

Bestemmingsplan
Kleiweg 3
Anna Paulowna

Gemeente Hollands Kroon

Onderwerp:	Bestemmingsplan Kleiweg 3 Anna Paulowna
Status:	Vastgesteld
IMRO Code:	NL.IMRO.1911.BPBG2006hz44-va02
Projectnummer:	202200808
Datum:	11 oktober 2022
Opdrachtnemer:	VdZ Ruimtelijk Advies Maritzstraat 10-1hg 1091 KW Amsterdam info@vdzadvies.nl 06-42796265
Auteur:	Th. van der Zande

Let op! Op dit advies berusten auteursrechten. De tekst van dit advies mag uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van deze opdracht. Niets uit dit advies mag worden gekopieerd of worden gewijzigd, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch hetzij mechanisch zonder voorafgaande toestemming van OLYadvies. Het aanhalen van tekst uit dit advies is wel geoorloofd, mits de bron en de auteur worden genoemd. U pleegt plagiaat indien u zonder bronvermelding (*copy paste*) letterlijk tekst overneemt.

INHOUD

TOELICHTING

1 Inleiding 6
1.1 Aanleiding en doelstelling 6
1.2 Plangebied 7
1.3 Vigerend bestemmingsplan 8
1.4 Beeldkwaliteitsplan 8
1.5 Leeswijzer 9

2 Geschiedenis, bestaande en toekomstige situatie 10
2.1 Geschiedenis 10
2.2 Bestaande situatie 12
2.3 Nieuwe situatie en overwegingen 13

3 Beleidskader 17
3.1 Rijksbeleid 17
3.2 Provinciaal beleid 19
3.3 Regionaal beleid 24
3.4 Gemeentelijk beleid 28

4 Milieu- en omgevingsaspecten 33
4.1 Milieu-aspecten 33
4.2 Omgevingsaspecten 40

5 Economische uitvoerbaarheid 49
5.1 Inleiding 49
5.2 Beoordeling plan 49
5.3 Conclusie 49

6 Juridische regeling 50
6.1 Planonderdelen 50
6.2 De bestemmingen 51

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 55
7.1 Overleg 55
7.2 Vooroverleg met belanghebbenden 55
7.3 Zienswijzen 55
7.4 Conclusie 56

8 Wijzigingen 57

Bijlagen:
Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan, Studio Groenburg, 24 augustus 2022
Bijlage 2a Bodemonderzoek NEN 5740, Bodem Belang BV fase 2, 21 maart 2014
Bijlage 2b Bodemonderzoek NEN 5740, Bodem Belang BV fase 3, 7 april 2020
Bijlage 3a Samenvatting Watertoets, 19 augustus 2019
Bijlage 3b Watertoets toetsing, 19 augustus 2019
Bijlage 4 Natuurtoets, Bureau Aandacht voor Natuur, 11 augustus 2019
Bijlage 5 Stikstofberekening, VdZ Ruimtelijk Advies, 4 september 2022
Bijlage 6 Spuitzonering Kleiweg 3, VdZ Ruimtelijk Advies, 5 oktober 2022

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Kleiweg 3 te Anna Paulowna bevindt zich woonleefgemeenschap Nieuw Bouwlust. De woonleefgemeenschap wil onderling een vitale leefstijl en zo lang als mogelijk daarmee samenhangend zelfstandig wonen bevorderen.

Ten behoeve van de woonleefgemeenschap is de 'Vereniging van eigenaars Nieuw Bouwlust' opgericht. In de statuten zijn veel onderdelen geregeld, waaronder het gangbaar beheer van de gebouwen, het gezamenlijk ecologisch beheer van het erf, een zelfvoorzienende nul energie-installatie, het behoud van cultuurhistorische en landschappelijk waardevolle aspecten van het perceel in relatie tot haar omgeving. Naast deze kwalitatief ruimtelijke doelen vormt het bevorderen van een vitaliserende leefstijl gericht op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen een belangrijk aspect van de statuten van de woonleefgemeenschap.

Het realiseren van de woonleefgemeenschap is opgedeeld in drie fasen. De eerste fase is gestart in 2010 en bestond uit het door middel van een wijzigingsplan wijzigen van de bestemming van 'bedrijf' naar 'wonen' waardoor twee woningen konden worden gerealiseerd. In 2014 is de tweede fase gestart. Op de plaats van de oude kapschuur is naast de woonstolp een tweede hoofdgebouw gerealiseerd waarin twee woningen en gemeenschappelijke voorzieningen zijn gebouwd. Ten behoeve van dit plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waardoor het mogelijk werd om in totaal drie woningen binnen het erf te realiseren.

De Vereniging van eigenaars Nieuw Bouwlust is nu toe aan de derde fase en daarmee de laatste fase. Deze fase is voornamelijk gericht op het optimaliseren en duurzaam borgen van de woonleefgemeenschap: het vergroten van de sociale draagkracht. De woonleefgemeenschap voorzag reeds in 2010 dat er een bepaalde schaalgrootte nodig was om deze duurzaamheid te garanderen. Meerdere actief betrokken bewoners, gespreid in leeftijd, versterken de draagkracht en dragen daarmee bij aan het duurzaam borgen en de continuïteit van het project. Mogelijke risico's van onvoldoende draagkracht worden hiermee sterk verminderd. De laatste vijf jaren is, mede als gevolg van de vele maatschappelijke veranderingen op het gebied van wonen en zorg, de belangstelling voor het wonen in woongemeenschappen aanzienlijk vergroot en zijn er vele woongemeenschappen gerealiseerd. De ervaring leert dat ten behoeve van een gezonde en duurzame toekomst een minimum aantal bewoners van belang is om de noodzakelijke draagkracht en continuïteit te kunnen borgen. Reeds bij fase 1 is het belang van deze randvoorwaarde onderkend en de mogelijkheid voor een derde fase is in de statuten van de Vve Nieuw Bouwlust uitgewerkt.

In 2019 heeft de vereniging dan ook medewerking gevraagd om passend binnen het concept Nieuw Bouwlust de derde fase en daarmee een duurzame woongemeenschap mogelijk te maken. Het gaat om de toevoeging van 4 wooneenheden (in nieuwe bebouwing) en de bestendiging van een bestaande, reeds aanwezige zelfstandige wooneenheid (de stolp), waarbij de bestemming daarvan wordt gewijzigd van Wonen naar Wonen-Leefgemeenschap. De wooneenheden zullen net als de reeds bestaande wooneenheden allen levensloopbestendig zijn en voorzien zijn van energie neutrale oplossingen. De gemeente Hollands Kroon alsmede de provincie Noord-Holland hebben, net zoals in 2010 en 2014, positief op het initiatief gereageerd. Het project is inmiddels aangewezen als Proeftuin nieuwe woonvormen binnen de beleidskaders van de gemeente.
De gemeente Hollands Kroon alsmede de provincie Noord-Holland hebben, net zoals bij bestemmingswijzigingen uit 2010 en 2014, positief op het initiatief gereageerd. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig. Dit bestemmingsplan dient hiervoor.

De gemeente heeft aangegeven planologisch medewerking te willen verlenen zodat dit hersteld wordt. Hiervoor is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig. Dit bestemmingsplan dient hiervoor.

In een eerder stadium is voor dit perceel reeds een bestemmingsplan vastgesteld. Voor het oostelijk deel van het plangebied heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat het feitelijk gebruik in strijd is met het voorgenomen gebruik als woonleefgemeenschap (ECLI:NL:RVS:2022:702). Het bestemmingsplan is om die reden vernietigd. Twee bewoners van het oostelijk deel wensen geen deel van de woonleefgemeenschap uit te maken. Om die reden is dit deel buiten dit bestemmingsplan gehouden.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Hollands Kroon aan de Kleiweg. Het ligt op ongeveer 1 kilometer ten oosten van de kern van Anna Paulowna en ongeveer 3 kilometer ten westen vanaf de Waddenzee. De globale ligging van het plangebied is weergegeven op de luchtfoto's. Op de eerste foto is met een rode cirkel het plangebied aangegeven en op de tweede foto het plangebied met een rood vlak.



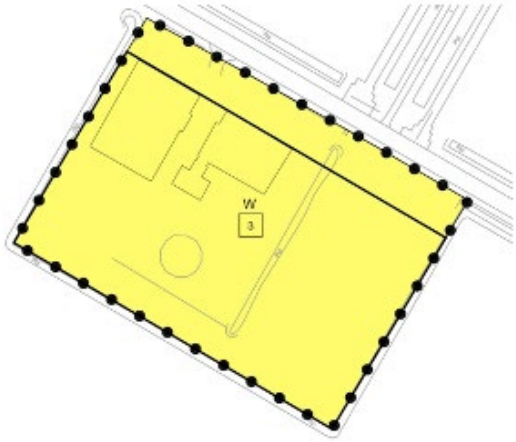
Regionale ligging van het plangebied, bron: Googlemaps kaartgegevens © 2022



Indicatief het plangebied (rood), bron ondergrond: ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is planologisch geregeld in het wijzigingsplan ‘en heeft de bestemming ‘wonen’ waarbij 3 woningen zijn toegestaan.



Verbeelding van het plangebied, bron “wijzigingsplan Kleiweg 3 Anna Paulowna”

1.4 Beeldkwaliteitsplan

Voor dit plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 1). Voorliggend beeldkwaliteitsplan is het tweede plan dat voor dit erf gemaakt is en bouwt voort op de uitgangspunten zoals destijds zijn uitgewerkt (2010). Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe wooneenheden zorgvuldig en met kwaliteit in te passen in het plangebied. Het plan geeft inzicht in de beoogde ruimtelijke kwaliteit en hoe die gerealiseerd wordt. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van

erf en het omliggende landschap wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.
Evenals in 2010 zijn in het plan duidelijke keuzes gemaakt om de hoogwaardig ingezette ontwikkeling te waarborgen. De kwaliteit van het plangebied wordt enerzijds bepaald door de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet en anderzijds door de architectonische en cultuurhistorische kwaliteit van de woningen en het erf.
De in het plan opgenomen uitgangspunten geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven in dit plan worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting vervolgt met hoofdstukken over de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 5) en de juridische regeling (hoofdstuk 6) en sluit af met een hoofdstuk waarin maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt uitgezet.

2 Geschiedenis, bestaande en toekomstige situatie

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld door Studio Groenburg. In dit plan is uitvoerig de geschiedenis, nieuwe situatie en de overwegingen beschreven en bouwt voort op de in 2010 gemaakte architectonische visie. Bij het beschrijven van de geschiedenis is gebruik gemaakt van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord- Holland. In dit hoofdstuk wordt hier op hoofdlijnen ingegaan.

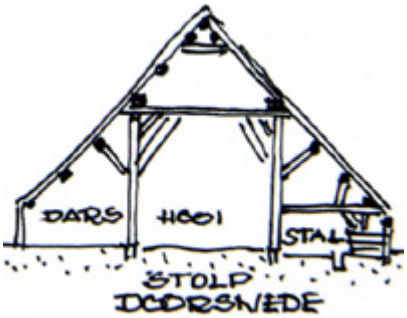
2.1 Geschiedenis

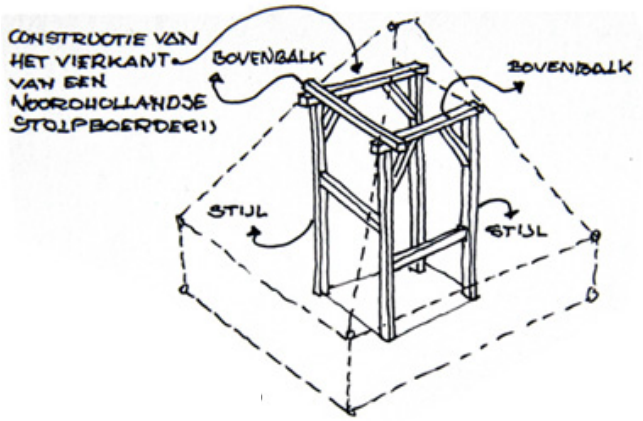
Het plangebied is gelegen in het westelijk deel (tussen Oude Veer en Middenweg) van de Anna Paulownapolder. Het ensemble van de Anna Paulownapolder grenst aan de Waddenzee. De polder behoort tot het aandijkingenlandschap en is voornamelijk in gebruik voor bollenteelt en alsakkerland.
Dertig jaren nadat de Anna Paulowna polder is drooggelegd, werd in 1875 boerderij Bouwlust in de Westpolder gebouwd. Dit gebied werd aanvankelijkvoor gemengd agrarisch bedrijf gebruikt. Geleidelijk werd het voornamelijk akkerbouw en later ook bollenteelt; zo ook op boerderij Bouwlust.

