Bestemmingsplan Wateringskant 1 Lutjewinkel

Gemeente Hollands Kroon

Toelichting

27 juni 2022

Planstatus: Ontwerp
Planid: NL.IMRO.1911.BPBG2010hz016-on01

Inhoud:

1. Inleiding 4

1.1 Aanleiding en doel 4

2. Geldende planologische situatie 5

2.1 Vigerende bestemmingsplan 5

3. Planbeschrijving 7

3.1 Bestaande situatie 7

3.2 Planomgeving 8

3.3 Verkeer en Parkeren 8

4. Beleid 9

4.1 Rijksbeleid 9

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi) 9

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 9

4.2 Regionaal beleid 9

4.2.1 Convenant Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 9

4.3 Provinciaal beleid 10

4.3.1 Omgevingsvisie NH 2050 10

4.3.2 Omgevingsverordening NH2020 (OGV) 11

4.3.3 Woonagenda 2020-2025 12

4.3.4 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 12

4.4 Gemeentelijk beleid 12

4.4.1 Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar' 12

4.4.2 Woonvisie Hollands Kroon 13

4.4.3 Deltaplan biodiversiteit 13

5. Cultuurhistorische en archeologische belangen 15

5.1 Cultuurhistorie 15

5.2 Archeologie 15

6. Watertoets 16

6.1 Water 16

6.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water 16

6.1.2 Watervisie 2021 16

6.1.3 Waterprogramma 16

6.1.4 Water in het plan/Watertoets 16
7. Milieu- en omgevingsaspecten 18
7.1 Natuur 18
7.1.1 Gebiedsbescherming 18
7.1.2 Soortenbescherming 18
7.2 Bodem 20
7.3 Geluid 21
7.4 Luchtkwaliteit 22
7.5 Externe veiligheid 22
7.6 Kabels en leidingen 23
7.7 Bedrijven en milieuzonering 23
7.8 Milieueffectrapportage (MER) 24
7.9 Duurzaamheid 24
7.10 Volksgezondheid 25
7.11 Spuitvrijezone 25
8. Juridische aspecten 27
8.1 Algemeen 27
8.2 Verbeelding 27
8.3 Planregels 27
8.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels 27
8.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 28
8.3.3 Hoofdstuk 3 Slotregel 28
8.4 Handhaafbaarheid 28
9. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 29
9.1 Economische uitvoerbaarheid 29
9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 29
9.2.1 Overleg belanghebbenden 29

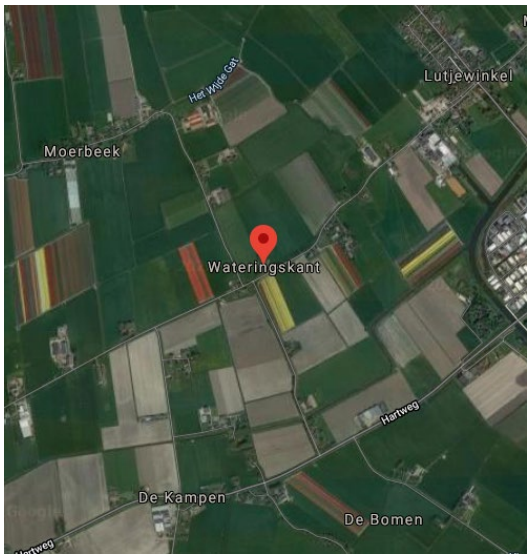
Bijlagen:

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2: Watertoets
Bijlage 3: Verkennend onderzoek natuur
Bijlage 4: Nader onderzoek marterachtigen
Bijlage 5: Bodemonderzoek
Bijlage 6: Akoestisch onderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel aan de Wateringskant 1 in Lutjewinkel is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig met twee stolpen (woning en schuur) en diverse bijgebouwen.
De bestemming van het perceel is momenteel nog steeds agrarisch, maar de bedrijfsvoering is al enige tijd geleden beëindigd. De gebouwen verkeren in vervallen staat en worden op dit moment niet bewoond.



