heeft tot doel om het risico van (grote) ongevallen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven zo klein mogelijk te maken. Enerzijds door de kans dat dergelijke ongevallen plaatsvinden te verkleinen (preventie), anderzijds door de gevolgen van een eventueel ongeval te verkleinen (repressie).

In het beleid voor externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval met gevaarlijk stoffen.

Voor kwetsbare objecten geldt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico bij een kans van 1 op 1 miljoen per jaar. Het gebied waarbinnen deze norm wordt overschreden wordt begrensd door de 10^{-6} contour. Voor beperkt kwetsbare objecten is dit een richtwaarde.

Het groepsrisico (GR) is een maat om de kans weer te geven dat een incident met dodelijke slachtoffers voorkomt. Tevens wordt het groepsrisico beschouwd als maat voor de maatschappelijke ontwrichting welke kan ontstaan ten gevolge van een incident. Het gebied waarbinnen het groepsrisico dient te worden beschouwd is het invloedsgebied. Het groepsrisico is niet ruimtelijk (met contouren) weer te geven.

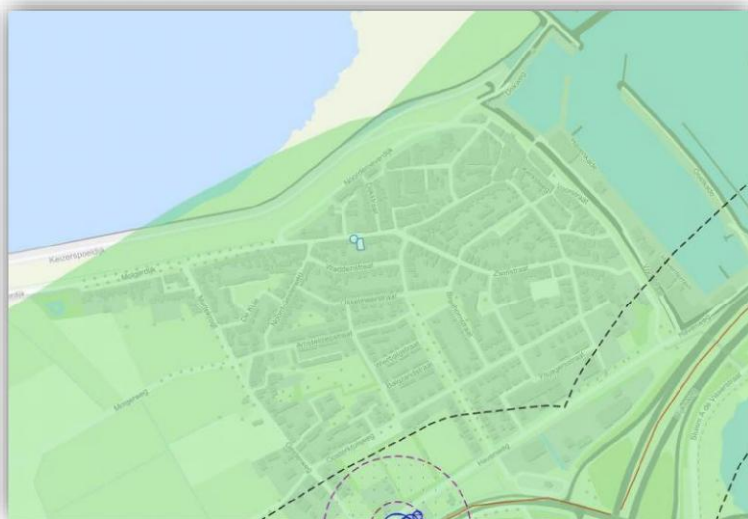
Ruimtelijke besluiten worden met betrekking tot inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen getoetst aan de besluiten externe veiligheid;

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Het plan voorziet niet in de komst van een nieuwe risicorelevante activiteit naar het plangebied.

In de nabijheid van het plangebied vinden geen risicovolle activiteiten plaats en evenmin is sprake van aanwezigheid van buisleidingen, waardoor deze aspecten niet aan de orde zijn.

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de basisnetwegen N99 en A7. Omdat het plangebied buiten 200 meter van deze wegen is gelegen, hebben deze geen invloed meer op de hoogte van het groepsrisico. Daarom kan worden volstaan met een zogenaamde beperkte verantwoording van het groepsrisico.



Een beperkte verantwoording van het groepsrisico

De ontwikkeling bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen. In deze onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning fase 1, is daarom volstaan met het weergeven van het algemene kader van het externe veiligheidsbeleid. In het onderliggende bestemmingsplan Den Oever is immers de bestemming woondoeleinden al opgenomen; in deze onderbouwing gaat het dan wat veiligheid betreft om een geringe afwijking tot geen afwijking. Het groepsrisico neemt niet toe.

Hulpverlening en zelfredzaamheid

De omgevingsdienst heeft erop gewezen dat de Veiligheidsregio Noord-Holland-Noord advies dient uit te brengen met betrekking tot hulpverlening en zelfredzaamheid in geval van een calamiteit.

Dit, omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle activiteiten.

Zodra dit advies binnen is zal dit worden gevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Een ramp kan beperkt worden door aandacht te schenken aan de zelfredzaamheid van bewoners. De twee te realiseren woningen, staan op een kavel met een open structuur. Vluchtwegen zijn er voldoende. De brandweer kan in 2 minuten ter plaatse zijn (afstand tot kazerne is minder dan 1 kilometer).