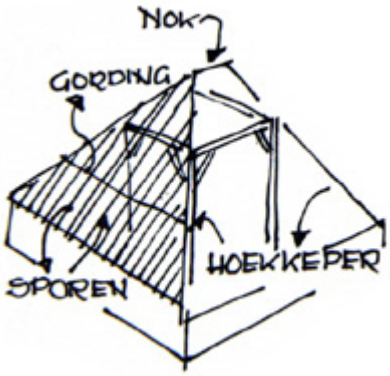


Topografische kaart, omstreeks 1918 met rood omcirkeld de planlocatie

In het oog springende elementen in Noord-Holland zijn stolpboerderijen. Deze typische agrarische verschijningsvorm is zeer kenmerkend voor Noord-Holland.









Indeling en aanzicht traditionele

Stolpen zijn van oorsprong Noord- Hollandse boerderijen die werden gebouwd vanaf de 16e eeuw. De stolpboerderij heeft zich ontwikkeld uit het boerderijtype het langgerekt woonstalhuis, met een hooihuis erachter. Een stolp heeft bijzondere kenmerken: een houten vier- of zeskant dat de kapconstructie draagt (zie navolgende afbeelding). Onder dit dak was plaats voor de boerenfamilie, het vee, het hooi, de wagens en andere werktuigen. De binnenste ruimte werd gebruikt om hooi op te slaan. Een stolp kent een lage goothoogte (max. 3 meter) en een oorspronkelijke typische gevelindeling bestaande uit een dors of darsdeur voor het vee, ramen/ kozijnen en een deur voor het woongedeelte. Sommige stolpboerderijen hebben een klok- of trapgevel. In combinatie met het erf en de veelal typerende inrichting daarvan (bomensingel als markering van het erf) zijn stolpen bijzonder waardevolle elementen. Het agrarisch verleden van een gebied is in het bijzonder goed leesbaar aan de stolpen; deze vertegenwoordigen derhalve een grote cultuurhistorische waarde.

Op Erf Bouwlust is een stolpboerderij, waarmee de historie van het erf visueel wordt. In de vorige eeuw is omstreeks 1933 de grote kapschuur gebouwd waarna in 1940 op het erf naast de stolpboerderij een kleine arbeiderswoning is opgericht.Deze arbeiderswoning is in 1993 vervangen door nieuwbouw.



Topografische kaart, omstreeks 2018 met rood omcirkeld de planlocatie

De in 1933 gebouwde robuuste open kapschuur met vier vierkanten voor het opslaan van graan is als gevolg van een storm begin 2014 gesloopt. De vierkanten zijn deskundig gedemonteerd voor hergebruik. In 2015 zijn op de plaats van de kapschuur in één bouwvolume twee nieuwe woningen gebouwd. Voor de uitvoering van dit onderdeel is het beeldkwaliteitsplan van 2010 leidend geweest. Het herinterpreteren van streekeigen cultuurhistorisch bepaalde vormtaal ten behoeve van nieuwe functies en met name het wonen in een woongemeenschap was de leidraad.

Het volume van de centrale hooiberg met dak en hoge nok alsmede de lange westzijde van het gebouw refereren aan de voormalige kapschuur met 4800 m^3 volume dat met de nieuwbouw is teruggebracht naar ongeveer 1600 m^3. De vormtaal van stolp en nieuwbouw behoren tot dezelfde familie, waar weliswaar een aantal generaties tussen zitten.

Het erf heeft door de jaren heen zijn oorspronkelijke vorm vergaand teruggekregen. Kavelsloten zijn hersteld, iepen met iepziekte zijn deels vervangen door resistente en aan de west- en noordzijde aangelegd. Langs de kavelsloten is een strook van 2 meter vrijgehouden. Meidoornhagen en geriefhout bosjes omsingelen het erf, afgewisseld met open verbindingen en zichtlijnen naar het omliggende landschap. De oorspronkelijke boomgaard is hersteld en aangevuld met nieuwe hoogstam fruitbomen. Daarnaast ligt een moestuin. Aan de oostzijde ligt een schapenwei. Aan de zuidwestzijde van de nieuwbouw ligt een vijver, die tevens als helofytenfilter functioneert.

Met de nieuwbouw van 2015 is een nieuw hoofdstuk aan deze geschiedenis toegevoegd. Met de nu op stapel staande ontwikkeling is het uitgangspunt weer een nieuw hoofdstuk toe te voegen, dat gebaseerd is op dezelfde uitgangspunten en kernkwaliteiten zoals die in bij de planvorming in 2010 reeds in het beeldkwaliteitsplan van toen zijn vastgesteld.

2.2 Bestaande situatie

De aan de weg gelegen stolp (1) vormt het eerste hoofdgebouw en is karakteristiek net zoals de longeermanege (4). Beiden hebben echter geen monumentale status. Het tweede hoofdgebouw (3) is de in 2015 (fase 2) gerealiseerde ‘hooibergschuur’ met twee woningen en een gemeenschappelijke ruimte. De overige bebouwing is in de uitstraling en volume ondergeschikt. Door geschakelde volumes en bebouwing met eenvoudige kap past de overigebebouwing binnen oorspronkelijke erfkarakteristieken.



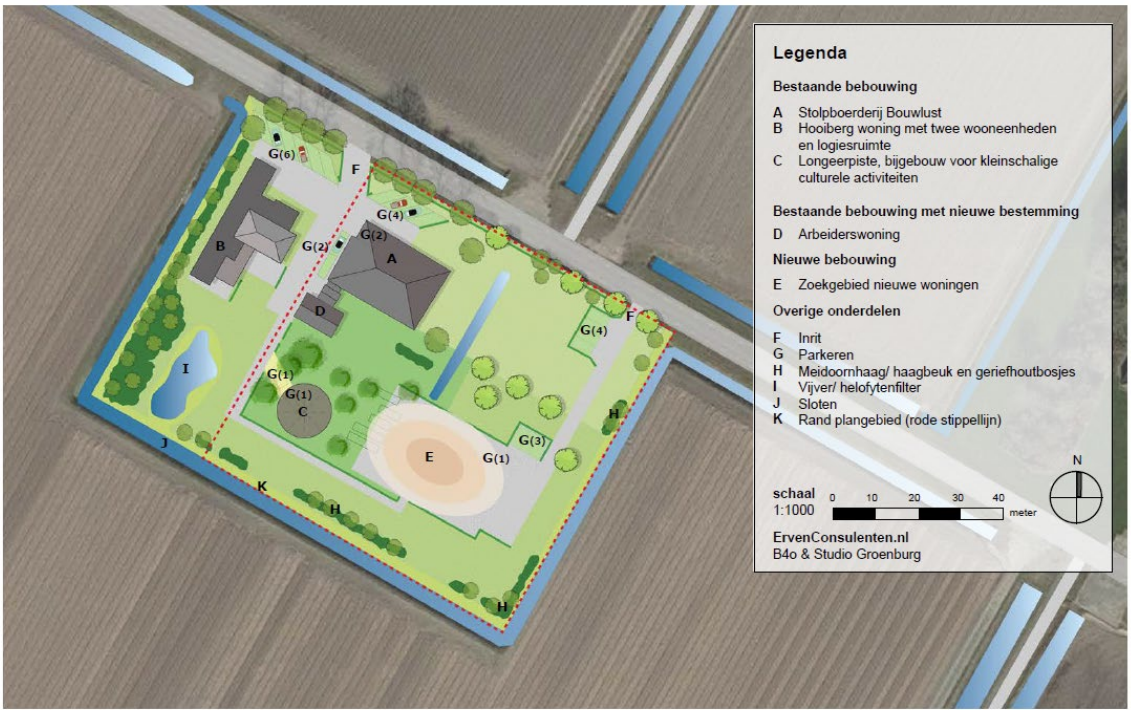
Overzicht bestaand erf

1. Stolpboerderij Bouwlust
2. Arbeiderswoning of achterhuis
3. Hooiberg woning met twee wooneenheden en logiesruimte
4. ‘Longeerpiste’, bijgebouw voor kleinschalige culturele activiteiten
5. Prieel
6. Inrit
7. Parkeren
8. Binnen-erf met moestuin, hoogstamfruitbomen, kleine kas
9. Tuinschuur met zonnepanelen tbv stolpboerderij
10. Schapenweide
11. Vijver / Helofytenfilter
12. Sloten
13. Fietspad

Doordat er rondom het erf een afwisseling is in meidoornhagen en geriefhout bosjes, krijgt het erf een natuurlijke omzoming met daarbinnen vergaande zichtlijnen naar het buitengebied. Aan de achterzijde van stolp ligt de centraletuinzone met fruitbomen, moestuin en vijver. Door de opbouw van het perceel is het mogelijk om van twee kanten te kijken. Van binnen naar buiten en van buiten naar binnen. Plangebied en het omliggende gebied zijn met elkaar verbonden, doch met een eigen identiteit en (daardoor) in evenwicht met elkaar.

2.3 Nieuwe situatie en overwegingen

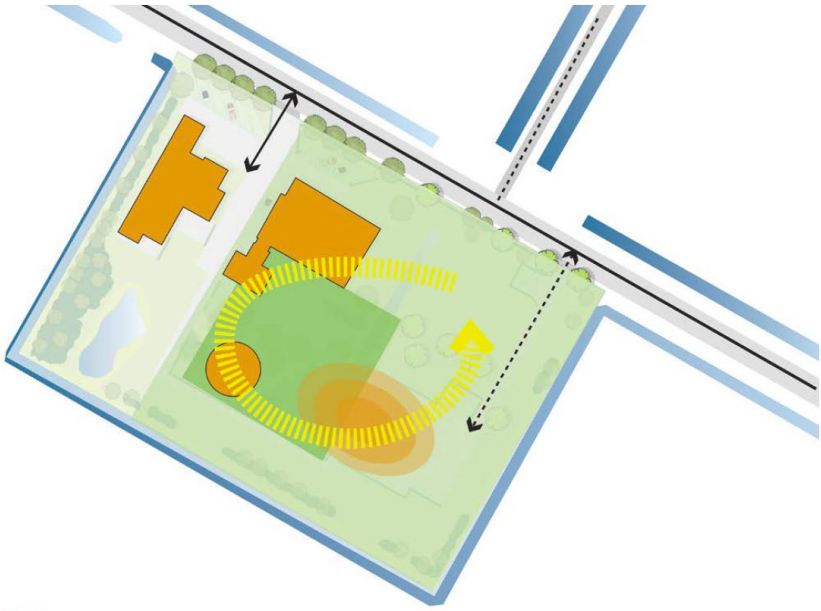
Voor het initiatief is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Rekening is gehouden met het beleid van het rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente HollandsKroon. Met de nieuwe inrichting is daarmee rekening gehouden met de hierin vastgestelde kernkwaliteiten, waarbij het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit centraal staat. De nieuwe (woon)functies van de woongemeenschap krijgen een cultuurhistorische- en landschappelijke inpassing.