Ligging in Hollands Kroon



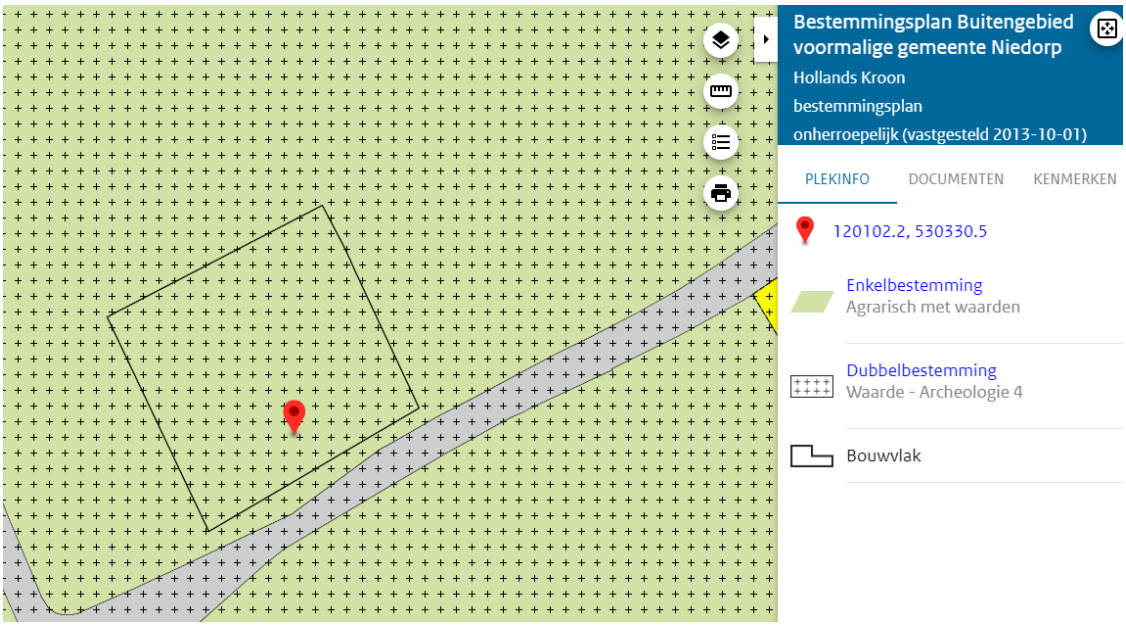
Planlocatie ★ *Bron: Google Maps*

Het plan betreft het voornemen om de bestemming van het perceel Wateringskant 1 te wijzigen van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ en een extra woning in de stolpschuur toe te voegen. Zowel de huidige stolpwoning als de stolpschuur worden gerestaureerd en in beide stolpen wordt een woning gerealiseerd.
Door de bestemming te wijzigen en een extra woning toe te voegen wordt het voor potentiële kopers mogelijk om woonachtig te zijn op het perceel overeenkomstig de voorwaarden in het bestemmingsplan “Wateringskant 1 Lutjewinkel”.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Vigerende bestemmingsplan

Het perceel Wateringskant 1 is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied voormalige gemeente Niedorp, vastgesteld op 1 oktober 2013.



Verbeelding vigerend bestemmingsplan	★ *Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl*

Het wijzigen van de bestemming naar ‘Wonen’ en het toevoegen van een extra woning is in strijd met het geldende bestemmingsplan waarin het perceel de bestemming ‘Agrarisch’ heeft.
In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.8, onder c bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn, om bij algehele bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming van de gronden gelegen binnen het agrarische bouwperceel te wijzigen naar een woonbestemming met dien verstande dat:

a. de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven;
b. de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
c. er ten hoogste 1 woning is toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – stolp” er in de stolpboerderij 2 woningen zijn toegestaan;
d. de wijziging geen betrekking kan hebben op de gronden ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning uitgesloten”;
e. voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van de bestemming ‘Wonen’ van overeenkomstige toepassing zijn.

In dit geval kan de bestemming van agrarisch naar wonen worden gewijzigd, omdat agrarische bedrijfsvoering op het perceel is beëindigd en de bestemmingswijziging betrekking heeft op de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Er kan echter geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel 3.8, omdat in de stolpschuur een extra woning aan het perceel wordt toegevoegd. De huidige stolpen hebben geen “specifieke bouwaanduiding-stolp” in het bestemmingsplan gekregen en het toestaan van twee woningen in één stolp is dan ook niet mogelijk. Bovendien worden hier geen twee woningen in één stolp gerealiseerd, maar twee woningen in twee gescheiden stolpen.
Voor het wijzigen van de bestemming en het toevoegen van een woning op de planlocatie is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk. Hiervoor is het voorliggende (postzegel)bestemmingsplan opgesteld.

Conclusie*: In het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het mogelijk is om de bestemming te wijzigen en een extra woning op de planlocatie te realiseren.*

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op het perceel aan de Wateringskant 1 is de stolpwoning op 15 meter vanaf de weg gelegen en aan de achterzijde bevindt zich de stolpschuur. Aan de oostzijde van het perceel staan nog een aantal bijgebouwen.





Bestaande woning	★ *Bron: Google Maps*

Rondom de gebouwen is verharding aangebracht, maar het perceel bestaat voornamelijk uit gras met een groot aantal bomen.

Vanaf de uitrit op de Wateringskant loopt een pad naar de achterzijde van het perceel.

3.2 Planomgeving

Het perceel Wateringskant 1 is gelegen binnen de Kostverlorenpolder, onderdeel van de Niedorperkogge. De Wateringskant loopt over in de Mientweg en vormt een verbinding tussen Lutjewinkel, Moerbeek, Zijdewind en ‘t Veld.
De Niedorperkogge is een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid. Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de Westfriese Omringdijk, de Provincialeweg N241 en het kanaal Alkmaar-Kolhorn dat slingerend door het gebied loopt.
De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Alleen rondom Winkel, Lutjewinkel, Moerbeek, Zijdewind en ’t Veld is bebouwing geconcentreerd aanwezig, waarbij de grootste kern wordt gevormd door Winkel.
Langs diverse wegen in de polder zijn bomenrijen aangeplant en rondom de agrarische bouwpercelen zijn veelal windsingels aangebracht. Voor de rest is de Niedorperkogge een vlak en open gebied.
Ten noordoosten van de planlocatie is bij Lutjewinkel een groot weidevogelleefgebied aanwezig tussen de Westfriese Omringdijk en de Hoogsloot. Dit gebied maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het vormt een ecologische verbindingszone tussen het Schagerwad en een weidevogelleefgebied rond Aartswoud.

3.3 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Wateringskant tot de secundaire linten in het buitengebied. De weg wordt gebruikt door landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt maximaal 60 kilometer per uur.
Het aantal verkeersbewegingen van en naar beide woningen zal gemiddeld 2 tot 8 keer per dag bedragen. In vergelijking met de huidige situatie zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Toen het agrarische bedrijf nog actief was, waren er echter veel meer verkeersbewegingen dan in de toekomstige situatie op de planlocatie.
De bestaande uitrit blijft gehandhaafd en levert vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid of verkeersbelasting geen enkel probleem op. Het zicht op de weg is goed en de uitrit is voldoende breed.
In het paraplubestemmingsplan ‘Parkeren en wonen’ is een parkeerregeling opgenomen voor de gehele gemeente Hollands Kroon. Dit plan geeft regels op het gebied van parkeren en de omschrijving ‘Wonen’ voor alle gemeentelijke bestemmings-/wijzigingsplannen. Het parapluplan is als het ware als een laag over de bestemmings-/wijzigingsplannen heen komen te liggen.
Het perceel aan de Wateringskant 1 is groot genoeg om auto’s op eigen terrein te parkeren. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen is aansluiting gezocht bij de ‘Parkeerregels Hollands Kroon 2018’. Per woning wordt een norm (CROW) van maximaal 2,8 parkeerplaatsen gehanteerd, wat neerkomt op 5,6 parkeerplaatsen op de gehele planlocatie. Op het perceel is ruimte voor meer parkeerplaatsen.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt een langetermijnvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland aangegeven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland veranderen en de visie is bedoeld om het land mooier te maken en voort te bouwen op de het bestaande landschap en de steden.
De Novi is op 11 september 2020 vastgesteld en op 15 september 2020 in werking getreden.