Er wordt vanuit gegaan dat de toekomstige bewoners een doorsnede zullen zijn van onze samenleving, en over voldoende zelfredzaamheid zullen beschikken. Bij een calamiteit zijn er voldoende mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen door middel van vluchten van de risicobron af of door zich in gebouwen op te houden totdat het gevaar geweken is.

Conclusie:

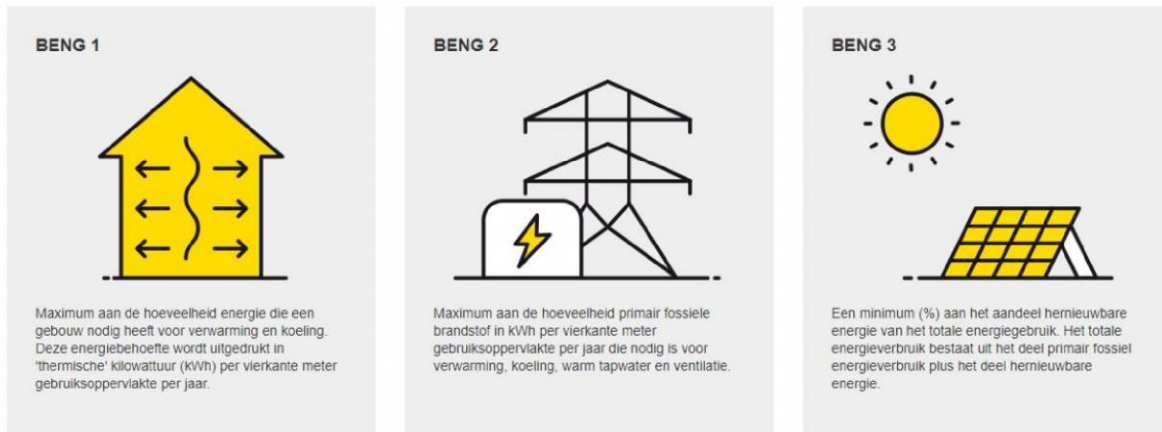
De conclusie is dan ook gerechtvaardigd om het aspect externe veiligheid als uitvoerbaar te beoordelen.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

7.6 DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is in het kader van de ontwikkeling een ambitie op zowel gebiedsniveau als gebouwniveau. Er wordt gestreefd naar een energiezuinig project. Vanaf 2021 geldt de BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) norm. Dit is de wettelijke eis. De aanvraag zal voldoen aan deze norm. Er worden twee woningen gerealiseerd die voldoet aan alle wettelijke eisen op het gebied van duurzaamheid en Beng.

BENG gaat uit van een drietal vereisten,



Het materiaalgebruik zal erop gericht zijn zo min mogelijk uitlopende materialen te gebruiken, hout met een FSC-keurmerk toe te passen en zoveel mogelijk gebruik te maken van materialen die van gerecyclede bron afkomstig zijn en die in de toekomst weer te recycleren zijn.

Oververhitting in de zomerperiode kan voorkomen worden door het toepassen van goede zonwering (aan het gebouw en buiten het gebouw door middel van bomen), optimale isolatie (drie laags glas) en WTW (warmteterugwinning) balans ventilatiesysteem met een bodemwarmtepomp. Een bodemwarmtepomp veroorzaakt geen geluidsoverlast voor omwonenden.

Met een aardwarmtepomp kunnen de woningen in de zomermaanden gekoeld worden.

Conclusie:

Met de bouw van de woningen wordt rekening gehouden met het aspect duurzaamheid.

De gewenste afwijking van het bestemmingsplan is geen belemmering voor dit omgevingsaspect.

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 toegebracht, 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 de Natura 2000-gebieden Waddenzee en IJsselmeer.

Ook gebieden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN) vallen onder de gebiedsbescherming van Natura-2000.

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.

Houtopstanden

Hofstraat 39 en 41 zijn binnen de bebouwde kom van den Oever gelegen. Er zijn geen houtopstanden die vallen onder het beschermingsregime van de Wet Natuurbescherming aanwezig.

Onderzoek

Door Bureau Aandacht Natuur is een onderzoek uitgevoerd: een quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming.

