

BESTEMMINGSPLAN ZANDBUREN 32 EN 32A HIPPOLYTUSHOEF



DE LOCATIE ZANDBUREN 32 EN 32A, 1777 CS HIPPOLYTUSHOEF.



Gemeente Hollands Kroon
Burgemeester Mijnlieffstraat 1
1761 BK Anna Paulowna

Kenmerk gemeente

Z-181249

Ontwikkeling en realisatie



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

Architectuur



Commandeur Bouwontwikkeling
Oosterkwelweg 3
1771 MH Wieringerwerf
0227 600 660
info@commandeurbouwontwikkeling.nl

Bestemmingsplan



ART - adviesbureau voor Ruimtelijke Techniek
Akkerweg 28
1779 GK Oosterland
tel 0227 591598 of 0628089432
info@artadvies.nl

ism:
So Dam+ P. – adviesbureau voor urban design and
architecture
Dorpsstraat 12-B
6871 AL Renkum

Projectnummer 2017 – 17a

Concept	28 januari 2018
Voorontwerp	22 februari 2018
Ontwerp	30 maart 2018 / 26 april 2018 / 6 juni 2018

Definitief ontwerp	
Vastgesteld plan	Gemeenteraad d.d.....
Onherroepelijk plan	

INHOUDSOPGAVE

Deel A Toelichting	5
Hoofdstuk 1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	11
1.4 Juridische procedures	13
Hoofdstuk 2. Ruimtelijke en functionele karakteristiek	14
2.1 Geschiedenis	14
2.2 Functionele structuur	16
2.3 Ruimtelijke structuur	17
Hoofdstuk 3. Beleidskader	18
3.1 Rijksbeleid	18
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Regionaal beleid	22
3.4 Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 4. Milieu en planologische randvoorwaarden	27
4.1 Hinder van bedrijven	27
4.2 Wegverkeerslawaaï	29
4.3 Externe veiligheid	31
4.4 Luchtkwaliteit	33
4.5 Water	34
4.6 Ecologie	36
4.7 Archeologie	41
4.8 Bodem	42
4.9 Aardkundig monument	43
4.10 Verkeer	44
4.11 Civiele werken	44
4.12 Duurzaamheid	44
4.13 M.e.r.	45
4.14 Privaatrecht	46
Hoofdstuk 5. Juridische toelichting	47
5.1 Bestemmingsplanprocedure	47
5.2 Toelichting op de bestemmingen	47
5.3 Toelichting op de regels	48

Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	49
6.1	Economische uitvoerbaarheid	49
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
Hoofdstuk 7.	Bijlagen.....	51
7.1	Verkennd bodem- en asbestonderzoek Bureau Grondslag	51
7.2	Watertoets	51
7.3	Ontheffing Aardkundig monument.....	51
7.4	Onderzoek Wet natuurbescherming Bureau Aandacht Natuur.....	51
7.5	Advies beoordelen concept bestemmingsplan RUD NHN	51
7.6	Aanmeldnotitie als bedoeld in het Besluit m.e.r.	52
Deel B	Regels	53
	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	54
	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	64
	Hoofdstuk 3 Algemene regels	71
	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	72
	Bijlage bij de regels	74
Deel C	Verbeelding	75

DEEL A TOELICHTING

HOOFDSTUK 1. INLEIDING.

1.1 AANLEIDING.

De gemeente Hollands Kroon heeft op 17 oktober 2017 positief gereageerd op een aanvraag vooroverleg, geregistreerd onder nummer Z-181249.

Er is een aanvraag ingediend voor het veranderen van de bestemming Zandburen 32 te Hippolytushoef; om medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan en de bestemming Agrarisch te wijzigen in Wonen.

De gemeente heeft ingestemd met de aanvraag en heeft meegedeeld dat de beoogde ontwikkeling op basis van een bestemmingsplanprocedure in gang kan worden gezet.



Voor de consistentie in ruimtelijke plannen en de herkenbaarheid qua ruimtelijke regelgeving, wordt in dit bestemmingsplan grotendeels de methodiek van het bestemmingsplan Hippolytushoef gevolgd.

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de karakteristiek van Hippolytushoef en de specifieke locatie beschreven. Daarna wordt ingegaan op beleidskaders, hoofdstuk 3, ruimtelijke randvoorwaarden en milieuaspecten, hoofdstuk 4. De slothoofdstukken gaan over juridische aspecten en uitvoerbaarheid.

1.2 PLANGEBIED.

Zandburen 32 te Hippolytushoef is kadastraal bekend als gemeente Wieringen sectie I nummer 526, de terreingrootte is ruim 1,5 hectare.

In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen staat vermeld dat er sloopvergunning is verleend voor alle opstallen.

Het is een langgerekt perceel dat loopt van de woonbuurt Zandburen naar het buitengebied toe. Het perceel grenst aan de Noorderlaan.

De opstallen hebben in het verleden een agrarische functie gehad, een woonboerderij met agrarische bedrijfsbebouwing; daarom staat het in het kadaster bekend als wonen en akkerbouw. Omdat de gebouwen niet meer in goede staat verkeren en omdat een bedrijfsmatige, agrarische functie niet rendabel meer is, is het idee opgevat om de in de buurt overheersende woonfunctie te versterken.

Twee woonbestemmingen.

Gelet op de perceelsgrootte en gelet op het aanwezige verkavelingspatroon worden de woonboerderij en de gebouwen getransformeerd naar twee woonbestemmingen.



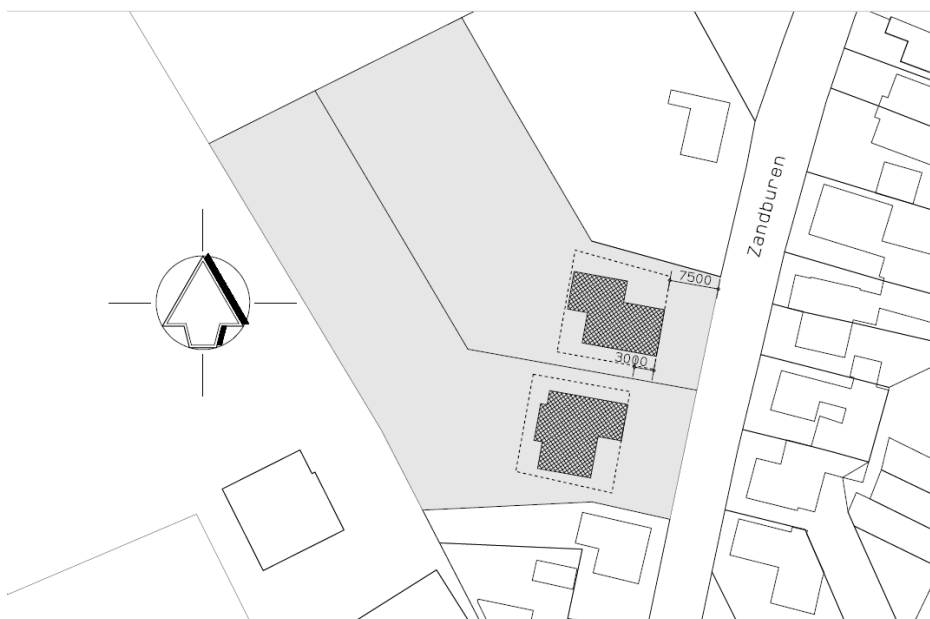
De huidige bebouwing Zandburen 32 heeft een zodanige omvang dat er de gewenste transformatie naar twee woningen past in deze huidige bebouwingsomvang. Het bouwvolume wordt niet vergroot.



Kaart met opstallen Zandburen 32



Splitsen van de kavel in twee woonbestemmingen



Gewenste situatie twee woningen Zandburen 32 en 32a

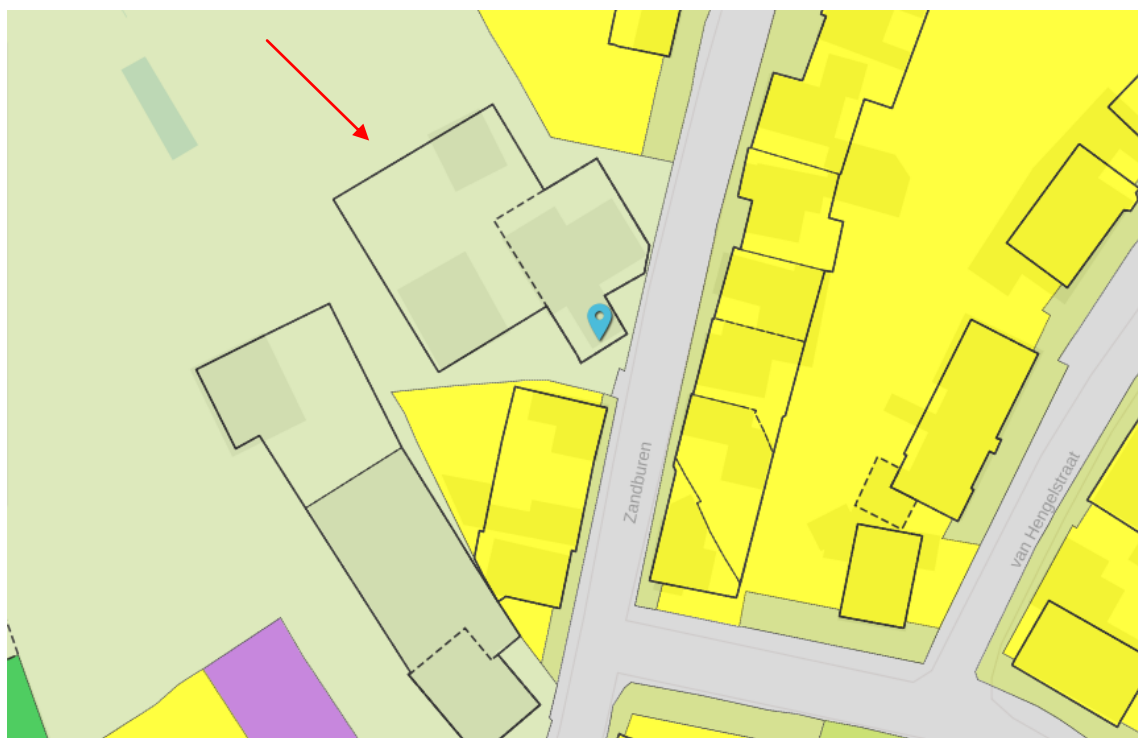
1.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan "Hippolytushoef" van de gemeente Hollands Kroon. Dit bestemmingsplan is op 10 november 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Wieringen, thans deel uitmakend van Hollands Kroon.