Situatieschets nieuwe situatie

Samenhangend cluster

Het historische verhaal van erf Bouwlust wordt gecontinueerd waarbij de nieuwe bebouwing een inpassing krijgt rondom de centrale tuin, het binnenerf / de boerenbinnentuin van de woongemeenschap. Hiermee wordt de onderlinge samenhang tussen de gebouwen versterkt.
Door de positionering van de nieuwe wooneenheden in relatie met de bestaandewoningen wordt het binnenerf met longeerpiste, boomgaard en moestuin versterkt en neemt de ruimtelijke en sociale samenhang toe.



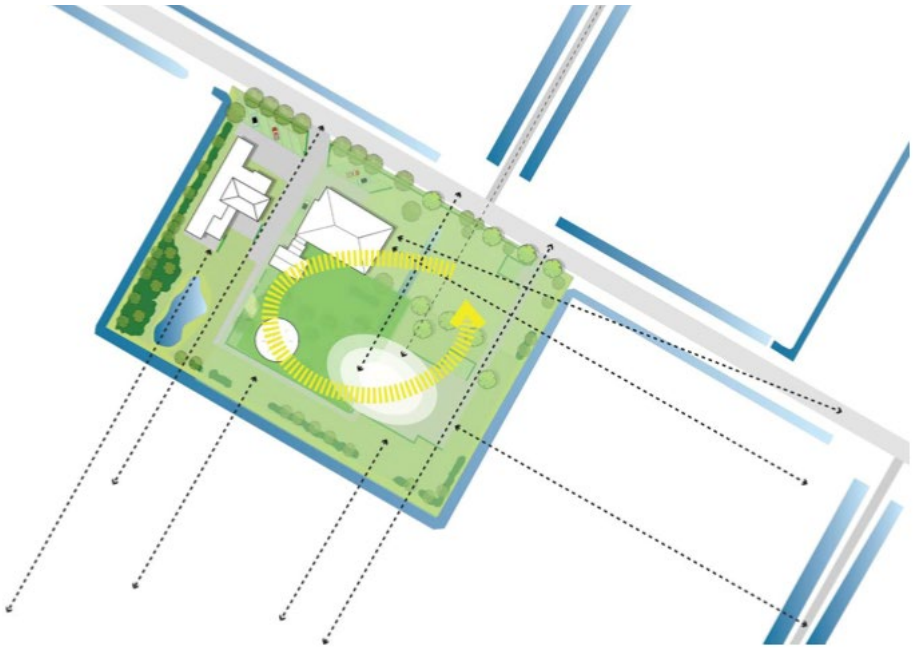
Erfcluster

Samenhangend cluster plangebied

Zichtassen buitengebied

Voor de beoogde toekomstige ontwikkeling en het bewaken en versterken van de beeldkwaliteit is de zichtrelatie met het buitengebied een belangrijk onderdeel. Binnen het plan wordt de open verbinding met de directe omgeving en het daarbij horende landschap behouden. Door de situering van de nieuwe

gebouwen aan de zuid en zuidoostzijde van de locatie, zal het binnenerf, met moestuin, kas en fruitbomen als centrale plek versterkt worden. Vanuit de gebouwen rondom het binnenerf zijn er verrassende doorzichten naar het buitengebied. Er is een indeling in voorerf, achtererf en ‘binnenerf’ te herkennen.Door het karakter van de bestaande streekeigen erfbeplanting langs de randen door te zetten krijgt de nieuwe ontwikkeling een groene landschappelijke inpassing. Hiermee wordt de karakteristiek van het open landschap met erven als groene eilanden versterkt.
Vanuit de stolpboerderij en de nieuwe kap- schuurwoning zijn er langs de bomen,vergaande doorzichten naar het buitengebied. Omgekeerd zal de wandelaar, fietser en automobilist het erf als één geheel kunnen beleven met in het centrum een herkenbare historische vormtaal gebaseerd op stolpboerderij en manege als inspiratie voor de nieuwe bebouwing met erf om de identiteit van de polder teversteken.



Zichtassen plangebied

Bijgebouwen

Om het karakter van het collectieve erf goed te waarborgen, is het belangrijk om voldoende bergingen op het erf te hebben. Hiermee wordt voorkomen dat er vuilcontainers, fietsen en andere opslag zich over het erf verspreiden. Ook is er ruimte nodig voor sociale en culturele activiteiten.

Qua beeldkwaliteit is de stolp historisch gezien het hoofdelement van het erf. Alle overige bouwwerken, worden en zijn daarom als agrarisch bijgebouw vormgegeven. De stolp heeft in beeld zijn voorgevel aan de oostzijde in plaats van naar de weg georiënteerd. Het is daarom van belang om de zone voor de voorgevel, vrij te houden van bebouwing. Eventuele bijgebouwen zijn daarom niet toegestaan binnen in het voorerfgebied. Er wordt gestreefd naar zo min mogelijk verspreide bijgebouwen. In de stolp en in de hooibergwoning zijn inpandige bergingen.

Naast deze bijgebouwen dient er ook ruimte te blijven voor kleinere bouwwerken/ elementen voor o.a. opslag van gemeenschappelijk gereedschap, een kas in de moestuin en prieel. Deze kleinere elementen zullen bij voorkeur in het binnenerf blijven of dicht langs de randen hiervan. Door de verplaatsing en vergroting van het afdak met zonnepanelen, wordt deze beter benut voor de opslag van tuingereedschap e.d. De longeerpiste wordt hiermee meer vrijgespeeld, zodat deze bij culturele en/ of sociale activiteiten gemakkelijker te gebruiken is. Deze is daar geschikt voor, en het plan is ook om deze

daarvoor in gebruik te nemen. De kleine kas past bij de moestuin, maar door deze iets beter te positioneren op het binnenerf, kan het erf versterkt worden.

Met het hierboven omschreven plan en onder de voorwaarden zoals benoemd in het beeldkwaliteitsplan, ontstaat een ruimtelijk, landschappelijk en stedenbouwkundig gewenst plan. Door de toevoeging van 4 wooneenheden (in nieuwe bebouwing) en de bestendiging van een bestaande, reeds aanwezige zelfstandige wooneenheid (de stolp), waarbij de bestemming daarvan wordt gewijzigd van Wonen naar Wonen-Leefgemeenschap) ontstaat bovendien een betere planologische basis om blijvend te kunnen investeren in beheer en onderhoud van de cultuurhistorisch waardevolle stolpboerderij en longeerpiste (tezamen vormt dit een ensemble). Een en ander past daarmee ook naadloos binnen de geformuleerde ambities in de Leidraad voor Landschap en Cultuurhistorie, specifiek ook hetgeen hierover over stolpen (aan de Kleiweg staan 6 stolpen) en de wens tot behoud daarvan staat aangegeven.

Deze gebouwen blijven daardoor behouden voor huidige en toekomstige generaties en het verleden kan er aan afgelezen worden. In navolgende hoofdstukken wordt getoetst of het plan past binnen het ruimtelijk relevant beleid van diverse overheden alsook milieu- en omgevingsaspecten.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie 2020

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) door het Rijk vastgesteld. Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht.

Dit worden de 'nationale belangen' genoemd. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

Om deze belangen goed af te kunnen wegen heeft het Rijk op 11 september 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Er zijn 21 nationale belangen benoemd waarbij over de volgende onderwerpen de belangrijkste keuzes gemaakt moeten worden:
• Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
• Duurzaam economisch groeipotentieel
• Sterke en gezonde steden en regio's
• Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied
• Het Rijk wil deze opgaven als één overheid samen met de samenleving aanpakken.

Beoordeling en conclusie
De geplande ontwikkeling is dermate kleinschalig dat de ontwikkeling niet onder de nationale belangen valt waar de NOVI voor is opgesteld.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen van nationaal belang uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. De volgende onderwerpen worden in het Barro genoemd: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Deze onderwerpen worden in het Barro exact ingekaderd en begrensd. Per project worden regels gegeven die gemeenten direct of indirect (via provincies) moeten laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Beoordeling en conclusie
Het plan valt niet binnen de reikwijdte van één van de onderwerpen uit het Barro. Er zijn hierin daarom geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Het plan is hierdoor niet strijdig met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het laatste nationale belang, zorgvuldige afweging, is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De regeling komt erop neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een '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'.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit enkele uitspraken - Zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4- 201501297/1/R4 blijkt dat plannen tot 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Ook inpandige functiewijzigingen zijn in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Zie onder meer een uitspraak van de Afdeling van 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2316) of de uitspraak van de Afdeling van 21 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:96) inzake een functiewijziging van een restaurant. Dit is in zoverre ook logisch, daar de Ladder gericht is op het tegengaan van leegstand.

Beoordeling
Binnen het plangebied worden 4 wooneenheden (in nieuwe bebouwing) toegevoegd (en daarnaast gaat het om de bestendiging van een bestaande, reeds aanwezige zelfstandige wooneenheid (de stolp), waarbij de bestemming daarvan wordt gewijzigd van Wonen naar Wonen-Leefgemeenschap. Allen worden gerealiseerd binnen Bestaand Stedelijk Gebied. Het plangebied bestaat immers uit een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen. Ook de bestemming Wonen betreft een stedelijke bestemming. (Verdere) steun voor deze conclusie wordt gevonden in een 'jurisprudentie -overzicht BSG" van de provincie Noord-Holland (23 februari 2018). Hieruit blijkt dat de

Afdeling bij de vraag of de gronden waarop een stedelijke ontwikkeling is voorzien (het plangebied) als BSG moeten worden aangemerkt, afhankelijk stelt van:
- de omstandigheden van het geval;
- de specifieke ligging;
- de feitelijke situatie;
- het bestemmingsplan, en;
- de aard van de omgeving.

De Afdeling kijkt vrijwel steeds naar de mogelijkheden die het bestemmingsplan bood. Uit 201406407/1/R2 blijkt -daarom- bijvoorbeeld dat grond die hoewel agrarisch in gebruik toch als BSG aangemerkt moet worden als de bestemming Wonen is. Ook de uitspraak 201503574/1/R1 wijst deze richting uit. Gaat het echter om een bestemming die bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt (maar is de bestemming Agrarisch), dan gaat het niet om BSG. Zie bijvoorbeeld 201408996/1/1R6.
Ondanks dat de locatie in deze in het landelijk gebied van Anna Paulowna ligt, moet, gezien de bekende jurisprudentie, gekeken worden naar de bestemming om te bepalen of sprake is van BSG. Er zijn vooralsnog geen uitspraken bekendwaarbij de aard van het gebied prevaleert boven de bestemming. Zolang dat niet het geval is, dient van het eerste benaderprincipe te worden uitgegaan. In ditgeval is de bestemmingsplan zoals aangegeven Wonen en daarom ligt de locatie- gelet op de definitie van BSG en de jurisprudentie hieromtrent - in BSG. Wanneer de conclusie toch moet luiden dat de locatie in landelijk gebied, dan is in dit bestemmingsplan aangetoond dat voldaan wordt aan de Leidraad voor Landschap en Cultuurhistorie (zie paragraaf 3.2). Voorts kan dit concept niet binnen bestaande kernen worden gerealiseerd, daar een belangrijke factor is behoud van de cultuurhistorisch waardevolle stolp en longeercirkel alsook het wonen in een landelijke, rustieke setting.

Gezien de relatieve kleinschaligheid van dit plan, wordt dit niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef enonder i, van het Bro gezien de eerder aangehaalde uitspraken.