De slotconclusie van dit onderzoek luidt:

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van het plan een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan. Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat aanvullend onderzoek in het kader van de Wet Natuurbescherming of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is. De projectlocatie ligt echter op een afstand van circa 200 meter van het Natura 2000 gebied de Waddenzee. Gezien de situering van de projectlocatie in de dorpskern van Den Oever, wordt niet verwacht dat er negatieve effecten zijn te verwachten op het Natura 2000 gebied de Waddenzee. De projectlocatie en de directe omgeving bevatten geen elementen die de specifieke waarden van het Natura 2000 gebied versterken en hebben dan ook geen functie voor de daarin aanwezige kwalificerende vogelsoorten, habitattypen en habitatsoorten. Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg staat.

De ecologische inspectie van 8 februari is als bijlage opgenomen (bijlage g).

Conclusie:

Geconstateerd kan worden dat, gezien de gewenste ruimtelijke transformatie, het realiseren van twee woningen in een bestemming woondoeleinden op een terrein waarvan de opstallen al gesloopt zijn, er geen sprake zal zijn een ontwikkeling die een toenemend negatief effect betekent voor de natuurlijke omgeving.

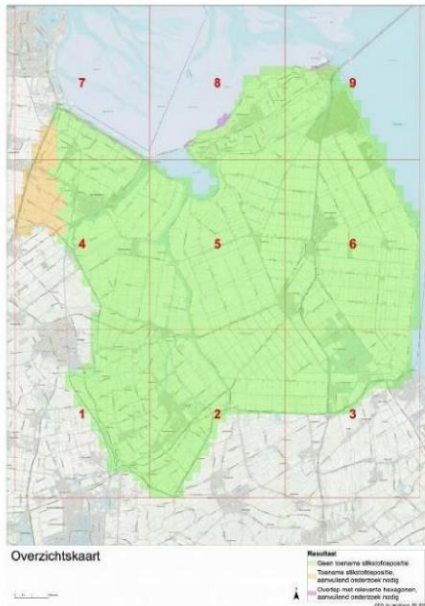
Er is geen sprake van een vergunning of meldingsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

8.2 STIKSTOF

Ten gevolge van de uitspraken van het Europese Hof, gevolgd door een uitspraak Raad van State is het gebruik van het Pas (programmatische aanpak stikstof) onverbindend verklaard.

Voor activiteiten die significante gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden is het zaak om te onderzoeken of er sprake is van stikstof emissie met gevolgen voor deze gebieden.

Dit kan worden onderzocht met behulp van de herziene Aerius calculator.



Formeel hoeft echter geen berekening te worden uitgevoerd. Voor de gemeente Hollands Kroon zijn vuistregels met betrekking tot de berekening van stikstof vastgelegd; de gebiedsgerichte aanpak. Na beoordeling van de kaart met resultaten blijkt de locatie te liggen binnen de groene sectoren voor stikstof. Dit betekent dat tot 11 woningen geen afzonderlijke stikstofberekening hoeft te worden uitgevoerd.

De wet stikstofreductie en natuurverbetering (WSN) is per 1 juli 2021 in werking getreden. Eén van de uitgangspunten van deze wet is dat er voor de bouw meer ruimte komt. Bouw- en sloopwerkzaamheden en werkzaamheden voor het aanleggen, veranderen en verwijderen van een werk zijn vrijgesteld van natuurvergunningsplicht voor het aspect stikstofdepositie (bouwvrijstelling).

Maar recent (2 november 2022) heeft de Raad van State uitspraak gedaan over het Porthos project. Kern van de uitspraak is dat deze bouwvrijstelling niet mag worden toegepast.

Voor de gebiedsgerichte aanpak van Hollands kroon heeft deze uitspraak geen gevolgen omdat wordt voldaan aan de regels die gelden voor de groene gebieden. Wel is gekeken naar de stikstof die wordt uitgestoten door bijvoorbeeld auto's van bewoners als de nieuwe woningen eenmaal klaar zijn. Het gaat dan vaak om relatief kleine hoeveelheden.

Er is een Aerius berekening gemaakt voor de gebruiksfase van de woningen Hofstraat 39 en 41, deze laat zien dat er geen toename van stikstof is dat van significante betekenis is voor de natuurlijke omgeving.

Deze berekening is opgenomen in de bijlagen

Conclusie: er zijn geen stikstofproblemen.

HOOFDSTUK 9 PARKEREN EN VERKEER

9.1 VERKEER

De Hofstraat en omgeving kent een goede bereikbaarheid.