Nadien is dit bestemmingsplan voor een aantal onderdelen gewijzigd vastgesteld door de raad van Hollands Kroon op 4 februari 2014. Het bestemmingsplan "Hippolytushoef 2013". De wijzigingen betroffen een reparatie naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State. Ook is een nieuwe regeling voor bijgebouwen, bed en breakfast, mantelzorg en beroepen / bedrijven aan huis aan het plan toegevoegd. Er is een lijst van standaard begrippen voor bestemmingsplannen in Hollands Kroon toegevoegd. Verder is in het gewijzigde plan een aantal fouten hersteld, met name ten aanzien van de koppeling tussen maatvoering en de verbeelding.

Eveneens is van toepassing het zogenaamde paraplubestemmingsplan "gedeeltelijke herziening bijgebouwenregeling in diverse bestemmingsplannen van Hollands Kroon". Dit bestemmingsplan is op 5 maart 2015 door de gemeenteraad vastgesteld.

De bestemmingsplannen zijn onherroepelijk.



Een onderdeel van het geldende bestemmingsplan "Hippolytushoef" d.d. 10 november 2011. Met een pijl wordt de locatie Zandburen 32 aangeduid.

De gele kleur geeft een woonbestemming aan, de lichtgroene een agrarische bestemming, het bouwvlak wordt aangegeven met een dichte lijn en de functieaanduiding bedrijfswoning met de onderbroken lijn.

De locatie heeft de enkelbestemming “Agrarisch met waarden - Landschappelijk”, artikel 3 van de regels. Binnen de enkelbestemming is een bouwvlak aangeduid en is een functieaanduiding bedrijfswoning gegeven.

Het realiseren van woningen binnen de bestemming “Agrarisch met waarden – Landschappelijk” is in strijd met artikel 3.5 van de regels van het bestemmingsplan Hippolytushoef. Er is wel een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen voor een wijziging in de bestemming “Wonen”, waarbij onder voorwaarden één woning is toegestaan.

Het bestemmingsplan “gedeeltelijke herziening bijgebouwenregeling in diverse bestemmingsplannen van Hollands Kroon” is een parapluplan.

Het plangebied van dit parapluplan is gelegen in negen bestaande

bestemmingsplannen. Dit is o.a. het bestemmingsplan “Hippolytushoef 2013”.

Bij dit bestemmingsplan zit een verkeerd overgenomen bijgebouwenregeling

In o.a. de bestemmingen “Agrarisch met waarden – landschappelijk”, “Bedrijf”, “Centrum”, “Detailhandel”, “Dienstverlening”, “Gemengd”, “Horeca”, “Maatschappelijk”, “Recreatie – manege”, “Wonen”. Dit betreffen artikel 3.2, onder c, lid 3, artikel 4.2, onder c, lid 3, artikel 6.2, onder b, lid 3, artikel 7.2, onder b, tweede lid 1, artikel 8.2, onder b, lid 3, artikel 9.2, onder b, lid 2, artikel 11.2, onder b, lid 3, artikel 12.2, onder tweede a, lid 3, artikel 13.2, onder b, lid 3, artikel 20.2, onder b, lid 2 van de regels van dit bestemmingsplan.

De juiste bepaling is *“de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de binnen het bestemmingsplan toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met...”*

Door de werking van dit parapluplan zal bij het bepalen van de totale oppervlakte aan gebouwen op een bouwperceel niet meer de oppervlakte van het hoofdgebouw van de gegeven oppervlaktes moeten worden afgetrokken, waardoor er, in veel gevallen, én aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogelijk zijn, én bestaande gebouwen niet meer worden wegbestemd.

N. B.

Er is rekening gehouden met het in procedure zijnde ontwerp bestemmingsplan parkeren en Wonen. In de regels van dit bestemmingsplan is hierbij aansluiting gezocht.

1.4 JURIDISCHE PROCEDURES.

Het realiseren van twee woningen past niet binnen de regels van de geldende bestemmingsplannen. Daarom is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit betreft het onderhavige bestemmingsplan “ Zandburen 32 en 32a Hippolytushoef”

De bestemmingsplanprocedure ziet er als volgt uit.

Een concept van het plan wordt overgelegd aan de ambtelijke diensten van de gemeente.

Zowel de gemeentelijke reactie als de reactie van de RUD is verwerkt. Zie ook de bijlagen in hoofdstuk 7 voor de reactie van de RUD, onderdelen milieu en veiligheid.

Na instemming met het voorontwerp wordt het ontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg aan de wettelijke adviseurs en overlegpartners (o.a. Rijk, provincie) voorgelegd.

Na verwerking van de eventuele inspraak en vooroverlegreacties, wordt een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerp wordt zes weken ter inzage gelegd en binnen deze termijn kan een ieder zienswijzen bij de gemeente(raad) indienen.

De ingediende zienswijzen kunnen worden betrokken bij het besluit om het bestemmingsplan al dan niet vast te stellen.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad ligt het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage en kunnen diegenen, die een zienswijze hebben ingediend, en belanghebbende zijn, een beroepschrift bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen. Tevens kan een verzoek om een voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend.

Coördinatieregeling.

Omdat dit bestemmingsplan wordt opgesteld om de realisatie van twee woningen mogelijk te maken, is aan de gemeente Hollands Kroon verzocht om de coördinatieregeling als beschreven in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op dit project.

Zodra het ontwerp van het bestemmingsplan wordt vrijgegeven zal het college van burgemeester en wethouders een besluit nemen over het toepassen van de coördinatieregeling.

Toepassing van deze regeling voorkomt dat eerst moet worden gewacht op het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Tegelijk met het besluit tot vaststelling van het plan kan dan een beslissing worden genomen over de in te dienen aanvraag omgevingsvergunning.

HOOFDSTUK 2. KARAKTERISTIEK.

RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE

2.1 GESCHIEDENIS.

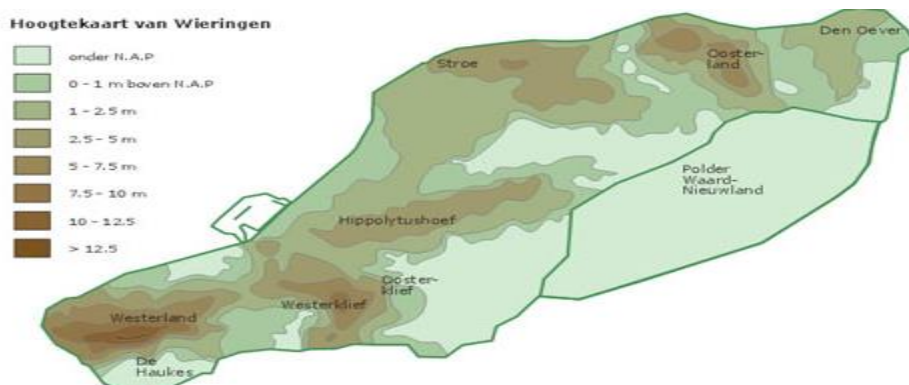


Historische kaart uit 1906

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 uitstrekte 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 ten gevolge van de afsluiting van het Amsteldiep en door de aanleg van de oostelijke Wieringermeerdijk in 1930 naar Medemblik, eiland af. Hoewel het eilandkarakter verdwenen is, blijft het glooiende land van de keileembult goed zichtbaar. Oude sporen in de verkaveling zijn grotendeels tenietgedaan 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.

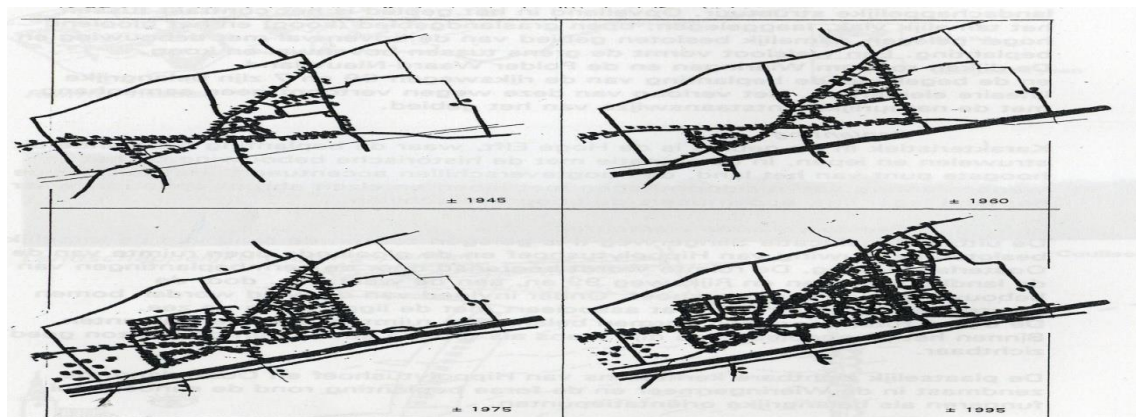


Hoogtekaart

Hippolytushoef.

Net als de andere 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.

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.



Ontwikkeling van Hippolytushoef.

2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR.

Hippolytushoef ligt centraal op het voormalige eiland Wieringen. Het is het grootste dorp van Wieringen en telt 4805 inwoners (bron: CBS kerncijfers wijken en buurten februari 2017). Bij een gemiddelde woningdichtheid van 2,2 personen, kent Hippolytushoef 2185 huishoudens en 2210 woningen.