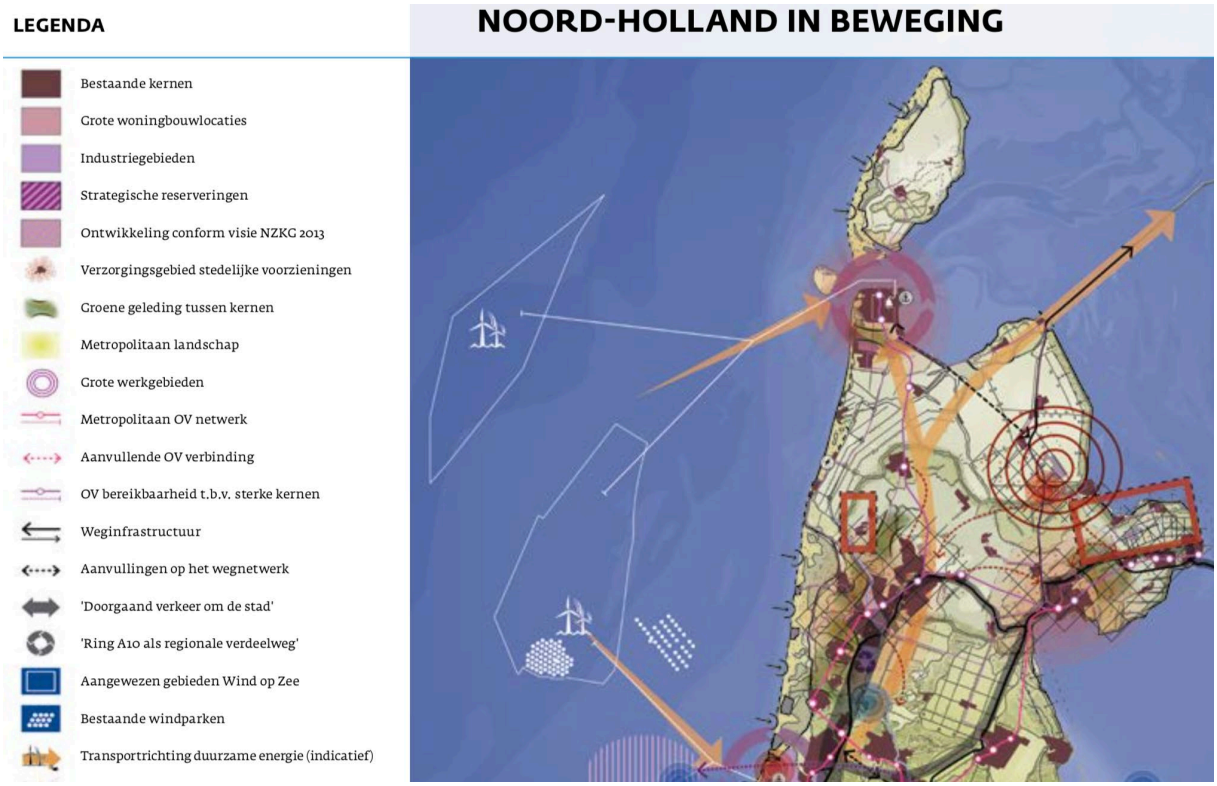
Conclusie
In het plangebied zijn geen nationale ruimtelijke belangen in het geding. Daarnaast is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en het planvalt binnen Bestaand Stedelijk Gebied. Voor de onderbouwing ten aanzien van de behoefte wordt verwezen naar paragraaf 3.2.4. Het plan voldoet hiermee aande Ladder voor Duurzame Ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 Balans tussen economische groei en leefbaarheid

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven.

Met deze visie wil de provincie zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kunnen we voor toekomstige generaties het welvaarts-en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau houden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd.



Uitsnede kaart Noord-Holland in beweging, bron Omgevingsvisie Noord-Holland 2018

Deze hoofdambitie is in twee ambities te verdelen die van de:

a. Leefomgeving
   Een gezonde en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving met een eventueleverhoging van deze ambitie in de toekomst (klimaatverandering, gezondheid en veiligheid, biodiversiteit en natuur) en;
b. Gebruik van de leefomgeving
   De provincie wil ruimtelijke ontwikkeling faciliteren, onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit (economische transitie,wonen en werken, mobiliteit en landschap).

Beoordeling en conclusie

Voor het plangebied is de tweede ambitie het meest relevant (gebruik van de leefomgeving) waarbij de aandacht vooral ligt op het verbeteren van het aanbod ten aanzien van woonlocaties en het behouden van versterken van hetlandschap en de cultuurhistorie. In de vorige paragrafen is hier uitvoerig op ingegaan. Het plan voldoet hiermee aan de Omgevingsvisie. De provincie heeftdrie hoofdbelangen die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn:

- *Ruimtelijke kwaliteit:* behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschap, behoud en ontwikkeling van natuurgebieden en behoud enontwikkeling van groen om de stad;
- *Duurzaam ruimtegebruik:* milieukwaliteiten, behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting, voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten en voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen;
- *Klimaatbestendigheid:* voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater envoldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020 / Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de vastgestelde provinciale Omgevingsverordening NH2020 (gepubliceerd 16 november 2020) zijn de regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. In de Omgevingsverordening staan de regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen en zijn regels opgenomen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee is gemoeid. Een deel van de regels is alleen van toepassing voor het landelijk gebied.

De Omgevingsverordening vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Uit de toelichting op de ontwerpverordening volgt dat wordt beoogd de provinciale regels te vereenvoudigen en te harmoniseren. Verder is ervoor gekozen om bestaande verordeningen zoveel mogelijk beleidsneutraal om te zetten naar de omgevingsverordening.

Ook voor het begrip bestaand stedelijk gebied wordt aangesloten bij het Bro. Ze luidt derhalve: 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.

In artikel 12.2, lid b is overgangsrecht opgenomen, welke voor bestemmingsplannen inhoudt dat wanneer voor een ambtshalve te nemen besluit, een besluit als bedoeld in 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, of een besluit als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de Wet ruimtelijke ordening, dat op verzoek wordt genomen, een ontwerp ter inzage is gelegd van een besluit ten aanzien waarvan op de voorbereiding afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is en het besluit binnen 2 jaar na de in de aanhef genoemde inwerkingtreding is genomen het oude recht geldt. In dit geval is het ontwerp bestemmingsplan voor de Kleiweg 3 als ontwerp ter inzage gelegd vóór 16 november 2020 en zal het worden vastgesteld voor 16 november + 2 jaar. Derhalve is het oude recht, i.c. de Provinciale Ruimtelijke Verordening uit 2019 van toepassing.

Beoordeling en conclusie
Het plan is zoals aangegeven niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken.
De provincie hanteert voor het begrip stedelijke ontwikkeling namelijk hetzelfdebegrip als het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1). De provincie introduceert in de Verordening echter ook het begrip kleinschalige ontwikkeling. Dit begrip komt in de Bro niet voor. Als iets geen stedelijke ontwikkeling betreft,dan gaat het volgens de provincie om een kleinschalige ontwikkeling.

Artikel 5c luidt:

1. *Een bestemmingsplan maakt een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal woningen mag hierbij niet toenemen.*
2. *In afwijking van het eerste lid is bebouwing buiten het bestaande bouwblok mogelijk, mits het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot.*
3. *In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, indien dit opgrond van een ander artikel in deze verordening is toegestaan.*
4. *(..)*

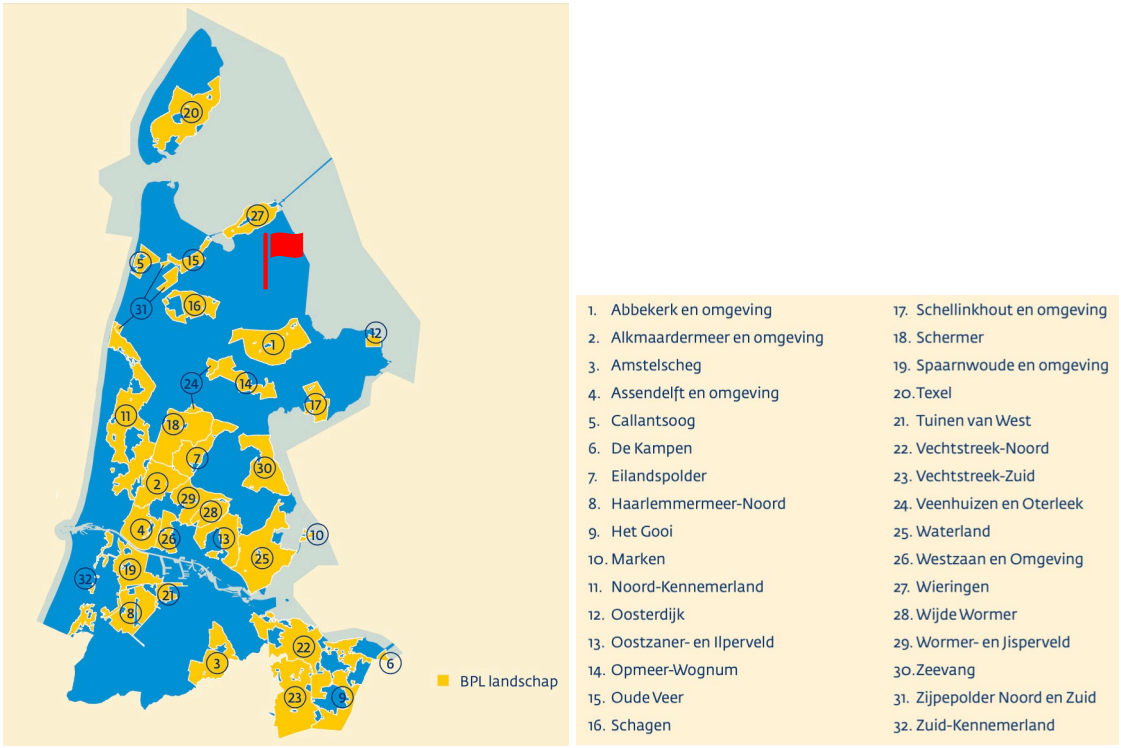
Ook voor het begrip bestaand stedelijk gebied wordt aangesloten bij het Bro. Ze luidt derhalve: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing tenbehoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid,

detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Eerder is al onderbouwd dat de locatie binnen BSG is gelegen (zie paragraaf 3.1.3).
Het plan voldoet zodoende aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2019.

3.2.3 *Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)*

Wettelijk kader
In Noord-Holland zijn 32 gebieden aangewezen als 'Bijzonder Provinciaal Landschap' (verder: BPL). Dit zijn landschappen waarop de Provincie extra zuinig is vanwege hun bijzondere eigenschappen en waarde voor mens en dier. Om te zorgen dat Noord-Holland een mooie provincie blijft om te wonen, werken en je vrije tijd door te brengen, zijn 32 gebieden (naast de natuurgebieden) beschermd. Voorheen golden er veel verschillende regels om het landschap te beschermen. Nu is alles samengebracht onder het BPL en geldt binnen de 32 gebieden overal dezelfde regels.



Kaart Bijzonder Provinciaal Landschap met indicatief het plangebied aangegeven met een rode vlag, bron: provincie Noord-Holland

Beoordeling en conclusie
Het plangebied is niet gelegen in een Bijzonder Provinciaal Landschap.

3.2.4 *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie*

In de Leidraad voor Landschap en Cultuurhistorie, 2018, zijn de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristieken van de provincie beschreven. Dit is gedaan per deelgebied. Met deze Leidraad wil de provincie partijen zoals gemeenten, initiatiefnemers, beheerders en ontwerpers stimuleren en inspireren om tot kwalitatieve en duurzame ruimtelijke ontwerpen te komen. De Leidraad is daarbij ook bedoeld om – in lijn met de ambities van de Omgevingswet en de provinciale Omgevingsvisie – inzichtelijk te

maken welke landschappelijke en cultuurhistorische waarden van belang zijn. Via de Provinciale Omgevingsverordening, zie paragraaf 3.2.1, heeft de Leidraad ook juridische status.