In de visie wordt een integrale aanpak voorgesteld, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Met een zorgvuldige afweging van belangen wordt er gewerkt aan de onderstaande prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Zowel op de korte- al lange termijn zijn maatregelen nodig om de bovengenoemde prioriteiten te bewerkstelligen. Deze maatregelen zullen in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Vanuit het Rijk zal hier de regie over worden gevoerd.

Conclusie: *Voor het plan heeft de Novi geen directe consequenties.*

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het Barro, inclusief de wijzigingen.

Conclusie: *De in het Barro opgenomen regelingen hebben geen consequenties voor het voorliggende bestemmingsplan.*

4.2 Regionaal beleid

4.2.1 Convenant Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030

Voor de planlocatie is bepaald dat er een extra woning kan worden gerealiseerd op basis van het 'Convenant regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030'. Een afweging wordt gemaakt op basis van 4 onderdelen:

a. het woongebied,
b. het projectgebied;
c. produktmarktcombinatie;
d. lokale planbeoordeling.

Voor het woongebied geldt een afweging die gebaseerd is op de kwantitatieve afspraak dat er 750 tot 800 woningen mogen worden gebouwd binnen de gemeente Hollands Kroon. De nieuwe woning in de stolpschuur is gelegen aan een ontsluitingsweg, binnen een projectgebied met een redelijk hoog voorzieningenniveau. Beide te restaureren stolpwoningen vormen een mooie toevoeging aan het bestaande lint langs de Wateringskant.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie NH 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld.
De hoofdambitie binnen deze visie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'.
Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.

De planlocatie is gelegen in het gebied Noord-Holland-Noord. In de Omgevingsvisie staat vermeld dat dit gebied beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten. Zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Die kwaliteiten zijn het waard om te koesteren. Niet alleen voor de inwoners van die gebieden zelf, maar ook voor de inwoners in het drukke zuidelijke deel van de provincie die op zijn tijd een meer landelijke omgeving willen bezoeken. Om daar rust en ruimte te kunnen ervaren of een ander type woonmilieu te zoeken. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.
Op het perceel vindt door de bestemmingswijziging en het toevoegen van een extra woning een toekomstgerichte ontwikkeling plaats.
De beide stolpen worden gerestaureerd en daarmee wordt dit stolpensemble bewaard voor de toekomst. Bovendien zal de locatie worden ingericht conform de streekgebonden erfinrichting in samenhang met de lokale landschapsstructuur. De ruimtelijke kwaliteit op het perceel neemt sterk toe door de restauratie van beide stolpen in vergelijking met de huidige vervallen staat.

Het wordt mogelijk om te wonen in beide stolpen, zodat de stolpen ook werkelijk bewaard blijven. De woningen zijn redelijk dichtbij de voorzieningen van Lutjewinkel en Winkel gesitueerd.
Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Conclusie: *Het wijzigen van de bestemming en het toevoegen van een extra woning is niet in strijd met de visie.*

4.3.2 Omgevingsverordening NH2020 (OGV)

De Omgevingsverordening is vastgesteld op 22 oktober 2020 door Provinciale Staten en is in werking getreden per 16 november 2020. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.
In artikel 6.3 van de OGV staat vermeld dat binnen het werkingsgebied landelijk gebied een kleinschalige woningbouwontwikkeling mogelijk is als dit in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken. In paragraaf 4.2.1 staat aangegeven dat de ontwikkeling van het plan overeenstemt met deze afspraken.
In artikel 6.10, lid 3 van de OGV staat vermeld dat het mogelijk is om de functie van een agrarisch bouwperceel te wijzigen naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de onderstaande voorwaarden:

- ter plaatse van het bestaande agrarische perceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
- de functiewijziging naar de woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende agrarische bedrijven niet;
- de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden; en
- een tweede woning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

De ontwikkeling van het plan aan de Wateringskant 1 sluit aan bij de bovenstaande voorwaarden, met uitzondering van het feit dat er geen 1.500 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. Alle bijgebouwen worden gesloopt, maar dit bedraagt minder dan de aangegeven oppervlakte. Echter in artikel 6.10, lid 5 staat vermeld dat een karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerder burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan de oorspronkelijke bebouwing. Het realiseren van twee woningen in beide stolpen kan worden gezien als een splitsing van de karakteristieke bebouwing. Door de splitsing op deze wijze uit te voeren, blijft de historische bebouwing zoveel mogelijk behouden.
Door de provincie, gemeente en Mooi Noord-Holland is de ontwikkeling van het plan beoordeeld op de betekenis van het oorspronkelijke karakter van het stolpenensemble. Het is van belang dat het karakter niet wordt aangetast. Hier is onderling overleg over gevoerd en alle partijen kunnen instemmen met de ontwikkeling van het plan en de wijze waarop de woningen in het stolpenensemble worden gerealiseerd.
De restauratie van dit stolpenensemble zorgt voor een kwalitatieve winst op de planlocatie en is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Conclusie: *Het is mogelijk om het plan te realiseren binnen de regels van de Omgevingsverordening.*

4.3.3 Woonagenda 2020-2025

Provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De Woonagenda is het uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de Provincie Noord-Holland.
De ruimtelijke uitgangspunten binnen de Woonagenda zijn:

1. wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave;
2. ruimte geven voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik;
3. versterken van de rol van de kernen en steden in het regionale netwerk, leidend tot keuzes voor woningbouw- en economische ontwikkeling en het voorzieningenniveau in de regio;
4. invulling aan de ambities door ruimte te bieden voor maatwerk en te sturen op regionale samenwerking.