Hippolytushoef is een mooi voorbeeld van een kerkdorp gelegen 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. Langs deze wegen is de grootschaligere bebouwing te vinden, gelegen in een dubbelzijdig lint.

Het dorp is langzamerhand doorgegroeid en heeft de functie als centrumdorp voor Wieringen. De oorspronkelijke structuur van het dorp is nog duidelijk zichtbaar. Sinds 2011 maakt de voormalige gemeente Wieringen deel uit van de gemeente Hollands Kroon.

De woonfunctie domineert, maar daarnaast kent Hippolytushoef een groot aantal winkels, horeca en andere voorzieningen. De meeste zijn in het centrum van Hippolytushoef gevestigd: de Hoofdstraat en omgeving.

De inwoners van Hippolytushoef kunnen voor hun dagelijkse boodschappen terecht in het dorp, maar ook voor zakelijke dienstverlening zoals garagebedrijven, bouwbedrijven, administratie en adviesbureaus etc.

Er is een duidelijk herkenbaar industrieterrein, Molenveld, met een locale en regionale functie.

Medische dienstverlening en maatschappelijke organisaties zijn in Hippolytushoef aanwezig, passend bij de schaal van het dorp.

Hippolytushoef is goed ontsloten via de A7, die in Den Over aansluit op de N99: de doorgaande weg door de Kop van Noord-Holland tussen de Afsluitdijk en Den Helder. In de gehele bebouwde kom van Hippolytushoef geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Hippolytushoef is ontsloten door een tweetal buslijnen. Dit zijn lijn 135 met Een verbinding Hoorn - Den Helder en lijn 158 Den Oever - Schagen.

Het dichtstbijzijnde treinstation bevindt zich in Anna Paulowna.

In de bebouwde kom van Hippolytushoef zijn weinig groenvoorzieningen aanwezig. Beeldbepalend zijn de bomen rond het kerkhof in het hart van het dorp.

In het dorp bevinden zich geen parken, afgezien van een parkje rondom het zwembad. Wel ligt het dorp in een groene omgeving.

Daarnaast is er weinig oppervlaktewater in het dorp. Dit hangt samen met de hoge ligging van Wieringen in het algemeen en Hippolytushoef in het bijzonder, waardoor het water afstroomt naar lager gelegen landelijke gebieden.

Bronvermelding: Voor dit hoofdstuk is gebruik gemaakt van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan Hippolytushoef.

2.3 RUIMTELIJKE STRUCTUUR.

Op Wieringen zijn er verschillende buurtschappen die nog altijd zichtbaar zijn, ook in de straatnaamgeving. Zo is er Stroe, Smerp, De Belt en ook Zandburen.

Oorspronkelijk was de weg Zandburen een deel van de gelijknamige buurtschap.

Het historische kavelpatroon is op Zandburen duidelijk zichtbaar. Van oost naar west lopend is de Gemeenelandsweg (de naam is een verklaring op zich) een belangrijke verbinding. Deze weg zet zich in de huidige dorpskern van Hippolytushoef voort als Zandburen en verandert dan van naam in de Nieuwstraat die uitkomt in het centrumgebied (Kerkplein en Hoofdstraat).

Het is duidelijk te zien dat de buurtschap Zandburen vroeger een overwegend agrarisch karakter had en dat de woonbebouwing van Hippolytushoef er tegen aan is gegroeid en in feite de agrarische functie verdrongen heeft.

Op enkele solitaire plekken ziet men die oude agrarische bebouwing terug.

Feitelijk detoneren ze qua schaalgrootte en hebben deze voormalige agrarische gebouwen met grote omliggende erven moeite om zich te voegen in de omgeving.



Grootschalige bebouwing in een rustige dorpsstraat



HOOFDSTUK 3. BELEIDSKADER.

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. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

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

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.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, 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. Met de Ladder wordt duurzaam ruimtegebruik nagestreefd. Bij iedere stedelijke ontwikkeling dient verantwoord te worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet (trede 1). Indien daarvan sprake is, dient op grond van trede 2 beschreven te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied door het gebruik van bestaande gronden door herstructurering, transformatie e.d. Indien niet kan worden voldaan aan trede 2, dient op

grond van trede 3 omschreven te worden dat de voorgenomen locatie passend ontsloten is of wordt.

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

De jurisprudentie heeft het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ uitgediept.

Indien geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan is de Ladder niet van toepassing. Volgens jurisprudentie worden woningbouwontwikkelingen van maximaal 11 woningen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwd. (ABRvS, 16 september 2015, ECLI: NL: RVS:2015:2921).

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. Voor het plan Zandburen 32 en 32a is er geen strijd met nationale belangen.

In het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 hanteert het kabinet hanteert vooruitstrevend waterveiligheidsbeleid. Uitgangspunt is dat iedereen in Nederland hetzelfde basisbeschermingsniveau krijgt. De veiligheid komt tot stand door inzet op de verschillende lagen van meerlaagse veiligheid: het voorkomen van een overstroming (preventie) én het beperken van de gevolgen van een overstroming (waterrobuuste ruimtelijke inrichting en rampenbeheersing). Voor de betekenis hiervan voor dit plan wordt verwezen naar paragraaf 4.5.

Conclusie: Dit plan is niet strijdig met het rijksbeleid.
--

3.2 PROVINCIAAL BELEID.

De structuurvisie “Noord Holland 2040. Duurzaam met Ruimte” is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 21 juni 2010. Deze nota vervangt het streekplan Noord Holland Zuid van februari 2003 en het op 25 oktober 2004 vastgestelde Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord. De Provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan economie en woningbouw. De Provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied, vooral waar het gaat om bedrijventerreinen, ondergronds bouwen, hoogbouw, stationsomgevingen en knooppunten. De provincie richt zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening, vastgesteld d.d. 3 februari 2014, laatstelijk gewijzigd per 1 maart 2017.

Deze verordening bevat regels ter uitvoering van het beleid uit de Structuurvisie. In de verordening zijn regels opgenomen ter bescherming van specifieke waarden (zoals natuur, landschappelijke of cultuurhistorische waarden) of ten behoeve van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen. Bestemmingsplannen dienen rekening te houden met deze regels.

In hoofdstuk 2 van deze verordening zijn regels opgenomen die gelden voor het gehele grondgebied van Noord-Holland.

Voor dit bestemmingsplan Zandburen 32 en 32a worden een aantal relevante zaken aangeduid.

* Het begrip Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) wordt omschreven in de Provinciale Ruimtelijke Verordening als *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*.

De locatie ligt in de bebouwde kom van Hippolytushoef, maar is niet aangeduid als BSG

Omdat de planlocatie wel binnen het stedenbouwkundige samenstel van het dorp ligt, is deze ontwikkeling mogelijk op basis van artikel 5c van de PRV.

* Hier is echter geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro omdat er slechts twee woning wordt gebouwd. Conform vaste jurisprudentie van de Raad van State is dit niet als een stedelijke ontwikkeling aan te merken (zie ook hiervoor, paragraaf 3.1).

* Wieringen is een aardkundig monument en wordt als zodanig beschermd door de Provinciale Milieuverordening. Het plangebied valt binnen de bepalingen voor aardkundig waardevolle gebieden. Zie verder paragraaf 4.7

* In bestemmingsplannen moet een motiveringsverplichting worden opgenomen over meerlaagse (water)veiligheid. Zie verder paragraaf 4.5.

Heel recent, 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 bestemmingsplan Zandburen 32 en 32a houdt rekening met de omliggende karakteristieke bebouwingswijzen en met de landschappelijke omgeving. Het is kleinschalig van opzet. Ook is er sprake van een verspringend patroon van verkaveling.

Qua korrelgrootte en parcellering passen de beide te realiseren woningen in de omgeving.

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.

Eén van de onderdelen betreft de bescherming van aardkundige waarden. Voor dit bestemmingsplan wordt een ontheffing aangevraagd, zie paragraaf 4.9.

In 2010 heeft de provincie een Provinciale Woonvisie opgesteld. Doelstelling van de visie is het de inwoners van Noord-Holland in 2020 over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu te laten beschikken. Uit de woonvisie komt een drietal speerpunten naar voren:

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

Om dit doel te bereiken, heeft de provincie samen met de regio's Regionale Actieprogramma's opgesteld. Doel van de RAP's is te komen tot regionale woningbouwprogrammering, waarbij op regionaal niveau de afstemming tussen vraag en aanbod centraal staat. Het RAP van de Kop van Noord-Holland is op 24 april 2012 vastgesteld. Voor Hollands Kroon is aangegeven dat 2.300 tot 2.400 woningen zonder regiodiscussie kunnen worden gebouwd.

Plancapaciteit Noord-Holland 2016

Overzicht nieuwbouwplannen per regio en gemeente

In dit rapport staat Zandburen aangeduid als een sloop – nieuwbouwlocatie voor 5 woningen met als planstatus: potentieel plan, te realiseren in 2017 -2019.

4	17	Zandburen Hippolytushoef	5	-	S/N	-	5	-	-	-
---	----	--------------------------	---	---	-----	---	---	---	---	---

Bron:

Overzicht plancapaciteit, rapport van het RIGO – Research en advies, opgesteld in opdracht van de provincie Noord-Holland, in samenwerking met de Stadsregio Amsterdam, d.d. april 2016.

Conclusie:

Er is geen strijd met het provinciale beleid.

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 4.5.

Conclusie:

Het plan Zandburen 32 en 32a levert geen strijd op met het waterprogramma.

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. Het aantal van twee te realiseren woningen past binnen de regionale afspraken zoals vastgelegd in het KWK

Voor elk initiatief moeten drie vragen beantwoord worden, drie treden.

Trede 1: is er een regionale behoefte?

Trede 2: is een (deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Trede 3: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

Voor de locatie Zandburen 32 en 32a zijn deze treden doorlopen.