De provincie beschrijft een aantal uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers. Het deelgebied waar het plangebied uit van maakt is het aandijkingslandschap. De Anna Paulownapolder is een productiepolder met in het westen vooral bollenteelt en in het oosten meer akker- en weideland. De polder heeft een heel eigen karakter door het contrast tussen de rechthoekige inrichting en de kronkelige wegen die de natuurlijke kreekruggen volgen.

Binnen de aandijkingen is het voormalige waddenlandschap terug te vinden in de kreekstructuren. Veel zijn drooggelegd, maar het Oude Veer in de Anna Paulownapolder is door zijn natuurlijke vorm en maat herkenbaar tussen de rechtlijnige aandijkingen.

Voor dit plangebied zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

1. Landschappelijke karakteristiek
    a. Bij te dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek

2. Openheid en ruimtebeleving
    a. Bijdragen aan het versterken van (de beleving van) openheid.
    b. Behoud in Anna Paulownapolder-west het zicht vanaf de linten op hetopen landschap.

3. Ruimtelijke dragers
    a. Het helder positioneren van de het plan ten opzichte van de ruimtelijkedragers

4. Verkavelingsstructuur
    a. Het versterken van het onderscheid tussen de kronkelige lijnen (voormalige wadkreken) en het rechte grid in de Anna Paulownapolder
    b. Het plan in de richting van de grid-verkavelingsstructuur inpassen

Beoordeling
Voor het initiatief is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 1). In dit plan wordt uitvoerig ingegaan op de Leidraad. In deze paragraaf wordt daarom op hoofdlijnen ingegaan op de Leidraad. Voor een verdieping wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.

Het historische verhaal van erf Bouwlust wordt gecontinueerd waarbij de nieuwe bebouwing een inpassing krijgt rondom de centrale tuin, het binnen-erf van de woongemeenschap. Hiermee wordt de onderlinge samenhang tussen de gebouwen versterkt, waarbij de bestaande stolpboerderij in hiërarchie het hoofdgebouw is, met daar omheen de ‘bijgebouwen’.

Door de positionering van de nieuwe woningen in relatie met de bestaande woningen wordt de ruimtelijke en sociale samenhang versterkt.

Binnen het plan wordt de open verbinding met de directe omgeving en het daarbij horende landschap behouden. Door de situering van de nieuwe gebouwen aan de zuid en zuid-oostzijde van de locatie, zal het binnen-erf, met moestuin, kas en fruitbomen als centrale plek versterkt worden. Vanuit de gebouwen rondom het binnen-erf blijven de doorzichten tevens behouden.

Door het karakter van de bestaande streekeigen erfbeplanting langs de randen door te zetten krijgt de nieuwe ontwikkeling een groene landschappelijke inpassing. Hiermee wordt de karakteristiek van het

open landschap met erven als groene eilanden versterkt.

Conclusie
Met deze ontwikkeling wordt landschappelijke winst behaald. Er ontstaat een beeld wat aansluit op het landelijke karakter van de omgeving. De kenmerkenvan het landschap worden versterkt door bij te dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek. Het plan sluit bovendien aan bij de grid-verkavelingsstructuur. Het plan voldoet hiermee aande Leidraad.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Woonakkoord Kop van Noord-Holland 2022-2026 "met het bijhorende afwegingskader (2022)

Conform de provinciale Woonagenda 2020-2025 worden maatwerkafspraken op het gebied van wonen in regionale woonakkoorden opgenomen. Met dit convenant beogen partijen een actieve regionale samenwerking woningbouw te continueren ten behoeve van een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningvoorraad/-markt van de regio Kop van Noord-Holland. Hiervoor maken de partijen afspraken over de woningbouwplannen in programma('s) die aansluiten bij de vraag naar nieuwbouwwoningen en woningtypen in de regio Kop van Noord-Holland(verder te noemen de Kop).

In dit woonakkoord worden aanvullende afspraken gemaakt, zoals: ambities, (mogelijke) buitenstedelijke locaties en projecten.

Bij elke ontwikkeling moet getoetst worden aan bijlage 1 en 2 bij het Woonakkoord:
- Bijlage 1: Kwalitatief afwegingskader;
- Bijlage 2: Vragentabel kwalitatief afwegingskader.

Hierbij geldt:
≠ Kwalitatief hoger scorende woningbouwplannen komen eerder in aanmerking om opgenomen te worden in het regionale programma dan lager scorende woningbouwplannen;
≠ Een regiogemeente ('vrije regelruimte') mag aan de hand van een lokale onderbouwing woningbouwplannen:
- toevoegen aan;
- verplaatsen (in of na);
- schrappen uit,
het regionale programma, en aanbieden voor de regionale afstemming (en -beoordeling);
≠ Als juist gemotiveerde woningbouwplannen succesvol besproken zijn in de regionale werkgroep en de bestuurlijke instemming (in portefeuillehoudersoverleg ruimte en economie) hebben gekregen, is er sprake van regionale afstemming.

Voor Hollands Kroon is tot 2023 een opgave van 650 woningen geformuleerd; tot aan 2030 gaat het om 1674 stuks. Op www.plancapaciteit.nl wordt de woningbouwontwikkeling bijgehouden. Voor Hollands Kroon is tot 2024 aan plannen een capaciteit van 2187 woningen beschikbaar.

Dit betreft echter zowel 'zachte' als 'harde' plannen. Hoewel er voldoende plannen zijn, is er, wanneer sec de harde plancapaciteit wordt beschouwd, op korte termijn een tekort. Doorgaans moet immers om de vraag te bepalen gekeken worden naar de harde plan-capaciteit versus de behoefte (in sommige gemeenten worden de buitenstedelijke plannen ook niet meegenomen). Dit blijkt uit jurisprudentie, zie hiervoor 201506063/1/R6, alsook uit de meest recente Handreiking bij de Ladder voor Duurzame Verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur & Milieu: "Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit)". Weliswaar staat deze Handreiking op een website van een semi-overheidsorgaan, infomil, doch expliciet staat aangegeven

dat deze Handreiking afkomstig is van het Rijk.

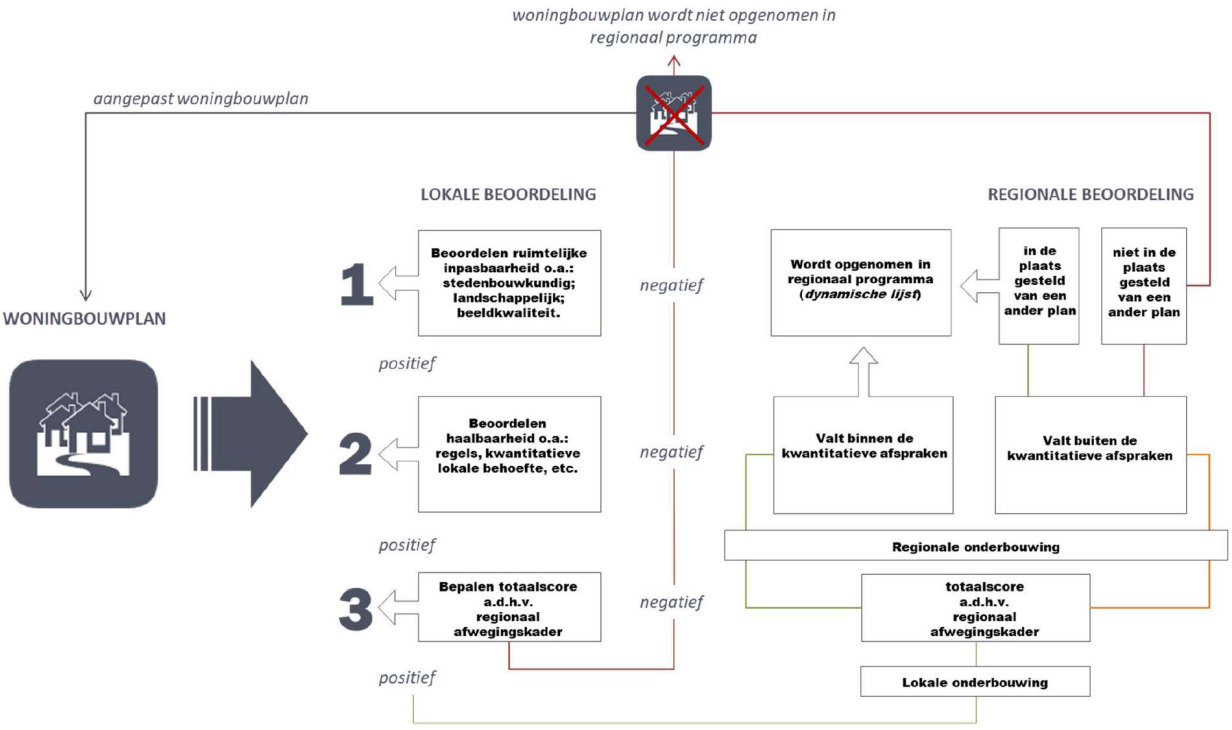
Nieuwe Ladder, waarom?

- De Ladder voor duurzame verstedelijking is in oktober 2012 ingevoerd en leidde vanaf die datum tot een constante stroom jurisprudentie. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 28 juni 2017 een overzichtsuitspraak gedaan over de Ladder.
- In de praktijk werd de toepassing van de Ladder als lastig ervaren en bleef vaak achterwege. Het Rijk heeft met alle partijen in het veld verkend wat mogelijke oplossingen zijn voor de geconstateerde knelpunten. Mede aan de hand van deze verkenning is de Ladder gewijzigd.
- Om gebruikers goed te kunnen ondersteunen bij de toepassing van de nieuwe Ladder heeft het Rijk een nieuwe handreiking opgesteld.

Tot slot staat het in een ‘externe handreiking nut en noodzaak’ van de provincie Noord- Holland zelf ook aangegeven: *“Lokaal is er vraag naar 300 woningen. Het harde aanbod is 175 woningen. Om te bepalen of er nog ruimte is voor dit plan, wordt de volgende berekening uitgevoerd: vraag – hard aanbod = resterende ruimte voor woningbouw. In dit geval betreft het 300-175 = 125 woningen. Het plan bedraagt 100 woningen, dus het past binnen de nog resterende lokale kwantitatieve behoefte”.*

In het Convenant staat in bijlage 4 een overzicht van de harde plannen in Hollands Kroon, tot 2030 zijn dat er 647. Er resteert dus voldoende kwantitatieve ruimte om in dit geval 4 woningen toe te voegen.

In bijlage 1 bij het Woonakkoord is navolgend schema opgenomen, welke nagelopen dient te worden.



Als onderbouwd in hoofdstuk 2, gaat het om een ruimtelijk en stedenbouwkundig gewenste ontwikkeling; de thema's landschap en beeldkwaliteit spelen hier niet (het gaat om bestaande bebouwing in bestaand stedelijk gebied);
Er is aantoonbaar behoefte aan woningen in de gemeente, waarschijnlijk komen deze terecht in het goedkope tot middeldure segment;

In bijlage 1 is zoals aangegeven een afwegingskader opgenomen. Het doel van dit afwegingskader is dat de regio op een zo objectief mogelijke wijze kan beoordelen of er sprake is van een kansrijk of minder kansrijk woningbouwplan.
Het bepalen van de score aan de hand van de locatie-aspecten(1), programmatische aspecten (2) en gebouwaspecten (3) gebeurt via een aantal vragen, die hierna worden weergegeven. Daaronder staat steeds in cursief het antwoord voor wat betreft deze locatie. Ja levert 2 punten op, een nee 0.