Woningbouw heeft een grote impact op het landschap, de natuur en de biodiversiteit, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. Het is zaak om woningbouw zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, actieve mobiliteit stimulerend (gericht op fietsen en lopen), circulair en natuur- en landschapsinclusief te ontwikkelen en dit vroegtijdig bij de locatiekeuze en planontwikkeling mee te nemen.
Door de realisatie van twee duurzame woningen binnen een bestaand stolpenensemble, waarbij de omringende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de landschappelijke inpassing wordt afgestemd op de omgeving, wordt voldaan aan de principes zoals deze zijn opgenomen in de Woonagenda.

4.3.4 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is vastgesteld op 10 april 2018 door Gedeputeerde Staten en bedoeld voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. Voor de ontwikkeling van het plan is een Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) opgesteld waarin de gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen voor de planlocatie zijn opgenomen.
Door de restauratie van de beide stolpen en het toepassen van een streekgebonden erfinrichting wordt de karakteristieke stolpenstructuur en bebouwing langs de polderlinten versterkt.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar'

De omgevingsvisie is een integrale visie en een helder fundament voor het beleid van de gemeente Hollands Kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030.
Voor woningbouw geldt in het bijzonder dat er behoefte is aan sturen in tijd van robuuste veranderingen. Om deze reden worden kaders gesteld die moeten zorgen voor heldere keuzes en tegelijkertijd flexibiliteit, zodat bijsturen mogelijk is waar nodig. Het bijgestelde woningbouwprogramma getuigt daarvan. Andere tijden vragen niet alleen om een andere

rol van de overheid, maar ook om meer burgerkracht. Hierdoor ontstaat er ook een andere woningbehoefte in het bijzonder in relatie tot zorg.
Gemeente Hollands Kroon staat voor een gezonde woningvoorraad. De focus wordt gelegd op kwaliteit in plaats van kwantiteit.
Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Er moet rekening worden gehouden met de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en dorp
Door de restauratie van de stolpen, het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en het toevoegen van een extra woning vindt er een toekomstgerichte ontwikkeling plaats op het perceel. Dit heeft een positief effect op de landschappelijke kwaliteit en het leefklimaat rond het plangebied.

Bij de landschappelijke inrichting van het perceel wordt rekening gehouden met de typische kenmerken van de omgeving. Daarbij worden landschappelijke verschillen en overgangen behouden en waar mogelijk versterkt en cultuurhistorische waarden worden gekoesterd.
In het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) is aangegeven hoe de historische bebouwing landschappelijk wordt ingepast op de planlocatie

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie van Hollands Kroon.*

4.4.2 Woonvisie Hollands Kroon

In de woonvisie zijn uitgangspunten en kaders opgenomen om een aantrekkelijke woongemeente te blijven. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- een gezonde woningvoorraad;
- sturen op doelgroepen;
- inzet op nieuwe initiatieven.

Om de visie op wonen zo concreet mogelijk te houden zijn er drie uitgangspunten waar de focus op wordt gelegd en dit betreft woningbouw voor de stijgende vraag, bouwen voor jongeren en starters en bouwen voor ouderen.
In de visie wordt ook gesproken over slim vernieuwen, waarbij bestaande bebouwing wordt gesplitst in meerdere woningen. Bij de ontwikkeling op de planlocatie wordt het stolpenensemble gesplitst in twee woningen, waarmee een extra woning wordt toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad.
Doordat het erf rondom de woning landschappelijk wordt ingepast ontstaat er een ruimtelijke kwaliteitswinst wat een versterking is binnen het landschap. Bij de ontwikkeling van het plan kan worden gesproken van slim vernieuwen.

4.4.3 Deltaplan biodiversiteit

In het deltaplan staan maatregelen opgenomen om de biodiversiteit binnen de gemeente te verbeteren. Het herstel van de biodiversiteit richt zich op de openbare ruimte, landbouwgrond en natuur. Binnen het plan is ook een erfinrichtingstool opgenomen om een mooi erf in te kunnen richten. Een mooi erf is belangrijk als visitekaartje voor een woning of bedrijf, maar levert ook een bijdrage aan de natuur.
Rond de planlocatie wordt een waterloop aangebracht met rondom knotwilgen. De bestaande bomen op het perceel worden gehandhaafd en middels hagen wordt een

duidelijk onderscheid gemaakt tussen het voor- en achtererf. Bij de oprit worden twee bomen aangeplant als poortwachters. Door het graven van een waterloop en het aanbrengen van veel groen wordt de biodiversiteit op de planlocatie sterk verbeterd en dit heeft een positief effect op de omgeving.