De ontsluiting en toegankelijkheid van de locatie Hofstraat 39 en 41 is voor alle verkeersdeelnemers goed te noemen. Het verkeer naar en van de locatie kan op een adequate manier worden afgewikkeld. De toegestane snelheid bedraagt in het dorp 30 kilometer per uur, wat voor alle verkeersgebruikers een veilige snelheid is.

Qua stedelijkheidsnorm wordt Den Oever beschouwd als matig stedelijk gebied.

Door de realisatie van het project zullen de verkeersbewegingen weliswaar toenemen. De gemiddelde verkeersbewegingen per woning is 8 voertuigen per etmaal.

Het is redelijk dat een vergelijking wordt gemaakt tussen de oude en de nieuwe situatie. Zonder een uitgebreide verkeersvergelijking te maken kan gesteld worden dat twee woningen minder verkeer genereert dan een supermarkt of cadeauwinkel.

Een toename van het verkeer is dan ook niet aan de orde.

Er is geen sprake van extra verkeersbewegingen, deze zijn lager dan in de oude situatie.

Voor de ontsluiting van de kavel op de openbare ruimte is een melding voor een extra inrit ingediend bij de gemeente Hollands Kroon (aanvraag 216).

Er is één inrit aanwezig en dat zal worden gewijzigd in twee inritten.

Het zijn inritten in bestaand gebied op een 30 km weg met weinig verkeer. De verkeersveiligheid is qua zicht niet optimaal, maar wordt als veilig genoeg beoordeeld.

9.2 PARKEREN

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.

In het facetbestemmingsplan Parkeren en Wonen (zie hoofdstuk 2) wordt naar deze parkeerregels verwezen en is bepaald dat wijziging in de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018' rechtstreeks doorwerken in dit facetbestemmingsplan.

De parkeerregels 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 parkeerkerencijfers. Bij het opstellen van de parkeerregels is ervoor gekozen om uit te gaan van het gemiddelde van de minimale en maximale parkeerkencijfers (afgerond naar boven).

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.

Feitelijk geldt hetzelfde voor de parkeervergelijking. De detailhandel die voorheen op de locatie aanwezig was noodzaakte het parkeren van klanten in de openbare ruimte.

Om geen parkeerproblemen te veroorzaken en om de parkeerdruk in de buurt niet toe te laten nemen is het redelijk om per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Dit is in het ontwerp meegenomen. Voor en in de garage kunnen twee parkeerplaatsen op het eigen erf worden gerealiseerd

Door de afdeling Verkeer van de gemeente is vastgesteld dat de parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen 2,2 per woning is waarvan 0,3 voor bezoekers parkeren. Totaal 5 parkeerplaatsen.

De oude parkeerdruk was tussen de 8 (cadeauwinkel) en 16 (buurtsuper) parkeerplaatsen en de parkeerdruk gaat dus naar beneden. Ook in de praktijk zal er geen parkeerprobleem zijn omdat er twee auto's op eigen terrein passen en twee auto's op straat voor de woningen passen (2x 5,9 meter). De parkeerplaats voor de bezoeker kan verderop in de straat opgelost worden of extra op eigen terrein (voor de eigen auto's).

Conclusie:

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

Het bouwplan voldoet aan het parkeerbeleid van de gemeente Hollands Kroon.

HOOFDSTUK 10. ECONOMISCHE ONDERBOUWING

10.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan 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.

Hollands Kroon heeft een planschadeovereenkomst aangeboden, deze overeenkomst zal worden aangegaan.

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

Daarnaast kan een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer worden 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 geen aspecten die de financiële haalbaarheid in gevaar zouden kunnen brengen, zoals:

- bodemverontreiniging met daarmee samenhangende saneringsoperaties;
- te verwachten reële planschadeclaims;
- door externen -verplicht- te verrichten onderzoeken;
- kosten in stand houden dan wel waarborgen archeologische monumenten.
- etc.

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

HOOFDSTUK 11 INSPRAAK EN VOOROVERLEG

11.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Woningbouw ter plekke past binnen het gemeentelijke ruimtelijke beleid. Het bestemmingsplan Den Oever bestemt de locatie als woondoeleinden.

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.

De omgevingsvergunning volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Eenieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord en betrokken bij het besluit om de vergunning al dan niet te verlenen.