Trede 1 - is er een regionale behoefte?

Deze vraag moet voor twee aspecten beantwoord worden: de kwantitatieve- en kwalitatieve behoefte.

Kwantitatieve behoefte (primair)

Dit aspect is objectief meetbaar voor de kop van Noord-Holland. Afspraak is dat in de periode tot 2020 maximaal 2.750 woningen worden toegevoegd. Dit is als volgt kwalitatief verdeeld over de gemeenten binnen de kop van Noord-Holland. Kwalitatief, omdat gemeenten die kwalitatief beter scoren meer woningen toebedeeld hebben gekregen.

Programma nieuwbouwwoningen tot 2020	
Den Helder	800 – 850
Hollands Kroon	750 – 800
Schagen	900 – 950
Texel	100 – 150
Totaal	2.550 – 2.750

CONCLUSIE: De te beoordelen locatie voldoet aan de primaire kwantitatieve behoefte.

Kwantitatieve behoefte (secundair)

Dit aspect is objectief meetbaar maar dynamischer dan de primaire kwantitatieve behoefte. Dit omdat hier sprake is van een verdeling over de diverse gebieden binnen de desbetreffende gemeenten en deze verdeling *gemotiveerd* aangepast kan worden in de tijd.

Van belang hierbij is dat in de Omgevingsvisie van Hollands Kroon de regionale regievoorraad per kern is aangegeven, waarbij voor Hippolytushoef 50 woningen staan vermeld.

Figuur: Regionale regievoorraad

Regionale regievoorraad		
	Bekende woningbouwplannen	Nieuwe woningbouwplannen
Anna Paulowna	143	ntb
Wieringerwerf	68	ntb
Hippolytushoef	50	ntb
Nieuwe Niedrop (en Winkel)	65	ntb
Gebied buiten de vier kernen	349	ntb
Proeftuin		ntb
Totaal	675	125

Totaal kwantitatief tot 2020: 800 woningen

Omdat wij bij woningbouw geen uitvoerende partij zijn, moet er goed overleg plaatsvinden met de ontwikkelaars. Wij voeren de regie.

In het rapport nieuwbouwplannen per regio en gemeente staat Zandburen aangeduid als een sloop – nieuwbouwlocatie voor 5 woningen met als planstatus: potentieel plan, te realiseren in 2017 -2019. Zie ook paragraaf 3.2.

CONCLUSIE: De te beoordelen locatie voldoet aan de secundaire kwantitatieve behoefte.

Trede 2 - Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Voordat hier nader per locatie op ingegaan wordt is het van belang om de invloedssfeer / reikwijdte / regio per plan vast te stellen. Dit is niet concreet uitgewerkt in het KWK en wordt hier nader uitgewerkt.

Het doel van het KWK is een actieve regionale samenwerking te voeren t.b.v. een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningmarkt. Hiertoe heeft de gemeenten o.a. afspraken gemaakt over het verminderen van de geprogrammeerde woningaantallen om kwantitatief en kwalitatief aan te sluiten bij de woningbehoefte. Het huidige programma gaat uit van de provinciale prognoses voor de huishoudensontwikkeling voor de Kop van Noord-Holland. Hiermee is een evenwicht bereikt tussen vraag (woningbehoefte) en aanbod (plancapaciteit) binnen de Kop. Op basis van de huishoudensontwikkeling per stadsdeel/kern zijn afspraken gemaakt over het programma per stadsdeel/kern. De woningbouwprojecten voorzien in de eigen woningbehoefte van de betreffende kern/stadsdeel. Vanuit de gemaakte afspraken in het KWK volgt de conclusie dat de programma's in de betreffende stadsdelen/kernen een woningmarktregio hebben op het niveau van het eigen stadsdeel/kern.

De verhuisbewegingen binnen het eigen woningmarktgebied zijn substantieel. De beoogde ontwikkeling Zandburen 32 en 32a, Hippolytushoef is een plan van beperkte omvang die een lokale werking heeft, mede gezien de geografische afstanden tussen de kernen. Daarnaast zijn de woonmilieus van de te realiseren ontwikkelingen aanvullend aan de bestaande woonmilieus in deze kernen. Doordat de programmering en fasering vanuit het KWK beter aansluit bij de marktvraag, zullen de plannen elkaar op een groter schaalniveau minder beconcurreren.

CONCLUSIE: Er zijn geen geschikte alternatieve locaties beschikbaar binnen de reikwijdte.

Trede 3 - zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte

Om te kiezen voor de meest duurzame ruimte kijken we tot slot naar de locatie multimodaal ontsloten is, of kan worden. Van belang is dat het passend is bij de schaal van de ontwikkeling / het eisenpakket van de ontwikkeling met betrekking tot de bereikbaarheid.

Gebiedstype	Vervoertype collectief	Vervoertype individueel
Centrum dorps (Gemengd wonen, werken en voorzieningen in lage dichtheid; redelijke nabijheid en matige bereikbaarheid) <i>Historische kernen</i>	Bus, tram, taxi	Elektrische fiets, scooter/brommer, auto op regionaal wegennet
Landelijk gebied (Verspreide bebouwing in lage dichtheid, matige nabijheid en lage bereikbaarheid) <i>Villawijken, wonen in het landschap en buitenplaatsen</i>	Laagfrequent en/of vraagafhankelijk: bus/taxi	(Elektrische) fiets, scooter/brommer, auto op wijk-/regionaal wegennet
Specifiek werkmilieu - Kantoren	Metro, light rail stoptrein, streekbus, interliner, collectief vraagafhankelijk vervoer	Elektrische fiets, scooter/brommer, auto op regionaal wegennet
Specifiek werkmilieu - Bedrijven	Bus, Tram, taxi	Auto op auto(snel)weg

CONCLUSIE: De te beoordelen locatie (centrum dorps) voldoet aan trede 3.

Conclusie:

Het project Zandburen 32 en 32a past in het gemeentelijke woonbeleid en het project voldoet aan de drie treden welke genoemd zijn in het KWK.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID.

De gemeente Hollands Kroon heeft op 26 september 2013 de Strategische visie *gemeente Hollands Kroon - Ruimte voor Rust én Dynamiek* vastgesteld. Deze visie is voor wat betreft de onderwerpen die de fysieke leefomgeving betreffen, vervallen met het inwerking treden van de Omgevingsvisie.

Het ruimtelijke beleid voor Hippolytushoef is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan “Hippolytushoef”.

De Woonvisie of het koersdocument Wonen van de gemeente Hollands Kroon, vastgesteld in 19 december 2013 door de gemeenteraad, spreekt onder andere over de mogelijkheden voor leegkomende locaties. Dit wordt weergegeven met de term “Proeftuin”. De gemeente geeft aan mee te werken aan het experimenteren met innovatieve oplossingen voor leegstand bij een leegkomende locatie in kleine kernen. Een goede ruimtelijke kwaliteit is het uitgangspunt. Verder behandelt deze woonvisie zaken als vitaliteit van de kernen en het zelfstandig wonen door ouderen.

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 bestemmingsplan Zandburen 32 en 32a worden een aantal relevante zaken aangeduid.

A. Ruimtelijke kwaliteit.

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.

Het bestemmingsplan Zandburen 32 en 32a past in deze doelstelling. Door de transformatie van een niet meer als zodanig functionerend agrarisch bedrijf in een woonfunctie, dat ruimtelijk gezien aansluit bij de identiteit van de bestaande omgeving, wordt een kwaliteit toegevoegd aan Hippolytushoef.

B. Leegstand.

In de Omgevingsvisie wordt duidelijk gesteld dat leegstand voorkomen moet worden, gezien de mogelijke negatieve neveneffecten.

Door het slopen van de agrarische bebouwing en het realiseren van nieuwe woongebouwen, wordt dit op de locatie Zandburen 32 en 32a voorkomen.

C. Wonen.

In de Omgevingsvisie staat over dit thema o.a. “Wij staan voor een gezonde woningvoorraad! ”.

Door toevoeging van twee woningen Zandburen 32 en 32a wordt hier aan bijgedragen.

Zie verder voor het beleidskader omtrent Wonen paragraaf 4.11.

Conclusie:

De bestemmingsplan past binnen het gemeentelijke beleid.

HOOFDSTUK 4. MILIEU EN PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

4.1 HINDER VAN BEDRIJVEN.

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.

Volgens informatie van de RUD Noord-Holland Noord is op het perceel Zandburen 42 is een schapenhouderij gevestigd. Bij een milieucontrole van de RUD van 15 december 2016 betrof het indertijd een bedrijf met maximaal 150 schapen binnen de inrichting tijdens de aflammerperiode. Er is geen mestopslag, vaste mest wordt niet opgeslagen maar verspreid over het eigen land.

Op Zandburen 42 zijn inderdaad schapen aanwezig in het achterliggende weiland. Deze schapen zijn niet binnen de inrichting tijdens de aflammerperiode, dan zijn ze namelijk bij de hoofdvestiging: Cormeijhoeve, Hippolytushoeverweg 17, Slootdorp. Het land bij Zandburen 42 wordt gebruikt als een soort nevenvesting. Dit staat zo precies beschreven op de website van Zorgboerderij Cormeijhoeve.

In het bestemmingsplan “Hippolytushoef” staat in het betreffende hoofdstuk over bedrijvenhinder niets over dit bedrijf vermeld. Ook is dit bedrijf niet opgenomen in de staat van bedrijven (Bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan “Hippolytushoef”).

Wel staat er dat Hippolytushoef wordt beschouwd als gemengd gebied en dat daardoor één categorie lager uit de VNG richtlijn kan worden toegepast.

Overigens zijn er al woningen in de directe omgeving van de schapenhouderij aanwezig en dichtbij gelegen dat de te realiseren woningen Zandburen 32 en 32a.

Op advies van de RUD is een V-Stacks berekening uitgevoerd om te bezien of er sprake is van een onevenredige geurbelasting op de twee te realiseren woningen. Dit is niet het geval. Zie de documentatie in deze paragraaf.