5. Cultuurhistorische en archeologische belangen

5.1 Cultuurhistorie

West-Friesland is ontstaan doordat grote hoeveelheden sediment zijn afgezet door het Zeegat van Bergen. Op deze gronden vestigden zich al vroeg nederzettingen.
Er trad echter een vernatting van het gebied waardoor er een veenontwikkeling tot stand kwam. Dit maakte het gebied ongeschikt voor bewoning. Vanaf de vroege middeleeuwen werd het gebied opnieuw in ontginning genomen.
Vanaf omstreeks de 11e eeuw begon men met het aanleggen van dijken om de veenontginningen tegen inbraken van de zee te beschermen. Vanaf de tweede helft van de 13e eeuw vormden de verschillende dijken één geheel: de Westfriese Omringdijk. Hierdoor nam de invloed van de zee sterk af. Door het verdwijnen van het veen kwam het zeekleilandschap weer aan de oppervlakte.
Het gebied kende lang een voornamelijk agrarisch gebruik. Door grootschalige ruilverkaveling en schaalvergroting in het midden van de 20e eeuw is er een grote transformatie tot stand gekomen.
Hierdoor ontstond een verschil van verkavelde gebieden met grote percelen en ontsluiting van de erven via de weg en de niet verkavelde gebieden met een fijnmazige verkaveling en historische linten en erven aan waterlopen. Het gebied rond de planlocatie is verkaveld en dit is te zien aan het verkavelingspatroon, maar de authentieke bebouwing is op het perceel nog aanwezig. Aan de verkaveling op de planlocatie zullen geen wijzigingen worden aangebracht.
Door de bestemmingswijziging en de bouw van een extra woning zullen de cultuurhistorische waarden van de polder niet worden aangetast. Sterker nog door een herstel van de stolpen en erfinrichting worden de cultuurhistorische waarden op het perceel versterkt (bijlage 1).

Conclusie: *Op het perceel Wateringskant 1 zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig die bescherming vinden binnen het bestemmingsplan, maar de cultuurhistorische kwaliteit van de locatie wordt versterkt.*

5.2 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de Niedorperkogge en er is een beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden ‘Waarde - Archeologie 4’. Dit betekent dat bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2500 m² en een diepte van meer dan 40 centimeter het archeologisch belang dient te worden betrokken. Er moet onderzoek worden gedaan of de bouwwerken de archeologische waarden op het perceel niet aantasten.
Door de bestemmingswijziging naar wonen en de restauratie van de stolpen zullen de archeologische waarden niet worden aangetast. Ook de sloop van bijgebouwen vormt geen probleem, want het perceel is altijd agrarisch in gebruik geweest en daarbij bewerkt en geroerd.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan vormt geen risico voor aantasting van* archeologische *waarden op de planlocatie.*

6. Watertoets

6.1 Water

6.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan watergebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met dit beleid.*

6.1.2 Watervisie 2021

Provinciale Staten hebben in november 2015 de Watervisie 2021 vastgesteld. De visie beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met dit beleid.*

6.1.3 Waterprogramma

In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) verbindt Hoogheemraadschap Noorderkwartier (HHNK) de bouwstenen met de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap. Ze brengen een prioritering aan en geven aan hoe ze in de bouwstenen willen participeren. De benodigde samenwerking werken we uit en leggen we vast in afspraken.

6.1.4 Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterprogramma beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Doordat het plan niet in de nabijheid van waterlopen of waterkeringen is gelegen, is het niet nodig om een watervergunning aan te vragen.
Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Wateringskant 1 in Lutjewinkel (bijlage 2). In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.
Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven dat er geen waterschapsbelang is.

Verharding en compenserende maatregelen
Uit de gegevens blijkt dat er geen toename is van verharding, want het betreft een bestemmingswijziging van het perceel en restauratie van de stolpen op het perceel. De bijgebouwen worden gesloopt, waardoor het verhard oppervlak afneemt. Conform het beleid van HHNK zijn er geen compenserende maatregelen nodig in de vorm van waterberging.

Waterkwaliteit
Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

7. Milieu- en omgevingsaspecten

7.1 Natuur

De Wet Natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. In het kader van de Wet Natuurbescherming kunnen de volgende stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

a. vaststellen of sprake is van beschermde gebieden in of nabij het plangebied;
b. vaststellen of de ruimtelijke ontwikkeling effect heeft op natuur.

Door Bureau Aandacht Natuur is op 3 maart 2020 een Natuurtoets aangeleverd (bijlage 3) in verband de herontwikkeling van het perceel. Op 27 april 2022 is een nader onderzoek voor kleine marterachtigen aangeleverd (bijlage 4).

7.1.1 Gebiedsbescherming

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. Per Natura 2000 gebied is in beheerplannen aangegeven welke habitattypen gevoelig zijn voor (overmatige) stikstofdepositie en welke afspraken hierover zijn vastgelegd. Alleen als de hoeveelheid laag genoeg is (onder de gestelde drempelwaarde van 0,0 kg/jr.), zijn nieuwe activiteiten met stikstofuitstoot mogelijk.
Voor de ontwikkeling van het plan aan de Wateringskant 1 geldt dat het mogelijk is dat er stikstofdepositie plaatsvindt richting Natura 2000 gebieden. Het dichtste bij het plangebied gelegen Natura 2000 gebied zijn de Pettemerduinen en het Zwanenwater, welke op 12,5 kilometer zijn gelegen.
De planlocatie is gelegen binnen de groene sectoren voor stikstof. Dit betekent dat tot 11 woningen geen afzonderlijk stikstofberekening hoeft te worden uitgevoerd.
Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming nodig.
Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan niet in de weg staat.

7.1.2 Soortenbescherming

Flora
Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Gezien de aanwezige terreintypen, wordt niet verwacht dat beschermde plantensoorten aanwezig zijn binnen het plangebied. Een ontheffingsaanvraag of nader onderzoek naar beschermde plantensoorten in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

Vogels
Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespendief 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. Mogelijke nestlocaties van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats of sporen die wijzen op hun aanwezigheid, zijn niet waargenomen op of rond de projectlocatie. Met de verdere ontwikkeling van het projectgebied wordt niet verwacht dat nesten of het leefgebied van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats worden verstoord. Op dit moment is een nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming ten aanzien van jaarrond beschermde vogelsoorten niet aan de orde. Of vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats reeds zijn verstoord door de uitgevoerde werkzaamheden, kan niet (meer) worden vastgesteld.