Is de locatie van het initiatief op kaart I gelegen in een geel, lichtgroen of donkergroen postcodegebied?
Is de locatie van het initiatief op kaart II gelegen in een geel, lichtgroen of donkergroen kerngebied?*De betreffende PDFs waarop dit is afgebeeld zijn slecht leesbaar; ingeschat wordt dat het gebied in geel gebied ligt en de kern in lichtgroen, gemiddeld dus-2x ja*

Is de locatie van het initiatief gelegen op een afstand van 5 km van een treinstation?
Ja

Is de locatie van het initiatief gelegen op een afstand van 1,7 km van een hoofdverkeersweg?
Ja

Is de locatie van het initiatief gelegen op een afstand van 1 km van een grote supermarkt?
Ja

Is de locatie van het initiatief gelegen op een afstand van 1 km van een supermarkt/levensmiddelenwinkel?
Nee

Is er sprake van een klimaatadaptief ontwerp?
Ja

Is de locatie van het initiatief gelegen in een 'aandachtsgebied'?
Hierbij kan gedacht worden aan de volgende situaties:
- Locatie waar sprake is van langdurige leegstand met de negatieve gevolgen voor de woonomgeving als gevolg;
- Langdurig braakliggend terrein;
- Locatie waar door economische ontwikkelingen werkgelegenheid ontstaat, die een autonome vraag naarwoongelegenheid met zich meebrengt;
- Et cetera.
Ja

De volgende vraag is geen vraag die een score oplevert maar bij positieve beantwoording vraagt om een aanvullende onderbouwing/motivatie.
Is in een straal van 2,5 kilometer sprake van woningbouwplannen van gelijke grootte?
Nee

Is de regionale krapte-indicator lager dan 7?
De krapte-indicator wordt berekend op basis van de verhouding tussen het aanbod in een bepaald segment en de gerealiseerde vraag in dat segment, dus het aantal verkochte woningen. Deze

indicator is terug te vinden op:
https://www.nvm.nl/marktinformatie/marktinformatie
De krapte-indicator werd op deze site niet aangetroffen

Is zorgvuldig gemotiveerd dat de woningtypologieën van het woningbouwplan aansluiten bij de behoefte van de locatie?
Ja

Voorziet het woningbouwplan in minimaal 50% levensloopgeschikte woningen?
Ja

Voorziet het woningbouwplan in minimaal 20% sociale (huur-/koop) woningen?
Sociale koopwoning: koopprijs onder het wettelijk maximum van € 200.000
Sociale huurwoning: huurprijs per maand lager dan € 737,14
Ja

Betreft het een woningbouwplan waarbij sprake is van hergebruik van bestaand vastgoed?
Ja

Betreft het een woningbouwplan waarbij sprake is van flexibele of tijdelijke bouw?
Nee

Betreft het een woningbouwplan waarbij sprake is van bijzondere aandacht voor duurzaamheid?
Ja

Betreft het een woningbouwplan waarbij sprake is van een BREEAM-certificering?
Nee

Betreft het een woningbouwplan waarbij sprake is van bijzondere aandacht voor 'samenleven'?
Ja

De totaalscore van een woningbouwplan wordt bepaald door:
Totaal beoordeling 1: locatie aspecten 14
Totaal beoordeling 2: programmatische aspecten 6
Totaal beoordeling 3: gebouwaspecten 6
Totaalscore woningbouwplan 24

In het Convenant wordt niet aangegeven wat de betekenis van een score, oftewel wanneer het 'voldoet' en wanneer niet. Overwogen wordt daarom dat er voldoende vragen positief zijn beantwoord om te betogen dat sprake is van kwalitatieve behoefte/ 'kwalitatief hoger scorend plan'.

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van Anna Paulowna maar ondanks dat zeer dicht bij alle voorzieningen gelegen is. Op nog geen 4 kilometer afstand bevindt zich treinstation Anna Paulowna met een intercity verbinding naar Amsterdam - Nijmegen.
Het winkelcentrum van Anna Paulowna heeft een ruim regionaal aanbod aan winkels en bevindt zich op nog geen 2 kilometer afstand te voet en te fiets (15 minuten lopen / 5 minuten fietsen).
De woonleefgemeenschap vormt mede daarmee een uniek woonconcept in Noord-Holland Noord: buiten wonen binnen zeer korte afstand van een dorpscentrum met een regionale functie.

De uitbreiding van de woonleefgemeenschap voorziet zowel kwalitatief als kwantitatief in de geformuleerde behoefte en past daarmee binnen het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hollands Kroon 2016

Op 29 november 2016 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de Omgevingsvisie Hollands Kroon vastgesteld. De omgevingsvisie is een inspiratie- en koersdocument voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Het doel van deze omgevingsvisie is het uitdagen om initiatieven te nemen en deze te realiseren. De gemeente hanteert het 'ja, tenzij' principe, waardoor samen met initiatiefnemers bekeken wordt hoe initiatieven gerealiseerd kunnen worden. Voor de beoordeling van het initiatief zijn de onderwerpen 'ruimtelijke kwaliteit' en 'wonen' relevant.

Ruimtelijke kwaliteit
Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is "ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit". Dat betekent dat wij ons bewust moeten zijn van de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. En dat identiteit en kwaliteiten het vertrekpunt van ruimtelijke plannen is. Dit zet ontwikkelingen niet op slot.
Ruimtelijke kwaliteit vraagt voortdurend aandacht. De focus op kwaliteit moet in de werkwijze van gebiedsontwikkeling verankerd zijn. De volgende kerngedachten liggen aan deze werkwijze ten grondslag:
- Ruimtelijke kwaliteit is overal en voor iedereen anders
- Ruimtelijke kwaliteit groeit in een cyclisch planproces
- Gebruikers staan centraal
- Rekening houden met de historische context

De gemeente wil de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van het landschap en de dorpen onderbouwd ontwikkelen, verbeteren en indien nodig transformeren.

Proeftuin
De gemeente stelt zich open en welwillend op voor nieuwe woonvormen. Er is sprake van een nieuwe/bijzondere woonvorm wanneer:
- Het meerdere huishoudens betreft;
- Tussen deze huishoudens structureel voor elkaar aantoonbaar maatschappelijke, sociale en/of religieuze handelingen worden verricht.

De gemeente hanteert hierbij de planologische vertaling 'Sociaal Maatschappelijk-Wonen', omdat het gaat over een niet reguliere toevoeging van wonen aan de bestaande voorraad. De gemeente heeft de ruimte geboden aan maximaal drie proeftuinen waarbij twee evaluatiemomenten (na vergunningverlening en één jaar na ingebruikname) plaats dienen te vinden.

Beoordeling en conclusie
Het voorliggende plan doet geen afbreuk aan de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en versterkt de ruimtelijke kwaliteit. Het plan past voorts in de omgevingsvisie, daar het een typisch voorbeeld is van faciliteren van lokale initiatieven en geeft als eerste initiatief invulling aan het realiseren van nieuwe woonvormen waarbij mensen elkaar opzoeken en gezamenlijk zorgdragen voorhun omgeving.
De bestemming wijkt af van hetgeen is opgenomen in de Omgevingsvisie. Aan dit initiatief is een bestemming 'Wonen - woonleefgemeenschap' toegekend in plaats van 'Overig - Sociaal Maatschappelijk wonen'. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat de bestemming 'Overig - Sociaal maatschappelijk wonen' belemmeringen oplevert bij de financierbaarheid van het initiatief. Dit is onwenselijk. Met de bestemming 'Wonen - woonleefgemeenschap wordt dit ondervangen. Bovendien is een bestemming Maatschappelijk alleen aan de orde wanneer sprake is van 24uurs zorg. Bij plannen waarbij sprake is van (nagenoeg) zelfstandige bewoning wordt dit blijkens jurisprudentie geschaard onder de bestemming Wonen. Deze ervaringen zullen meegenomen bij de proeftuin. Het plan voldoet hiermee aan de Omgevingsvisie.

3.4.1 Woonvisie Hollands Kroon, 2020

Met de woonvisie heeft de gemeenteraad de ambities op het gebied van wonen vastgelegd. Door vaststelling van de woonvisie geeft de gemeenteraad het college kaders om de woonvisie uit te voeren en bijvoorbeeld prestatieafspraken met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties te maken.

Hollands Kroon moet een aantrekkelijke woongemeente voor onze inwoners blijven, dat willen we. Hiervoor staan uitgangspunten en kaders in deze woonvisie. We staan voor een gezonde woningvoorraad en zien groei als de toekomst voor Hollands Kroon. Een woningvoorraad die past bij de behoefte en klimaatbestendig is, met een groene inrichting die bijdraagt aan de gezondheid en het welzijn van onze inwoners. We sturen op doelgroepen en richten ons actief op jongeren, starters en ouderen. We doen dit voor een betere balans van verschillende woningtypen op de woningmarkt. Het uitgangspunt is dat de gemeente een actieve faciliterende rol heeft. We zetten in op nieuwe initiatieven denk hierbij aan geclusterde of flexibele woonvormen. Kenmerkend hiervoor is ons 'ja, tenzij' principe.

Er zijn drie uitgangspunten:

1. Focus op bouwen
2. Focus op starters en jongeren
3. Focus op ouderen.

Relevant is met name punt 1, onder andere wordt hier aandacht gevraagd voor duurzaamheid. Duurzaamheid speelt een grote rol bij woningbouw en bij de bestaande woningvoorraad. Slechts 28% van de woningen in Hollands Kroon beschikt over een geldig energielabel. Voor nieuwbouw geldt het BENG-principe (Bijna Energieneutraal Bouwen). In het Programma Duurzaamheid 2020-2022 zijn de kaders uitgewerkt hoe om te gaan met de bestaande bouw.

Woningbouwplannen moeten voorts klimaatadaptief ontworpen zijn. Denk hierbij aan ontwerpprincipes die leiden tot minder wateroverlast en hittestress, minder nadelige gevolgen van langdurige droogte en bodemdaling of het efficiënter gebruik van grondstoffen, materialen en brandstoffen.

De gemeente gaat voor een snellere toevoeging van woningen aan de woningvoorraad om in de behoefte te voorzien. Nieuwbouw moet de leefbaarheid en het voorzieningenniveau versterken in onze kernen. Iedereen moet goed kunnen wonen in Hollands Kroon. Ook de mensen met een kleinere beurs. Daarom zetten we in op kortere wachttijden voor sociale huurwoningen en voldoende aanbod van betaalbare koopwoningen. Er zijn genoeg woningbouwplannen in onze gemeente, maar de ontwikkeling daarvan gaat nog te langzaam waardoor er te weinig gebouwd wordt. Het aantal woningen kan nog toe- of afnemen. De ambitie is om voor minimaal circa 900 woningen aan zachte plannen te ontwikkelen, zodat de totale planvoorraad voldoende is om in de woonbehoefte te voorzien. Bij grotere plannen (vanaf 40 woningen), wordt een indeling met een deel sociaal, middensegement en vrij nagestreefd.

Beoordeling en conclusie
De nieuwe woningen worden levenloopbestendig gebouwd en volgens de regels met betrekking tot duurzaamheid die gelden (o.a. BENG). Bovendien krijgt de tuin een groen karakter, zodat een bijdrage wordt geleverd aan bevorderen infiltrerend vermogen/ tegengaan hittestress. Daarmee past de ontwikkeling binnen de Woonvisie. Het plan ligt onder de grens van 40 woningen, zodat het programma in beginsel vrij is. Zodoende past het plan binnen de Woonvisie.

3.4.2 Welstandsnota Hollands Kroon

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de Welstandsnota Hollands Kroon vastgesteld. In deze nota is aangegeven welke welstandsregels binnen de gemeente gelden. Het welstandsbeleid is bedoeld om de balans tussen ruimtelijke kwaliteit van de gemeente en de doelstelling vanminder regels goed onderbouwd te borgen.