Van belang is verder dat door realisatie van deze ontwikkeling één agrarisch bedrijf, namelijk Zandburen 32, verdwijnt uit de woonomgeving.

Verder zijn er geen bedrijven in de directe omgeving van het projectgebied.

De realisatie van twee woningen levert eveneens geen belemmering op voor de aanwezige woonfuncties.

Conclusie:

Het plan is uitvoerbaar voor wat betreft het aspect hinder van bedrijven.



Gegenereerd op: 8-06-2018 met V-STACKS Vergunning Release 12/2006 versie 1.1 (c) KEMA Nederland B.V.

Naam van de berekening: Zandburen
Gemaakt op: 8-06-2018 17:12:29
Rekentijd: 0:00:00
Naam van het bedrijf: Zandburen 42

Berekende ruwheid: 0,10 m
Meteo station: Schiphol

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Zandburen 42 Cormeij	126 455	547 020	1,5	4,1	0,50	0,40	111 222

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Zandburen 32	126 470	547 082	7,8	0,0
3	Zandburen 32a	126 470	547 082	7,8	0,0

4.2 WEGVERKEERSLAWAAI.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies, zoals woningen, zijn voorzien binnen de invloedssfeer van wegverkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Formeel is, gelet op de aanwezige 30-km zone, het niet noodzakelijk akoestisch onderzoek te doen naar geluidbelasting van wegverkeerslawaaï.



Uit jurisprudentie is echter gebleken dat onderzoek naar 30 km/uur wegen ondanks het ontbreken van normering toch van belang kan zijn, In ieder geval moet hier aandacht aan worden besteed in het kader van de zorg voor een goede ruimtelijke ordening.

In de beleidsnotitie hogere waarden Wet geluidhinder milieudienst Kop van Noord-Holland (thans RUD Noord Holland Noord) uit 2012 wordt het volgende gezegd over 30 km wegen en over kleinschalige woningbouwplannen:

3.7 30 km wegen of woonerven

Een weg met een maximumsnelheid van 30 km per uur heeft conform de Wgh geen zone. Uit jurisprudentie blijkt dat voor een goede ruimtelijke ordening van een ontwikkeling, een dergelijke weg in de beoordeling meegenomen moet worden indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg geluidsniveaus veroorzaakt die hoger zijn dan de voorkeurswaarde.

4.1 Kleinschalige plannen

Bij weg- en spoorverkeer zullen maatregelen bij de bron, zoals de aanleg van een stil wegdek, of maatregelen in de overdracht, zoals het plaatsen van schermen, veelal gepaard gaan met hoge kosten. Voor kleinschalige ontwikkelingen is bij voorbaat vaak duidelijk dat dergelijke maatregelen niet realistisch en kosteneffectief zijn. Hetzelfde geldt voor het reduceren van de verkeersintensiteiten en het verlagen van de maximum snelheid. Deze maatregelen zijn alleen zinvol als sprake is van een voldoende groot aandachtsgebied.

In dat geval kunnen gemeenten vanwege de omvang van kleinschalige plannen/initiatieven af zien van de verzwaarde onderzoeksplicht. Bron- en

overdrachtsmaatregelen om te voldoen aan de voorkeurswaarde hoeven dan niet uitputtend onderzocht te worden. Dit beleid past binnen de beleidsvrijheid van de Wet geluidhinder.

Onder kleinschalige initiatieven/plannen wordt verstaan de nieuwbouw toevoeging van maximaal 6 woningen/woonappartementen.

In het bestemmingsplan “Hippolytushoef” is wegverkeerslawaaï als volgt omschreven.

Voor de gehele bebouwde kom geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. Voor dergelijke wegen hoeft geen akoestisch onderzoek verricht te worden aangezien er geen zone geldt in het kader van de Wet geluidhinder.

Wel zal bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden op basis van de feitelijke bouwplannen in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht moeten worden besteed aan het aspect wegverkeerslawaaï.

Ook is van belang dat binnen de huidige bestemming “ Agrarisch met waarden - Landschappelijk”, een dienstwoning is toegestaan In dat geval is er al sprake is van bestaande geluidsgevoelige objecten en hoeft er niet getoetst te worden aan de Wgh.

Door de RUD is het volgende aangevoerd.

In een recent verleden is voor het naastgelegen adres een akoestische berekening uitgevoerd. Hieruit kwam naar voren dat, gezien de snelheid, de afstand tot de weg, de verkeersintensiteit en het wegdek, voldaan kon worden aan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze situatie zal dit naar verwachting ook gelden.

Conclusie:

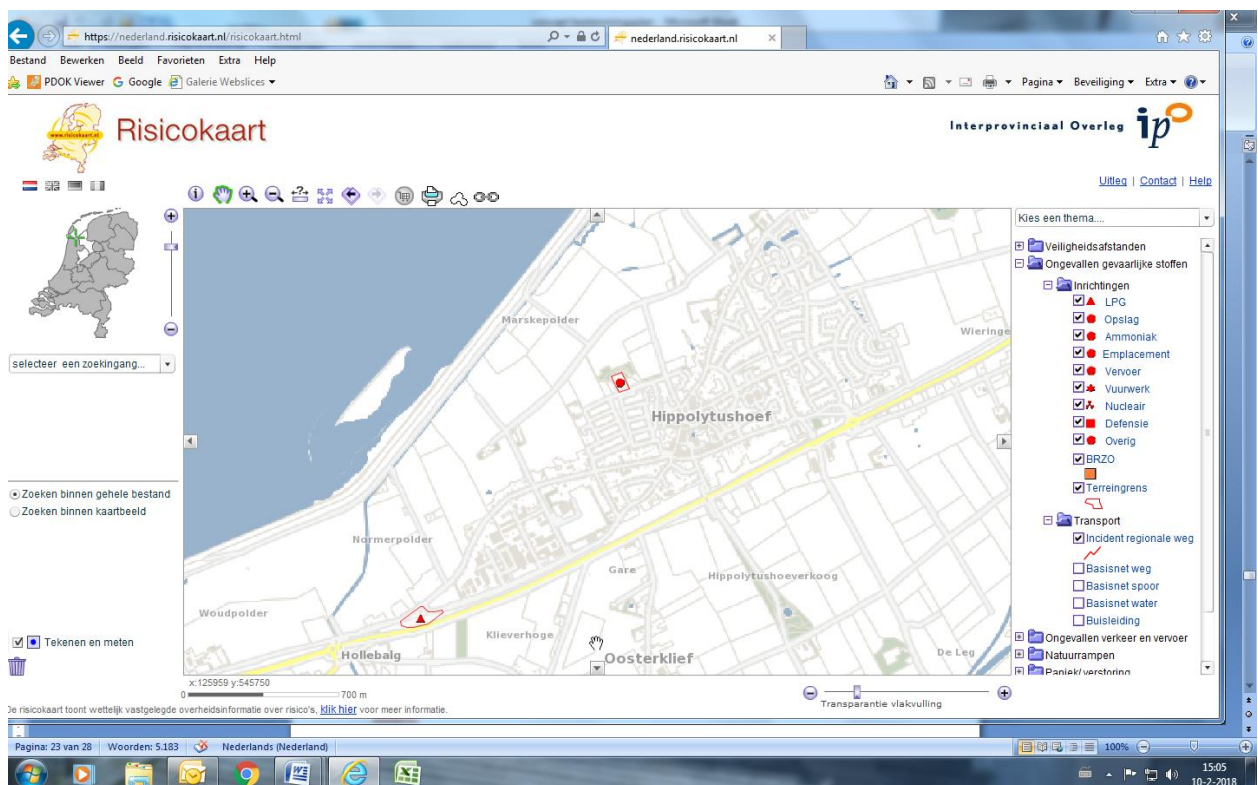
Een akoestisch onderzoek is niet nodig.

4.3 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 provincie Noord-Holland beheert de zogenoemde Risicokaart. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. Hierboven is het voor het plangebied betreffende fragment van de Risicokaart opgenomen.

Uit de informatie van de risicokaart blijkt dat er in het plangebied Zandburen 32 en 32a geen risico's aanwezig zijn. Wel zijn in de omgeving van het plangebied verschillende risico's bekend.

Zwembad de Venne ligt op 350 meter van het plangebied. Er is geen groepsrisico afstand.

Het Texaco benzinestation (Van Medevoort) ligt op 1650 meter van het plangebied, terwijl het groepsrisico afstand 150 meter is.

Door de RUD is het volgende advies uitgebracht:

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. De N99 heeft 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 invloedsgebied 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.

De gemeente Hollands Kroon heeft een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. De ontwikkelingen Zandburen zijn 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.

Een ramp kan beperkt worden door aandacht te schenken aan de zelfredzaamheid van bewoners. In het onderhavige plangebied worden twee woningen gerealiseerd. Waarbij de buitenschil van de woning in onbrandbaar materiaal wordt uitgevoerd, met een vluchtweg aan de achterzijde.

Woningen op ruime kavels met een open, landelijke structuur. Vluchtwegen zijn er voldoende. De brandweer kan in 5 minuten ter plaatse zijn (afstand tot kazerne 2,1 kilometer).

Er wordt vanuit gegaan dat de toekomstige bewoners van de beide te realiseren woningen een doorsnede zullen zijn van onze samenleving, en over voldoende zelfredzaamheid zullen beschikken.

Op 18 mei 2018 heeft de Veiligheidsregio Noord-Holland - Noord een advies uitgebracht over de mogelijke risicorelevante aspecten ten aanzien van de N99 in relatie tot de aspecten hulpverlening en gevaarlijke stoffen, oftewel zelfredzaamheid en rampenbestrijding.

De conclusie van dit advies is dat de voorgenomen wijziging door het treffen van bouwkundige maatregelen goede bescherming biedt tegen de bestaande gevaren vanuit de omgeving.