Zoogdieren
Met uitzondering van vleermuizen en kleine marterachtigen worden uitsluitend algemeen voorkomende beschermde zoogdiersoorten verwacht binnen de planlocatie. Voor de algemene soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep en/of bestendig beheer. Echter geldt hierbij ten alle tijde de algemene zorgplicht.
Gezien de situering van de projectlocatie en de aanwezige terreintypen, kan worden verwacht dat het projectgebied van (beperkt) belang zal zijn voor vleermuizen. Door de aanwezigheid van halfsteens muren en vernieuwde pannendaken, vormen de te verbouwen stopboerderijen in beperkte mate nog een potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen.
Daarbij zijn de werkzaamheden aan het dak grotendeels voltooid, waardoor eventuele verstoring van onder dakpannen aanwezige vleermuizen niet meer aan de orde is. Met betrekking tot de sloop van de opstallen wordt eveneens niet verwacht dat verblijfplaatsen van vleermuizen worden verwijderd. Voor de voorgestane herinrichting is in dit stadium van de verbouwing geen aanvullend onderzoek naar vleermuizen of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming (meer) noodzakelijk. Of vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen reeds zijn verstoord door de uitgevoerde werkzaamheden, kan echter niet (meer) worden vastgesteld.
Voor kleine marterachtigen is een nader onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek heeft zich gericht op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van marterachtigen. Tijdens het onderzoek zijn geen beschermde soorten/marterachtigen aangetroffen.

Amfibieën
Met betrekking tot amfibieën zijn enkele algemeen voorkomende beschermde soorten te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Echter geldt voor deze soorten te allen tijde de zorgplicht zoals bedoelt in de Wet

Natuurbescherming. Gezien de voorgenomen plannen en het ontbreken van voortplantingswater, wordt niet verwacht dat de werkzaamheden een effect zullen hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën.
Verder is aan de hand recente verspreidingsgegevens bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in de omgeving van de projectlocatie. In de huidige situatie ontbreekt geschikt leefgebied voor deze soort, waarmee een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot rugstreeppad in het kader van de voorgenomen plannen niet noodzakelijk is.

Overige soorten
Met uitzondering van enkele algemeen voorkomende soorten, waarvoor binnen de Wet Natuurbescherming een vrijstelling geldt m.b.t. ruimtelijke ingrepen en bestendig beheer, wordt niet verwacht dat andere beschermde soorten voorkomen op de betreffende locatie. Nader onderzoek of de aanvraag van een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming met betrekking tot overige 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 ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

Ecologische inventarisatie
Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van het plan een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan. Daarbij was het mogelijk dat beide stolpen voor de start van de verbouwing een vaste rust- en verblijfplaats vormden voor vleermuizen en jaarrond beschermde vogelsoorten zoals kerkuil, steenuil, huismus en/of gierzwaluw. Of vaste rust- en verblijfplaatsen van genoemde soorten zijn verstoord door de uitgevoerde werkzaamheden, kan echter niet (meer) worden vastgesteld.
Het plan is op het punt van provinciaal natuurbeleid niet in strijd met de gebiedsbescherming, zoals vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening. Van negatieve effecten op beschermde natuurgebieden is geen sprake. Gezien de ligging van dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden op een minimale afstand van 12,5 kilometer, worden ook externe effecten als een stikstofdepositie door het planvoornemen niet verwacht.

Conclusie: *Het onderdeel natuur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan. Er dient nog wel een nader onderzoek naar marterachtigen te worden uitgevoerd om te bepalen of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk is.*

7.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.
In dit geval wordt de functie gewijzigd van agrarisch naar wonen en is door Vlam Bodemadvies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 5).
Uit dit onderzoek blijkt dat:

a. in de zwak puinhoudende bovengrond zijn lichte verhogingen aan kwik, lood en PAK gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarden. In de zintuiglijk schone bovengrond zijn lichte verhogingen aan lood en zink gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarden. In de zintuiglijk schone ondergrond overschrijden de gehalten aan kobalt en lood de betreffende achtergrondwaarden.
b. in het grondwater is een matige verhoging aan minerale olie gemeten (overschrijding tussenwaarde) en zijn lichte verhogingen aan barium, molybdeen en nikkel aangetoond ten opzichte van de streefwaarden. Na herbemonstering van het grondwater is een lichte verhoging aan minerale olie aangetoond ten opzichte van de streefwaarde. De oorzaak/bron van de verhoging aan minerale olie in het grondwater is niet duidelijk.
c. in de plaatselijk zwak puinhoudende bovengrond (0 tot 0,5 m-mv) is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond.
d. gezien de resultaten van grond en grondwater dient de hypothese strikt genomen te worden verworpen. De aangetoonde gehalten overschrijden echter niet de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Voor nader onderzoek bestaat geen aanleiding.
e. er is voor wat betreft de kwaliteit van de bodem geen sprake van belemmeringen voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor herbouw/nieuwbouw van een extra woning op de locatie.