Als de binnengekomen zienswijzen geen aanleiding geven om de planologische procedure te beëindigen, wordt de omgevingsvergunning verleend. De gemeente zal bij de afgifte van de vergunning haar beslissing publiceren.

Tijdens de daaropvolgende inzage termijn (zes weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Rechtbank. Het besluit om de vergunning te verlenen treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

11.2 PARTICIPATIE

Door de initiatiefnemer zullen de omwonenden in een vroeg stadium ingelicht worden over de plannen. De naaste burens zijn persoonlijk benaderd en de omgeving is per brief geïnformeerd. Er is een gesprek gevoerd met de vereniging Wieringer Molens.

Bij vragen of opmerkingen voor of tijdens het bouwproces kan men met Bouwbedrijf Hollands Kroon contact opnemen.

De brief voor de omgeving is opgenomen in de bijlagen.

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

12.1 M.E.R.

Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet door de initiatiefnemer een aanmeldnotitie worden opgesteld.

Activiteit D11.2 van het Besluit m.e.r. geeft voor stedelijke ontwikkelingsprojecten, zoals de realisatie van woningen, aan dat voor bestemmingsplannen een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen als het gaat om 2.000 woningen of meer.

Deze aanvraag valt ruim onder deze drempelwaarde en daarom kan volstaan worden met het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit kan in de vorm van een aanmeldnotitie. Deze is opgenomen in de bijlage.

Conclusie:

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

12.2 PRIVAATRECHT

Er zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen voor de uitvoering van het project bekend. Er zijn geen rechten van derden op het perceel, er zijn geen privaatrechtelijke gebruiksrechten als bijvoorbeeld een recht van overpad.

Er zijn geen beperkingen als genoemd in de Wet kenbaar gemaakte publiekrechtelijke beperkingen op het betreffende project van toepassing. Van een monumentenstatus is geen sprake, de Wet voorkeursrecht is niet van toepassing, en er zijn geen aanschrijvingen van kracht.

Conclusie:

Privaatrechtelijk zijn er geen beperkingen die de haalbaarheid van voorliggend plan belemmeren.

12.3 CIVIELE WERKEN

Riolering.

Er zal gebruik gemaakt worden van het bestaande rioleringsstelsel.

Zie ook het advies van het Hoogheemraadschap in het kader van de Watertoets.

Kabels en leidingen.

Er hoeven geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden worden gewijzigd.

Openbare verlichting.

De gemeente heeft erop gewezen dat een lantaarnpaal in de weg lijkt te staan voor de inrit zoals die op de bouwtekening staat en heeft de suggestie gedaan deze lantaarnpaal te verplaatsen.

De initiatiefnemer heeft met de gemeente contact opgenomen om de lantaarnpaal te verplaatsen. Zie paragraaf 1.4 met de gewijzigde plattegrondtekening.

Conclusie:

Civieltechnische aspecten vormen geen belemmering voor de planuitvoering.

HOOFDSTUK 13. CONCLUSIES

13.1 EINDCONCLUSIE

Deze ruimtelijke onderbouwing laat zien dat de relatief geringe ruimtelijke afwijkingen die nodig zijn om twee woningen aan de Hofstraat te kunnen realiseren geen enkel relevante ruimtelijke beleidsregel schaden.

Ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien is er geen sprake van een zware ingreep in de planologisch aangegeven situatie. Er is geen sprake van aantasting van het landschap. Eveneens is er geen sprake van milieuproblematiek. Belangen van omwonenden zijn niet in het geding.

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

Het is een positieve bijdrage om tegemoet te komen aan de grote woningbehoefte. De aanleg van deze twee woningen zal een bescheiden bijdrage leveren aan de doelen van de regionale woningbouwafspraken.

Een open gat in het straatbeeld van Den Oever wordt ingevuld met een woonfunctie.

Gezien de goede ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende onderzoeken voldoet het bouwplan aan een goed ruimtelijke ordening.

N.B.

Omdat het bestemmingsplan Den Oever voor 1 januari 2010 in ontwerp ter inzage is gelegd, hoeft de aanvraag en de bijbehorende stukken zoals de ruimtelijke onderbouwing, niet digitaal beschikbaar worden gesteld (artikel 8.1.1. Besluit ruimtelijke ordening).