Zij adviseren niet negatief over het voorgenomen plan. In het kader van het aspect externe veiligheid zijn maatregelen bij een groepsrisico kleiner dan 0,1 x OW niet opportuun. In het ruimtelijke besluit kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Conclusie:

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

4.4 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.

Woningbouwlocaties die netto niet meer dan 500 woningen omvatten (bij één ontsluitingsweg), vallen binnen de criteria met betrekking tot NIBM.

Voor het onderhavige bestemmingsplan Zandburen 32 en 32a, 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 toevoeging van twee woningen gaat, waar eerder een agrarisch bedrijf mogelijk was, wordt de grenswaarde niet behaald. Er is op dit punt geen strijd met de Wet milieubeheer.

4.5 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 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.

Veel handelingen in het watersysteem vallen onder algemene regels en dan is er geen watervergunning nodig. Een melding is vaak wel noodzakelijk. Vergunningplichtige handelingen volgen uit de Waterwet en uit de Keur van het Waterschap.

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

Het realiseren van de woningen Zandburen 32 en 32a 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 maart 2018 gereageerd.

Voor het plan *Wijzigingsplan Zandburen 32* is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de **korte procedure** worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Deze maatregelen zijn opgenomen in een wateradvies.

Wateradvies korte procedure

Via de Digitale Watertoets is aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan *Wijzigingsplan Zandburen 32* in het kader van de watertoets. In dit advies staan de maatregelen die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de door de aanvrager/initiatiefnemer ingevoerde

gegevens heeft het hoogheemraadschap een aantal opmerkingen. Daarnaast is er een aantal aspecten die wij graag in de uitwerking van het plan verwerkt willen zien.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen. Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit uw gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan is er sprake van een lozing van afvalwater en hemelwater op een (bestaand) gemengd stelsel. Samen met de gemeenten heeft het hoogheemraadschap de ambitie het hemelwater zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Wij willen u daarom adviseren de mogelijkheden te onderzoeken het hemelwater op eigen terrein te verwerken en alleen het afvalwater aan te sluiten op de gemengde riolering. Indien er geen mogelijkheden bestaan het hemelwater op eigen terrein te verwerken (of op oppervlaktewater te lozen), raden wij u aan het hemelwater en afvalwater in ieder geval gescheiden aan te bieden op de perceelgrens.

U heeft aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Dit betekent dat we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Wij adviseren om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

De watertoets is opgenomen in de bijlagen.

Waterkwantiteit.

Het realiseren van de woonlocaties betekent geen toename van de verharding, de bestaande agrarische opstallen en dienstwoning worden geamoveerd.

Alleen voor ontwikkelingen waarin de toename van het verhard oppervlak meer dan 800 m² is, is volgens het beleid van het HHNK compensatie van extra oppervlaktewater vereist.

Waterkwaliteit

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.

Bij de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, zal een tekening worden ingediend waarop een gescheiden rioleringssysteem wordt aangegeven.

Meerlaagse veiligheid.

Van belang is het overstromingsrisico. Dit risico wordt bepaald door het economische risico en het slachtofferisico.

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

Door de vervangingsinvestering zal het economisch risico eveneens nauwelijks toenemen.

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

Conclusie:

Het aspect water vormt geen belemmering voor de planuitvoering.

4.6 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.

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 bestemmingsplan 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.

Op 20 maart 2018 is door Bureau Aandacht Natuur een toetsing gedaan in het kader van de Wet natuurbescherming. Er is veldverkenning en een literatuuronderzoek uitgevoerd.

De conclusies van dit onderzoek zijn hier integraal opgenomen. Het rapport is in de bijlagen opgenomen.

Conclusies en advies

Hieronder worden de conclusies ten aanzien van de Wet Natuurbescherming verder beschreven. Per onderdeel van de Wet Natuurbescherming wordt hieronder besproken of en welke vervolgstappen noodzakelijk zijn.

Gebiedsbescherming

Gezien de ligging van het projectgebied binnen de bebouwde kom van Hippolytushoef en de afstand van 900 meter, wordt niet verwacht dat er een direct negatief effecten optreedt op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied De Waddenzee. Echter kan in verband met de aanwezigheid van stikstofgevoelige habitattypen binnen dit Natura 2000 gebied een extern effect van de plannen worden ondervonden door de uitstoot van stikstof door verkeersbewegingen en verbrandingsketels. Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden), door bijvoorbeeld mest van landbouwbedrijven en uitstoot door industrie en auto's. Dit is schadelijk voor de natuurgebieden. De Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) moet de hoeveelheid stikstof in die gebieden omlaag brengen. Het programma zorgt in natuurgebieden voor natuurbehoud. Neveneffect is dat economische activiteiten rondom Natura 2000-gebieden meer ruimte krijgen zoals woningbouw mits aantoonbaar duurzaam en minimaal belastend voor de natuurgebieden.

Om te beoordelen of het planvoornemen effecten heeft op de stikstofdepositie, en daarmee op het Natura 2000 gebied, is het toekomstige gebruik beoordeeld middels het rekeninstrument Aeries. Dit programma berekent hoeveel ruimte er is voor nieuwe economische ontwikkelingen, in dit geval de realisatie van twee woningen. Binnen dit planvoornemen zijn de cv-installaties van de woningen en de verkeer aantrekkende functies aan te merken als stikstofbronnen voor de omgeving en de omliggende Natura 2000-gebieden. Om te bepalen wat de gevolgen zijn voor de stikstofdepositie van dit plan is onderstaand per onderdeel, de nieuwe situatie geïnventariseerd en vergeleken met de bestaande situatie.

➤ verkeer

De verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling is inzichtelijk gemaakt op basis van de kengetallen van het CROW (publicaties 256 en 272). Daarbij is het uitgangspunt dat de boerderij en de bedrijfsopstallen worden gesloopt zodat ruimte wordt geboden aan twee woningen. De woningen op het perceel zullen verantwoordelijk zijn voor een totale verkeersproductie van circa 16 motorvoertuigen per etmaal (8 mvt/etmaal/woning).

➤ **Bebouwing en stikstofdepositie door verwarming:**

De stikstofdepositie per woning is verkregen van het Ministerie van Economische zaken². In deze lijst zijn 'gestandaardiseerde' waardes opgenomen per type woning. In de tabel 2 is dit verder in totalen uitgewerkt. Voor het bepalen van emissies afkomstig van de woningen is gebruik gemaakt van de gegevens uit de landelijke emissieregistratie. Hierin zijn onder meer de NO_x emissies van huishoudens geregistreerd die samenhangen met particuliere verwarmingsinstallaties.

Tabel 2. Uitstoot kg NO_x per jaar

Nieuwe situatie		
Activiteit	Uitstoot per eenheid (in kg NO _x per jaar)	Totaal uitstoot (in kg NO _x per jaar)
Woning	3,03	6,06 kg per jaar
Totaal		6,06 kg per jaar

➤ **Totale toename/afname stikstofdeposities:**

Ten behoeve van de beoogde bouw is een stikstofdepositiesberekening uitgevoerd, zie bijlage 2. Op basis van de uitgevoerde luchtkwaliteitsberekeningen kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen niet zal leiden tot overschrijding van de grenswaarden in en rondom de plangebieden en op de ontsluitingswegen. De berekening (bijlage 2) heeft uitgewezen, dat de KDW (Kritische DepositieWaarde) van de aangewezen habitats in het natuurgebied Waddenzee en IJsselmeer niet worden overschreden als gevolg van dit project. Er is dan ook geen verplichting tot het indienen van een melding en/of een aanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming.

Tevens is de projectlocatie niet aangewezen als (onderdeel van) NNN, een natuurverbinding of weidevogelleefgebied. Een nadere of uitgebreide toetsing ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

Soortbescherming

Flora

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied aan Zandburen te Hippolytushoef. Aan de hand van huidige verspreidingsgegevens (*FLORON/NDFF*, 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

Op en aan het plangebied zijn met uitzondering van huismus en gierzwaluw uitsluitend enkele algemeen voorkomende broedvogels te verwachten. 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 broedseizoen³ uitgevoerd mogen worden.

Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels (categorie 1 t/m 4) 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 verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk. Aan de boerderij zijn circa 5 broedpaar huismus geconstateerd en is het mogelijk dat het pannendak op de boerderij nestgelegenheid vormt voor gierzwaluw. Andere (mogelijke) jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels of

sporen die wijzen op hun aanwezigheid zijn, met uitzondering van het pannendak, niet aangetroffen op het terrein.

Aangezien het pannendak op de boerderij (mogelijk) vaste rust- en verblijfplaatsen bevat van huismus en gierzwaluw, zal met betrekking tot de sloop van de gebouwen een nader onderzoek naar het voorkomen hiervan noodzakelijk zijn. **Aan de hand van het nader onderzoek zal worden bepaald of en welke aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn en of een ontheffing in het kader van de soortbescherming noodzakelijk is.**

Zoogdieren

Op de projectlocatie kunnen enkele zwaar beschermde zoogdieren worden verwacht en betreft hoofdzakelijk de soortgroep van vleermuizen. Verder worden hoofdzakelijk algemeen voorkomende beschermde soorten verwacht, waarvoor een vrijstelling geldt met betrekking tot een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Aan de hand van de (huidige) literatuurgegevens en habitatvoorkeuren, kan het voorkomen van andere beschermde (grondgebonden) zoogdiersoorten binnen de projectlocatie worden uitgesloten.

Binnen het projectgebied kunnen een aantal soorten vleermuizen worden verwacht. De aanwezige boerderij (met pannendak) bevatten mogelijke vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Gezien het ontbreken van groenstructuren en waterelementen wordt niet verwacht dat de projectlocatie een belangrijke functie zal hebben als foerageergebied of vliegroute voor vleermuizen.