Conclusie: *Het onderdeel bodem staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

7.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie. Door de bestemmingswijziging zal de functie van de huidige woning niet wijzigen en is het niet nodig om daarvoor een akoestisch onderzoek uit te voeren. Dit geldt niet voor de stolpschuur waarin wel een geluidgevoelige functie (woning) wordt gerealiseerd.
Dit is de reden dat door Witteman Geluidtechniek op 20 februari 2020 een akoestisch onderzoek is aangeleverd (bijlage 6). Uit dit onderzoek blijkt dat:

a. de hoogste (toekomstige) geluidbelasting(incl. 5 dB aftrek art. 110g Wgh) op een van de gevels van het pand Wateringskant 1, met een nieuwe woonbestemming, bedraagt **Lden** = 39 dB voor het prognosejaar 2030. De voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB wordt bij lange na niet overschreden;
b. gelet op de lage geluidbelasting onder de voorkeurswaarde is geen hogere waarde procedure Wet geluidhinder noodzakelijk in het kader van een ruimtelijke procedure;
c. aan een benodigde geluidwering van tenminste 20 dB kan bij toepassing van normale

bouwvoorschriften conform het bouwbesluit 2012 ruim worden voldaan, om een binnenniveau van 33 dB in de geluidgevoelige ruimte van de woning niet te overschrijden.

Conclusie: *Het onderdeel geluid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

7.4 Luchtkwaliteit

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). In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO2) en zwevende deeltjes (PM10). Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.
Voor woningbouw geldt een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.
Het plan betreft alleen de wijzing van de bestemming van agrarisch naar wonen en het toevoegen van slechts één extra woning. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is er geen bezwaar voor het wijzigen van de bestemming en het toevoegen van een extra woning, want de grenswaarde wordt niet overschreden.

Conclusie: *Het onderdeel luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

7.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.
Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan de Wateringskant 1 gaat het om de volgende risicobronnen:
- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd.
- *er zijn in de directe omgeving van de locatie geen bedrijven gelegen, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken over het plangebied;*
- *er bevinden zich ook geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied;*
- *het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

Conclusie: *Het onderdeel externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.*

7.6 Kabels en leidingen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Er is geen sprake van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen.

Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen.

Conclusie: *Er zijn geen kabels en leidingen aanwezig die de uitvoering van het plan belemmeren.*

7.7 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische wijziging voor het perceel Wateringskant 1 en de bouw van een extra woning kan alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk worden beperkt.
De publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, om voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.
Aan de oostzijde van de planlocatie op het perceel Raakmaatsweg 8 is conform het vigerende bestemmingsplan een bedrijf aanwezig. Dit betreft een kleinschalig metaalbewerkingsbedrijf. In de VNG-borchure wordt een richtafstand van 30 meter aangehouden voor een dergelijk bedrijf. De werkelijke afstand tot dit bedrijf is 100 meter.

Op het perceel Moerbekerweg 5 is een agrarisch bedrijf gevestigd waar melkvee en schapen worden gehouden. De richtafstand tot een dergelijk bedrijf is 100 meter, maar de werkelijke afstand tot dit bedrijf is meer dan 100 meter.
Aan de Raaksmaatsweg 5 in 't Veld is een geitenhouderij gevestigd (zie verder paragraaf 7.10).
De dichtstbijzijnde bedrijven worden niet in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Overigens wordt dit bedrijf in de huidige situatie ook al beperkt door de huidige stolpwoning op de planlocatie. Voor de rest zijn in de omgeving van de planlocatie alleen maar particuliere woningen aanwezig. Voor deze woningen geldt dat door de ontwikkeling van het plan het woon- en leefklimaat verbeterd, doordat de agrarische bestemming wordt gewijzigd naar wonen.

Conclusie: *Door de bestemmingswijziging woning zal de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen bedrijven en particuliere woningen niet worden belemmerd.*

7.8 Milieueffectrapportage (MER)

Een m.e.r.- beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. (2011/92/EU) aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), Voor activiteiten in onderdeel C geldt direct een m.e.r.-plicht.
Voor activiteiten in onderdeel D is het niet zeker of er belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Of een bepaalde activiteit in een bepaalde omvang belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, is afhankelijk van het soort activiteit, de omvang daarvan en het type procedure.
De drempelwaarden waarbij een m.e.r.-plicht aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Op voorliggend plan is de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkelingsprojecten van toepassing (D 11). In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

a. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
b. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Het voorliggende plan is niet van dusdanige aard en schaal dat deze drempelwaarden worden overschreden. Er geldt om die reden een vormvrije m.e.r.-beoordeling.
In dit bestemmingsplan zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben.

7.9 Duurzaamheid

In de Omgevingsvisie van de gemeente Hollands Kroon staat aangegeven dat:

- duurzaamheid een leidend en verbindend principe is;

- slimme energie de toekomst heeft.

De agrarische bestemming van de planlocatie wordt gewijzigd naar een woonbestemming en er wordt een extra woning aan het perceel toegevoegd. Hierdoor wordt het voor toekomstige bewoners mogelijk om in beide woningen te wonen overeenkomstig de voorwaarden in het bestemmingsplan. Door deze toekomstgerichte ontwikkeling wordt/blijft een woonfunctie gehandhaafd en wordt geïnvesteerd in duurzame oplossingen. De woningen worden goed geïsoleerd, zodat het mogelijk is om geen gas meer te gebruiken. Voor de verwarming en verlichting van beide woningen wordt gebruik gemaakt van alternatieven vormen van energie.