Uitsnede kaart 'Welstandsgebieden' Welstandsnota Hollands Kroon

Beoordeling
Het voorliggende plangebied ligt in welstandsluw gebied. Dit betekent dat een licht preventief welstandtoezicht geldt. De welstandsregels zijn globaal en hebben tot doel excessen te voorkomen. De globale welstandsregels waar eenbouwplan aan moet voldoen zijn:

- geen grove ontkenning of vernietiging van architectonische bijzonderhedenbij aanpassing van een initiatief;
- geen grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- geen materiaalgebruik wat in de omgeving ongebruikelijk is;
- geen toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- geen toepassing van opdringerige reclames.

De initiatiefnemer is zelf grotendeels verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijningsvorm van het bouw- of verbouwplan. Het plan moet wel voldoen aande planologische toetsing en bouwtechnische toetsing.

Voor het plan is evenwel een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld dat het welstandsbeleid vervangt. Deze is te vinden in bijlage 1. De nieuwe bebouwing zal aansluiten bij de bestaande volumes en inrichting. Deze zijn heel divers. In het beeldkwaliteitsplan zijn de volgende randvoorwaarden opgenomen voorde wooneenheden:

Uitstraling:

- De woningen zijn qua volume, positie en vormgeving, passend bij het karakter van een boerenerf. De stolpboerderij en de longeerpiste blijven hethoofdmoment van het erf.
- Niet elke woning hoeft op dezelfde wijze met het erf verbonden zijn.

Vormgeving:

- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige hoofdvorm.
- Volume en maat van de woningen versterken de onderlinge samenhangtussen de gebouwen.
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa of maken onderdeeluit van het ontwerp.
- De hoofdmassa bestaat uit 1,5 tot 2 bouwlagen met zadeldak.
- Goothoogte max 8 meter.
- Nokhoogte max 11 meter.

- Woningen zijn levensloopbestendig uitgevoerd.
- De vormgeving van een eventueel bijgebouw sluit aan op de vormgeving vanhet woonhuis.

Materiaal en kleurgebruik:
- Dakbedekking met gebakken pannen, leien, of golfplaten in een donkere tint.
- Gevels worden in steen, hout en/ of stucwerk uitgevoerd, soms gecombineerdmet zink.
- Materialen en kleuren zijn passend bij het karakter en het huidige materiaal enkleurgebruik van het huidige erf.
- Zonnepanelen zijn geïntegreerd in het dak, als één geheel aan de zuidzijde.

Detaillering:
- De detaillering ondersteund de vorm- karakteristiek.
- De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, afwisselend enevenwichtig.
- Afhankelijk van ligging (bezonning) privacy en functie worden gevels ofdelen daarvan als principe gesloten of open uitgevoerd.
- Refererend aan de stolpboerderij worden dakvlakken aan de wegzijdegesloten uitgevoerd.
- Ten behoeve van de lichttoetreding wordt bij voorkeur gewerkt met smallelichtstraten, indien nodig in een verticale lijn over het geheel dak.

Conclusie
Het welstandsbeleid biedt wel een ruimtelijk beleidskader maar is geen direct toetsingskader voor de bestemmingswijziging. Deze bestemmingswijziging maakt een doorontwikkeling van het perceel mogelijk en creëert de noodzakelijke ruimtelijke randvoorwaarden voor duurzame herontwikkeling van de bestaande bebouwing en een nieuwe erfinrichting. Pas wanneer in dat kader een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor de bouw van de extra bebouwing wordt normaliter direct aan de Welstandsnota getoetst. Omdat er specifiek voor dit plan een beeldkwaliteitsplan is opgesteld en deze via een voorwaardelijke verplichting is gekoppeld in de regels, vervangt dit het gemeentelijk welstandsbeleid. Bij het ontwikkelen van de nieuwe woning zal aan het beeldkwaliteitsplan worden getoetst.

3.4.3 Parkeerregels Hollands Kroon (2018)

De raad van de gemeente Hollands Kroon heeft op 27 februari 2018 de ‘Parkeerregels Hollands Kroon 2018’ vastgesteld. Hierin zijn parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente Hollands Kroon wil de vraag naar parkeergelegenheid zodanig faciliteren dat de kwaliteit van de openbare ruimte behouden blijft. Als aan een ruimtelijke ontwikkeling geen voorwaarden kunnen worden gesteld, dan wordt de parkeerbehoefte afgewenteld op het openbaar gebied. Dit kan leiden tot overlast bij de bestaande gebruikers van de openbare ruimte, wanneer dit gebied niet voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Door het stellen van parkeernormen wordt voorkomen dat door nieuwe ontwikkelingen overlast ontstaat en wordt de bereikbaarheid van de nieuwe functies gewaarborgd.

Het doel van deze nota is dan ook om er voor te zorgen dat voldoende parkeerplaatsen bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen (woningen, bedrijven, sport, recreatie, et cetera) worden gerealiseerd. Centraal staat dat de veroorzaker van de parkeervraag verantwoordelijk is voor het realiseren van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de richtlijnen van het CROW (CROW-kencijfers, publicatie 317 - kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). De richtlijnen van het CROW gaan uit van een bandbreedte van minimale en maximale parkeerkerncijfers. Het aanhouden van een band-breedte kan leiden tot allerlei discussies over de verschillende invloedsfactoren. Bij het opstellen van de parkeerregels is ervoor gekozen om uit te gaan van het gemiddelde van de minimale en maximale

parkeerkencijfers (afgerond naar boven). Ervaring leert dat dit in veel gevallen, in de praktijk ook de juiste norm is. Daarnaast zijn in dit document regels opgenomen onder welke voorwaarden van de parkeernormen afgeweken mag worden. Met deze beleidsregels
wordt duidelijkheid en rechtszekerheid geboden aan bouwaanvragers en belanghebbenden.

Beoordeling en conclusie
Het plan voldoet aan de Parkeerregels Hollands Kroon. In paragraaf 4.2.5 wordt hier nader op ingegaan en wordt hiervoor de onderbouwing geleverd.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieu-aspecten

4.1.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Algemeen
In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

Beoordeling
In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Het plan voorziet in de toevoeging van 4 wooneenheden (in nieuwe bebouwing) en de bestendiging van een bestaande, reeds aanwezige zelfstandige wooneenheid (de stolp). Dit is een activiteit die is genoemd in de Dlijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkelingen (deze bedraagt een bedrijfsoppervlakte van 200.000 m^2) en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van de ruimtelijke onderbouwing in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

Conclusie
Het aspect Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.1.2 Milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging tussen bedrijvigheid enerzijds en gevoelige functies met betrekking tot de hinderaspecten geluid, geur, gevaar en stof. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De SvB is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Er dient hierbij nadrukkelijk onderscheid gemaakt te worden in de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit een goede ruimtelijke ordening gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:
1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (woningen) worden hinder en gevaar voorkomen (anders gezegd, er kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen worden gegarandeerd) en wordt het bedrijven mogelijk binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen/ de bedrijfsvoering uit te oefenen. Dit heet milieuzonering.

Richtafstanden
De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aanmilieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid

en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgenshet principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matigetot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, dienstverlening, horeca en/of kleine bedrijven. Gebieden die directlangs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	**Richtafstand woonomgeving in meters**	**Richtafstand gemengd gebied in meters**
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m

Daarnaast is in de Wet geurhinder en veehouderij bepaald dat de afstand tusseneen geurgevoelig object (meestal een particuliere woning) en de dierenverblijvenvan een veehouderij als volgt moeten zijn:
- 100 meter als het geurgevoelige object in de bebouwde kom ligt;
- 50 meter als het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom ligt.

Als het veehouderijbedrijf niet aan deze afstanden voldoet kan er wél een omgevingsvergunning worden verleend maar mag het aantal dieren niet wordenuitgebreid.

Beoordeling
Het gebied mag worden gerangschikt als gemengd gebied. Er bevinden zich in de directe omgeving meerdere typen bedrijven (o.a. akkerbouw, kwekerij, bollenteelt).



Uitsnede verbeelding moederplan "Buitengebied Anna Paulowna 3"

In de nabijheid van het plan bevinden zich de volgende bedrijven:

- Ten noordwesten van het plangebied is aan de Kleiweg 5 een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering toegestaan. Het betreft hier een bollenbedrijf waarbij het mogelijk is ten behoeve van de uitoefening van dit bedrijf 40 tijdelijke arbeidskrachten te huisvesten. Een bollenbedrijf behoort tot milieucategorie 2, waarvoor een richtafstandgeldt van 10 meter. De rand van de bestemmingsgrens van het bedrijf ligtop meer dan 170 meter afstand (rode pijl) tot de gevels van de nieuwe wooneenheden. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de benodigde richtafstand (dit geldt ook wanneer het realiseren van {vergunningsvrije} aan-en uitbouwen wordt meegenomen in de beschouwing)

- Ten noord-oosten van het plangebied is aan de Kleiweg 6 een agrarisch bedrijf met een grondgebouwen agrarische bedrijfsvoering toegestaan. De rand van de bestemmingsgrens van het bedrijf ligt op meer dan 160 meter afstand (blauwe pijl) tot de gevels van de nieuwe wooneenheden (dit geldt ook wanneer het realiseren van {vergunningsvrije} aan- en uitbouwen wordtmeegenomen in de beschouwing). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aande richtafstand.

Conclusie
Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid vanhet bestemmingsplan.

4.1.3 Spuitzonering

Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar dit onderwerp, zie hiervoor bijlage 6[1]. Uit het onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen bestaan vanwege spuitzonering.

4.1.4 Externe veiligheid

Algemeen
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De verantwoording bevat de volgende elementen:

[1] Spuitzonering Kleiweg 3, VdZ Ruimtelijk Advies, 27 september 2022

- de personendichtheid;
- de hoogte van het groepsrisico;
- maatregelen ter beperking van het groepsrisico;
- de voor- en nadelen van alternatieve locaties;
- de mogelijkheden voor bestrijding van calamiteiten;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen hetinvloedsgebied.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10-6 contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

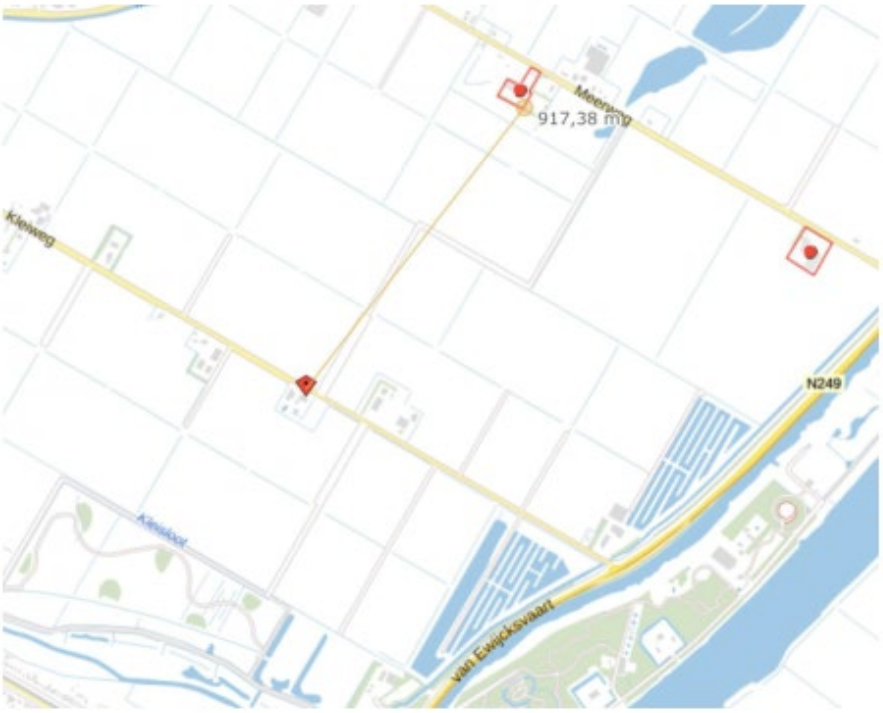
Groepsrisico
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Risicovolle activiteiten
In het kader van het plan moet bekeken worden of erin of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Beoordeling
Binnen het plangebied worden 4 nieuwe wooneenheden (in nieuwe bebouwing) gerealiseerd. Binnen het plangebied worden er daardoor vier kwetsbare objecten toegevoegd aan het gebied.
Het plangebied bevindt zich niet binnen de 10^{-6} contour van een gevaarlijke inrichting, buisleiding of route gevaarlijke stoffen. Evenmin bevindt het plangebied zich het plangebied binnen de invloedssfeer van dergelijke inrichtingen, buisleidingen en routes. Zie ook navolgende uitsnede van de risicokaart. Een verantwoording van het groepsrisico is hierdoor niet vereist.