Gezien de aanwezigheid van een (groot) pannendak en de ligging in Hippolytushoef, is het met betrekking tot de sloop noodzakelijk dat een nader onderzoek wordt uitgevoerd naar het voorkomen van (verblijfplaatsen van) vleermuizen. Een vleermuisonderzoek dient plaats te vinden conform het protocol voor vleermuisinventarisaties (*Vleermuisvakberaad NGB & Zoogdiervereniging, maart 2017*). **Aan de hand van de uitkomsten van het vleermuisonderzoek, zal worden beoordeeld of een ontheffingsaanvraag en/of aanvullende maatregelen in het kader van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk zijn.**

Amfibieën

Met betrekking tot de herinrichting kunnen een aantal algemeen voorkomende amfibieën worden verwacht. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Wel is te allen tijde de zorgplicht zoals bedoeld in Wet Natuurbescherming van toepassing.

Verder is aan de hand van recente verspreidingsgegevens bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in de omgeving van de projectlocatie. Echter ontbreekt in de huidige situatie geschikt leefgebied voor de soort. In het kader van de voorgenomen plannen is een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot rugstreeppad dan ook niet noodzakelijk. Echter is het mogelijk dat tijdens de verdere ontwikkeling van het terrein geschikt leefgebied ontstaat voor rugstreeppad. De rugstreeppad is een zogeheten pionierssoort en is als zodanig in staat om in korte tijd nieuw ontstaan geschikt leefgebied te koloniseren. Geschikt leefgebied bestaat uit zanderige, onbegroeide terreindelen met ondiepe, tijdelijke wateren (plassen en sporen). Een terrein in ontwikkeling kan aan deze voorwaarden voldoen. Indien genoemde soort wordt aangetroffen, is alsnog een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming 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).

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.

Door de RUD is het volgende advies uitgebracht:

1. Gebiedenbescherming

De gebiedenbescherming op basis van de Wet natuurbescherming en het provinciale beleid leveren geen belemmering op voor de sloop en nieuwbouw van de locatie.

De locatie ligt namelijk op een afstand van 600 meter van Natura 2000 gebieden, op 600 meter van het Natuur Netwerk Nederland en op 450 meter van Weidevogelleefgebied.

Gezien de relatief geringe aard van het plan en de genoemde relatief ruime afstanden worden negatieve gevolgen niet verwacht.

2. Soortenbescherming

Met betrekking tot de soortenbescherming wijst de RUD op gebouw afhankelijke soorten als huismus, gierzwaluw, vleermuizen etc.

Er is een verplichting tot onderzoek omdat er nesten van huismus geconstateerd zijn op het naastgelegen pand Zandburen 30.

Dit sluit aan bij het onderzoek en de conclusies van Bureau Aandacht Natuur.

Conclusie:

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de planuitvoering.

Wel zal aan de hand van de uitkomsten van het nadere onderzoek vogels en het vleermuisonderzoek, worden beoordeeld of een ontheffingsaanvraag en/of aanvullende maatregelen in het kader van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk zijn.

4.7 ARCHEOLOGIE

Het bestemmingsplan “Hippolytushoef” geeft een volgende weer over archeologie.

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die op 1 september 2007 van kracht is geworden.

Met name de Monumentenwet is door de WAMZ aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen. De regeling in dit bestemmingsplan is hiervan afgeleid.

In de Omgevingsvisie van Hollands Kroon staat dat er bewust voor wordt gekozen om minimale regels te hanteren.

De locatie Zandburen 32 en 32a heeft in het bestemmingsplan Hippolytushoef geen specifieke aanduiding in verband met archeologie gekregen.

Op dit moment is de locatie bebouwd en de bodem is daarom al verstoord. Bovendien is de omvang van dit project kleinschalig van aard met een geringe bebouwingsdiepte. Archeologische waarden zijn daarmee niet in het geding en een archeologisch onderzoek heeft geen ruimtelijke relevantie.

Conclusie:

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de planuitvoering.

4.8 BODEM

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.

Volgens de geraadpleegde gegevens van het bodemloket is er geen informatie over de bodem beschikbaar.

Op basis van de Woningwet is een bodemonderzoek noodzakelijk voor bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven (meer dan 2 uur per dag).

Daarom is er een verkennend bodem en asbestonderzoek uitgevoerd door Bureau Grondslag d.d. 8 januari 2018.

Dit rapport is als bijlage toegevoegd.

De conclusies zijn:

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie Zandburen 32 te Hippolytushoef is vastgelegd. Behalve de chemische kwaliteit is tevens de aanwezigheid van asbest in de bodem onderzocht.

Chemische kwaliteit

De gemeten gehalten vormen geen risico voor de bestemming van wonen met tuin.

Asbestonderzoek

Er is geen asbest aangetroffen. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

Algemeen

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de nieuwe bestemming en de afgifte van een omgevingsvergunning.

Conclusie:

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de planuitvoering.

4.9 AARDKUNDIG MONUMENT

Zandburen 32 en 32a ligt niet in een bodembeschermingsgebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Dit legt dan ook geen beperkingen op het gebied. Wat wel aan de orde is, is de provinciale aanduiding Aardkundig monument.

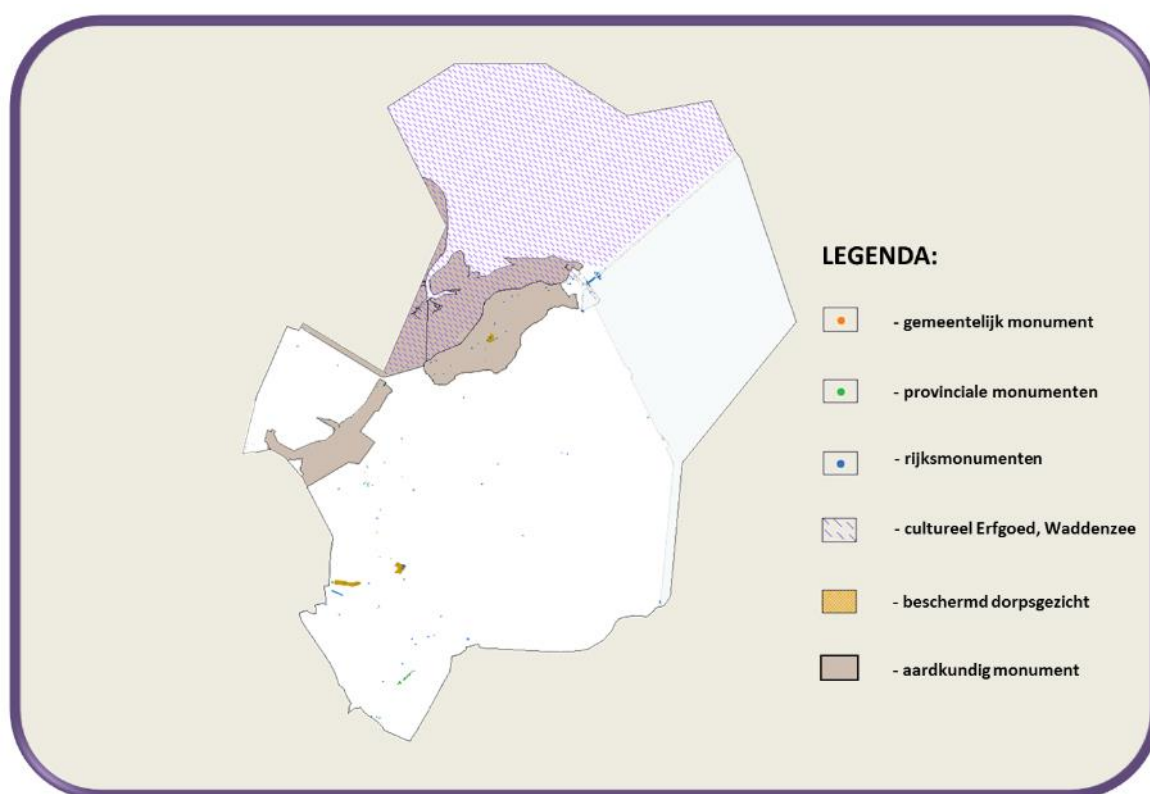
In het bestemmingsplan Hippolytushoef staat over aardkundige waarden:

Het hele eiland Wieringen exclusief de Polder Waard-Nieuwland en Den Oever heeft de status van aardkundig monument vanwege de goed bewaarde stuwwallen en de mariene kliffen. Beide landschapsvormen zijn relatief zeldzaam in Nederland. De status van aardkundig monument betekent dat bestaande aardkundige waarden zo veel mogelijk moeten worden behouden. Daarbij gaat het om reliëf, karakteristieke landschapselementen en verkavelingspatronen.

De Provinciale Milieuverordening Noord-Holland (PMV) beschermt aardkundige monumenten. In bepaalde gevallen is ontheffing op grond van de Provinciale Milieuverordening (PMV) mogelijk.

Omdat voor de realisatie van de nieuwe woningen niet dieper wordt gegraven dan 1 meter, is een ontheffing voor werken aan het aardkundig monument mogelijk.

De aanvraag om ontheffing bij Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is gedaan op 27 maart 2018 en is geregistreerd onder zaaknummer 7948782.



Monumentenkaart.

Bron: Omgevingsvisie Hollands Kroon

Conclusie:

Bij de planuitvoering wordt rekening gehouden met aardkundige waarden.

4.10 VERKEER

Parkeren kan ruimschoots op eigen erf.

Door de realisatie van het project zullen de verkeersbewegingen zeker niet toenemen, het project betreft immers de transformatie van agrarische bestemming met dienstwoning in twee burgerwoningen.

De ontsluiting en toegankelijkheid van de locatie is eveneens geen probleem, Zandburen is ingericht als 30 kilometerweg en het verkeer naar en van de locatie kan op een goede manier worden afgewikkeld.

Conclusie:

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de planuitvoering.

4.11 CIVIELE WERKEN

Riolering.

Er zal gebruik gemaakt worden van het bestaande rioleringsstelsel.