7.10 Volksgezondheid

In het najaar van 2020 heeft het RIVM het rapport GGD-richtlijn medische milieukunde (2020) gepubliceerd. De richtlijn beschrijft de huidige kennis over veehouderij en gezondheid. Ook geeft de richtlijn input voor gezondheidskundige adviezen voor omwonenden in verschillende situaties. Er is veel gezondheidswinst te behalen wanneer goed wordt nagedacht over de ruimtelijke inrichting, dus bij het opstellen van omgevingsvisies en plannen.
De GGD heeft twee uitgangspunten bij zijn adviezen. De eerste is voorzorg: wees terughoudend met het plaatsen van gevoelige bestemmingen en veehouderijen binnen 250 meter van elkaar en bij geitenhouderijen binnen 2 kilometer. Gevoelige bestemmingen zijn bijvoorbeeld woningen, scholen, en ziekenhuizen. Het tweede uitgangspunt is het streven om de uitstoot van geur, stof, endotoxinen (kleine stukjes bacteriën) en ammoniak van veehouderijen te verminderen.
Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad de aspecten van volksgezondheid (zoals besmetting van dierziekten) meewegen en duidelijk maken dat er in het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.
In de omgeving van de planlocatie is een geitenhouderij aanwezig op een afstand van 1,2 kilometer op het perceel Raaksmaatsweg 5 in ’t Veld.
Het advies is om de gevoelige bestemmingen zo ver (als redelijkerwijs) mogelijk van de geitenhouderij te plannen. Gevoelige bestemmingen zijn bijvoorbeeld woningen, verzorgingshuizen, kinderopvang, scholen maar ook huisvesting van tijdelijke medewerkers. Bij die bestemmingen is er over het algemeen sprake van langdurige of (vrijwel) continue blootstelling van gevoelige groepen. Langere blootstelling brengt een hoger risico met zich mee.
Het extra risico op longontsteking is op deze afstand beperkt ten opzichte van de standaard incidentie van 14,6 gevallen per 1.000 inwoners. Uitgangspunt bij nieuwbouw is in ieder geval om de kopers te informeren, zodat zij ook zelf een afweging kunnen maken. De bewoners van de woningen zullen hiervan op de hoogte worden gesteld.
Omdat het om een klein woningbouwplan gaat is het extra risico specifiek voor de locatie eigenlijk niet vast te stellen.

7.11 Spuitvrijezone

Rondom de planlocatie zijn agrarische percelen aanwezig. Beoordeeld moet worden of er voldoende afstand wordt gehouden tot de beide woningen in verband met het gebruik van

gewasbeschermingsmiddelen op de betreffende percelen. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn, maar ook de belangen van de agrariër dienen beschermd te worden.
In de huidige jurisprudentie wordt een richtafstand van 50 meter niet onredelijk geacht. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat er factoren kunnen zijn die (mits voorzien van een goede onderbouwing) een kleinere afstand rechtvaardigen. Opgemerkt wordt dat in deze jurisprudentie de verplichting die het Activiteitenbesluit in het leven heeft geroepen voor driftreducerende technieken, nog niet is betrokken. Dit zou een rechtvaardiging zijn voor een kleinere afstand.
De planlocatie is 1,5 hectare groot en de afstand tot de erfgrens van de belendende percelen is dusdanig groot dat wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Op de plankaart is een agrarische bufferzone aangegeven waarbinnen het niet is toegestaan om gewasbeschermingsmiddelen toe te passen. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting in de regels bij het bestemmingsplan opgenomen waarin is opgenomen dat binnen deze zone geen gewasbeschermingsmiddelen mogen worden toegepast. Dit betekent dat de belangen van zowel de bewoners als de aangrenzende agrariërs is gewaarborgd.

8. Juridische aspecten

8.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van initiatief juridisch is vertaald. Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen over het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels en ook de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

8.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Tevens wordt met functieaanduidingen de gebruiksmogelijkheden nader gespecificeerd. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

8.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- *Wonen*
- *Agrarisch (onbebouwd)*

Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen en dit geeft een directe bouwtitel. De bouwvergunning wordt verleend als deze voldoet aan het gestelde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen over het gebruik van op te richten bouwwerken.

De regels van het bestemmingsplan zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

8.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

Artikel 1: Begrippen
Geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

8.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. De regels van het bestemmingsplan ““Buitengebied voormalige gemeente Niedorp” zijn van toepassing op het plan, met dien verstande dat, uitsluitend ten behoeve van het bestemmingsplan, ook de in het bestemmingsplan vervatte regels van toepassing zijn.

8.3.3 Hoofdstuk 3 Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

8.4 Handhaafbaarheid

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen en is daardoor gemakkelijk te lezen. Daardoor is ook de handhaafbaarheid gemakkelijk vorm te geven: de regels zijn eenduidig zodat rechtsgelijkheid en -zekerheid zo groot mogelijk is. Op basis van de Wro zijn belangrijke overgangsbepalingen en strafbepalingen wettelijk vastgelegd waardoor op die manier de handhaafbaarheid vanuit dit bestemmingsplan goed is geregeld.
Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan “Wateringskant 1 Lutjewinkel”, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan “Wateringskant 1 Lutjewinkel” is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

9. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat regels voor het verhaal van exploitatiekosten. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.2, lid 1 Wro) bestaat alleen ten aanzien van gronden waarop een in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen en alleen voor zover het kostensoorten betreft die in artikelen 6.2.3 en 6.2.4 zijn aangewezen.
Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de planologische procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, om in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.
Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan worden vastgelegd, inclusief kostenverhaal. Deze overeenkomst wordt aangemerkt als anterieure overeenkomst. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.
In de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt ook bepaald dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal komen.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorbereiden van het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit het opstellen van de toelichting, de regels en het tekenen van de verbeelding (de plankaart). In deze fase worden meestal ook de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Nadat het ontwerpbestemmingsplan ambtelijk is getoetst en akkoord bevonden, beslist het college uiteindelijk of het plan ter inzage gelegd mag worden. Dit is een wettelijk verplichte stap.
Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het voorgenomen besluit.
Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, stelt het college het bestemmingsplan vast. Bij ongewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit binnen twee weken gepubliceerd. Bij gewijzigde vaststelling vindt dit na maximaal zeven weken plaats.
Na publicatie start de beroepstermijn van zes weken. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.2.1 Overleg belanghebbenden

Het bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage, zodat belanghebbenden de mogelijkheid wordt geboden om een zienswijze in te dienen. Over de verbouwing van de stolpboerderijen heeft met direct belanghebbenden overleg plaatsgevonden. Er zijn geen bezwaren naar voren gekomen over de ontwikkeling van het plan.