De capaciteit van het riool ter plaatse is voldoende. De hemelwaterafvoer zal, zoals gebruikelijk ter plaatse worden afgekoppeld van de rioolwaterafvoer. Zie ook het advies van het Hoogheemraadschap in het kader van de Watertoets.

Kabels en leidingen.

In of in de omgeving van het projectgebied zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig.

Conclusie:

Civiel technische aspecten vormen geen belemmering voor de planuitvoering.

4.12 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.

Wat het bouwkundige aspecten betreft: de woningen zullen worden voorzien van zonnepanelen, warmtepomp, een warmte terugwin installatie (WTW ventilatiesysteem) en toepassing van isolerende maatregelen conform de EPC bepalingen.

Stedenbouwkundig gezien is het deze transformatie aan te merken als duurzaam ruimtegebruik. Het gaat om de realisatie van een gezonde en duurzame woningen.

4.13 M.E.R.

Het inwerkingtredingsbesluit wijziging Besluit m.e.r. is 7 juli 2017 in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

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.

Een vormvrije m.e.r.

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.

Het plan Zandburen 32 en 32a 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.

De aanmeldnotitie voldoet aan de onderzoeksplicht als genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening en kan worden opgevat als vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.14 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.

Een aspect is het burennrecht. Dit wordt geregeld door artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Dat verbiedt behoudens, onderlinge toestemming, binnen twee meter van de erfgrans vensters of andere muuropeningen te hebben, die op dat naburige erf uitzicht geven. In muren die op minder dan 2 meter van de erfgrans staan mogen wel vaste ondoorzichtige vensters worden aangebracht.

Dit artikel uit het Burgerlijk Wetboek wordt gerespecteerd door deze afstanden op te nemen als zijdelingse perceelsgrens op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

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 geen beperkingen die de haalbaarheid van voorliggend plan belemmeren. Er zijn geen zakelijke rechten door derden gevestigd op het perceel die de planontwikkeling kunnen belemmeren.

HOOFDSTUK 5. JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 BESTEMMINGSPLANPROCEDURE

De tekst van Hoofdstuk 7.1 van het bestemmingsplan “Hippolytushoef” is onverkort van toepassing; zij het dat bij het opstellen van dit bestemmingsplan Zandburen 32 en 32a gebruik is gemaakt van de recente wettelijke bepalingen.

Voor de leesbaarheid en gewenste uniformering wordt verwezen naar dit hoofdstuk 7.1.

5.2 TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

De tekst van hoofdstuk 7.2 van het bestemmingsplan “Hippolytushoef” is hier van toepassing, voor zover relevant.

De volgende bestemmingen zijn overgenomen uit dit bestemmingsplan

15. Tuin

Ten behoeve van een aantrekkelijk dorpsbeeld acht de gemeente het wenselijk om op delen van de erven geen gebouwen toe te staan, met uitzondering van erkers en gebouwtjes voor nutsvoorzieningen. Die delen van de erven hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. Bij de invulling van de bestemming is aansluiting gezocht bij de regelingen in de Wabo en het Bor. De gemeente wil bebouwing op deze delen van erven voorkomen vanuit de volgende motieven:

- 1. De bebouwing langs de historische linten wordt gekenmerkt door een open structuur, met een afwisseling van bebouwing en open ruimten. Deze structuur wil de gemeente behouden.*
- 2. De gemeente wil zo veel mogelijk voorkomen dat de doorzichten naar het open landschap verloren gaan. Hierop is in hoofdstuk 4 al ingegaan.*
- 3. Langs de historische bebouwingslinten komen vaak zeer grote erven voor. Vanuit een oogpunt van beeldkwaliteit en het tegengaan van verrommeling wil de gemeente voorkomen dat her en der op deze erven gebouwtjes verrijzen.*
- 4. De voorerven dienen in algemene zin vrij te blijven van bebouwing, omdat dat ten koste gaat van de historische bebouwingsstructuur en/of de stedenbouwkundige kwaliteit.*

18. Wonen

Deze bestemming betreft binnen het plangebied de bestaande woningen en woongebieden. Op basis van bestaande rechten is wel een extra woning toegestaan aan de Parklaan 17 en de Klieftstraat 7. Bovendien is de eerdergenoemde bouw van 3 woningen aan de Vermaningsteeg 6 mogelijk gemaakt. Op de meeste plekken worden bestaande bouwrechten gehandhaafd. Voor alle woningen geldt een bouwvlak, dat minimaal overeenkomt met de situering van de bestaande woning. Bij woningen die aan een 'open gat' zijn gesitueerd, gelden de regels zoals die zijn aangegeven in de uitgangspunten in hoofdstuk 4.

De maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedragen de goot- en bouwhoogte die op de plankaart zijn aangegeven. Daarbij is aansluiting gezocht bij de bestaande maten.

Voor aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen en voor bedrijven en beroepen aan huis is regeling uit het 'thematisch bestemmingsplan erfbebouwing/ werken aan huis' grotendeels overgenomen. Daarbij geldt één uitzondering:

bij veel woningen komen relatief grote bijgebouwen en schuren voor, deels vanwege een voormalige agrarische functie. Bij toepassing van de regels voor de omvang van bijgebouwen komen deze grote bijgebouwen onder het overgangsrecht te vallen. Dat is echter niet zonder meer mogelijk: uit jurisprudentie blijkt dat dit niet is toegestaan als te verwachten is, dat de afwijking van de regels niet binnen 10 jaar zal verdwijnen. Om die reden zijn grote bijgebouwen als zodanig aangeduid, waarbij in de regels is bepaald dat de op de plankaart aangegeven bestaande bijgebouwen ongeacht hun omvang zijn toegestaan. Op de betreffende erven is vergroting van het oppervlak aan bijgebouwen niet toegestaan.

Binnen de bestemming zijn bedrijven aan huis toegestaan. Bij ontheffing kunnen Burgemeester en Wethouders verder onder voorwaarden bed & breakfastactiviteiten (maximaal 4 slaappleatsen) toestaan.

5.3 TOELICHTING OP DE REGELS

Bij het opstellen van de planregels is aansluiting gevonden met de bestemmingsplannen:

- "Hippolytushoef"
- "Hippolytushoef 2013".
- "gedeeltelijke herziening bijgebouwenregeling in diverse bestemmingsplannen van Hollands Kroon".

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels: In dit Hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de Regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de Regels te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de Regels bepaald (artikel 2).

2. Bestemmingsregels: In dit Hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Elk artikel kent een vaste opzet, waarbij aansluiting gezocht wordt bij het bestemmingsplannen "Hippolytushoef" en "Hippolytushoef 2013".

3. Algemene regels: In dit Hoofdstuk zijn Regels opgenomen met een algemeen karakter die gelden voor het hele plan.

4. Overgangs- en slotregels: In het laatste Hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan genoemd wordt (de slotregel).

HOOFDSTUK 6. UITVOERBAARHEID

6.1 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.

Bij de beslissing over het vooroverleg plan heeft de gemeente Hollands Kroon op 17 oktober 2017 meegedeeld dat een planschadeovereenkomst en een anterieure overeenkomst zal worden opgesteld bij de indiening van het formele verzoek.

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.

Planschade wordt genoemd in artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening. Als men schade lijdt tengevolge van een ruimtelijke ingreep in de omgeving, bijvoorbeeld als gevolg van het vaststellen van een bestemmingsplan of een projectprocedure, kan het college van burgemeester en wethouders worden verzocht om een tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro.

Een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling): er is geen wettelijke verplichting om een planschaderisicoanalyse te maken. (Vz. ABRvS 20 oktober 2011, 201107600/2/R3). Wettelijk is wel verplicht dat een initiatiefnemer inzicht biedt in het risico dat de gemeente kan lopen.

De uitspraak Tilburg is van groot belang (ABRvS 29 februari 2012, 201104750/1/A2). Hierin is duidelijk uitgemaakt in hoeverre mogelijke schade als normaal maatschappelijk risico moet worden aangemerkt.

In artikel 6.2 lid 2 Wet ruimtelijke ordening staat dat bij indirecte planschade in ieder geval 2% van de waarde van het object voor rekening van de benadeelde behoort te blijven.

In deze uitspraak, schenkt de Afdeling aandacht aan punten als:

- in de directe omgeving van de te bouwen woning uitsluitend sprake is van percelen met een woonbestemming;
- dat het bouwplan zich voegt in het karakter van de buurt;
- dat de ontwikkeling aansluit bij de plaatselijke situatie;
- dat het bouwplan in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid van de gemeente;
- de afmetingen van het object;
- de afstanden tot de woning.

De conclusie is eveneens dat inbreiding van woningen in een bestaande woonkern een normaal maatschappelijke ontwikkeling is.

Ten aanzien van schadeveroorzakende ontwikkelingen op een naburig perceel is dit in de jurisprudentie uitgewerkt in die zin dat een verslechtering pas wordt aangenomen indien de schadeveroorzakende bestemming **gelet op de structuur van de omgeving**

niet in de lijn van de verwachting lag. In dit licht bezien is eveneens uitgewerkt dat er geen blijvende rechten kunnen worden ontleend aan vrij uitzicht.

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 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 is afgedekt en andere financiële consequenties voor de gemeente zijn er niet.

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

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro is gevoerd met de provincie Noord-Holland en met het Hoogheemradschap Hollands Noorderkwartier.

Overlegreacties opnemen.

Voor dit bestemmingsplan zal geen inspraakprocedure op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening worden gehouden. De wettelijke zienswijzenprocedure op grond van artikel 3.8 Wetruimtelijke ordening (Wro) wordt voldoende geacht voor dit bestemmingsplan

Het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning zullen in de Staatscourant en het digitale gemeenteblad worden aangekondigd.

Het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan zullen vervolgens 6 weken ter inzage worden gelegd. Iedereen kan een zienswijze in dienen.

Zienswijzen opnemen in een aparte nota.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan opnieuw zes weken ter inzage worden gelegd.

Na deze beroepstermijn is het bestemmingsplan onherroepelijk.