Uitsnede verbeelding Risicokaart met in rood de omgeving van het plangebied

Conclusie
Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.1.5 Bodem

Algemeen
In de planvorming moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot toegelaten functies. Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een initiatief onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

De Woningwet d.d. 13 juni 2018 (artikel 8, tweede lid) verplicht gemeenten in hun bouwverordening voorschriften op te nemen voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond. Of sprake is van verontreinigde grond kan met een bodemonderzoek worden aangetoond.

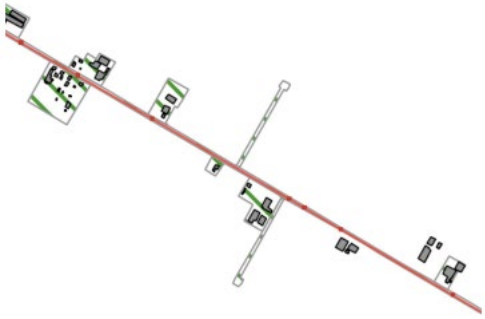
Beoordeling
Ten behoeve van fase 2 en deze fase (fase 3) is door Bodem Belang B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740. Uit het onderzoekvolgt dat ervan uit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar bestaat tegen de realisatie van een extra hoofdgebouw ten behoeve van een extra wooneenheid. Weliswaar zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aangetoond aan cadmium, kwik, loods, zink, minerale olie en PAK en in het grondwater licht verhoogde concentraties aan barium en xylenen, maar de waarden blijven onderde betreffende toetsingswaarden. Om deze reden is het niet nodig nader onderzoek uit te voeren. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage2a en 2b.

Conclusie
Het aspect bodem is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.1.6 Geluid

Wettelijk kader
De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Langs wegen en spoorwegen liggen zones.
Voor wegen tot 30 km/uur is geen geluidszone van toepassing. Voor wegen met een maximumsnelheid tot 30 km/uur is geen geluidszone van toepassing.
Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de deze wet zijn vastgelegd.

Beoordeling
Het plangebied ligt in de geluidszone van de Kleiweg. In het kader van het aspect geluid is de geluidskaart van de voormalige gemeente Anna Paulowna geraadpleegd. Op de kaart wordt het gemiddelde geluidsniveau op de gevel van woningen langs wegen aangegeven. Langs de Kleiweg is behalve de zone op de weg zelf, geen geluidsbelasting. Het gaat bovendien om een perceel waar reeds gewoond mag worden. Het perceel mag daarmee geschikt geacht worden voor de woonleefgemeenschap vanwege wegverkeerslawaai. Onder deze omstandigheden kan worden afgezien van geluidonderzoek



Uitsnede geluidskaart voormalige gemeente Anna Paulowna

Conclusie
Het aspect ‘geluid’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.1.7 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader
Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 (hierna: “Wlk”) en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen betreffende luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

De jaargemiddelde grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} is 40 µg/m^3; voor $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3. Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm

staat opgesomd wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende vier voorwaarden voldoet:

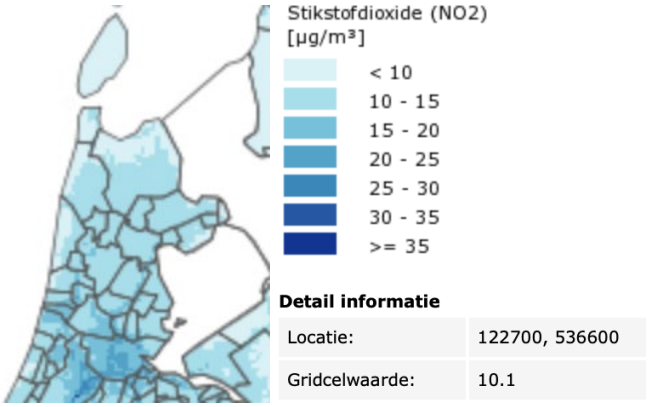
1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt slechts in ‘niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging een project is opgenomen in;
4. past binnen het NSL of een regionaal programma van maatregelen.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio’s om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio’s waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden omdat deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Bij woningen ligt de grens op 1.500 bij één ontsluitingsweg.

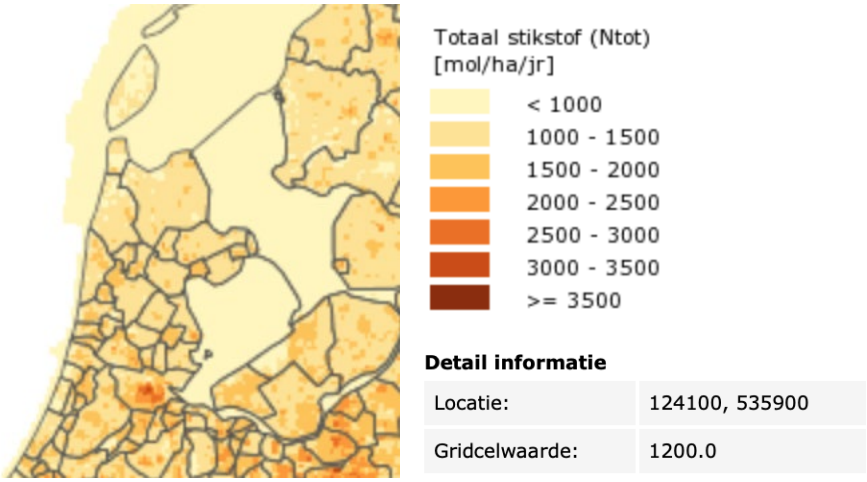
Beoordeling

Het plan beoogt het realiseren van 4 wooneenheden (in nieuwe bebouwing) en de bestendiging van een bestaande, reeds aanwezige zelfstandige wooneenheid (de stolp), waarbij de bestemming daarvan wordt gewijzigd van Wonen naar Wonen-Leefgemeenschap. Dit plan blijft daarmee ruimschoots binnen de grenswaarde van 1.500 woningen. Het plan draagt hierdoor in zeer beperkte mate bij aan luchtverontreiniging en is daardoor op grond van het besluit ‘niet in betekende mate’ (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan grenswaarden.

Daarnaast blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is; er worden geen grenswaarden overschreden (PM_{10}, $PM_{2,5}$ of NO_2).



Uitsnede Grootschalige concentratie Depositiekaarten Nederland, bron RIVM Geodatasite



Uitsnede Grootschalige concentratie Depositiekaarten Nederland, bron RIVM Geodatasite

Conclusie
Het aspect “luchtkwaliteit” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 Water

Beleid
In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21e eeuw (WB’21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de “watertoets” de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Europees beleid
De Europese Kaderrichtlijn Water is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2015 moet dat gerealiseerd zijn. De lidstaten moeten in 2009 (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen vaststellen waarin zij aangeven welke maatregelen ze gaan nemen om de doelstelling te halen. De provincie Noord-Holland maakt volledig deel uit van het deelstroomgebied Rijndelta en het daarbinnen begrensde deelstroomgebiedsdistrict Rijn-West.

Binnen Rijn-West werkt Noord-Holland samen met alle betrokken waterbeheerders (Rijkswaterstaat, buurprovincies, waterschappen en gemeenten) aan het opstellen van het regionale deel van het genoemde stroomgebiedbeheersplan Rijndelta.

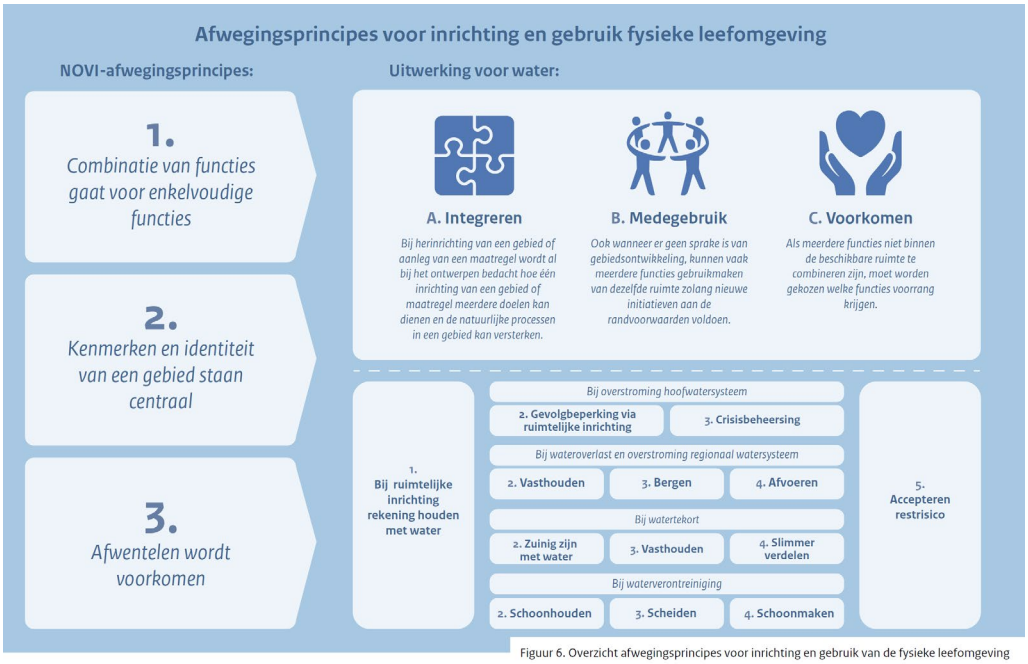
Rijksbeleid
In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in, de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

Nationaal Water Programma 2022–2027
Nederland heeft te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering,

bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en
sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren.
De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofdambities van dit NWP:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta.
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur

Voor een integrale aanpak is het belangrijk om bij alle afwegingen in de leefomgeving de waterdoelen uit dit NWP op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwatervoorziening, waterkwaliteit, ecologie, landschap, cultureel erfgoed en scheepvaart mee te wegen. In waterland Nederland moeten 'aansluiten op de (historische) karakteristieken van het watersysteem' en 'meebewegen met water' leidende principes voor de ontwikkeling van onze leefomgeving blijven.



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

Provinciaal beleid

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

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Waterplan 2022-2027

Dit Waterplan geeft de koers van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier op hoofdlijnen voor het waterbeheer in Hollands Noorderkwartier. Het maakt onderscheid in doelstellingen op het gebied van effecten, thema's en gebieden.

De doelstellingen ten aanzien van de effecten zijn als volgt gevisualiseerd:

Waterveiligheid



Met sterke dijken en duinen beschermen we ons gebied tegen overstromingen.

Voldoende water



Voldoende water wil zeggen: wateroverlast beperken en watertekort voorkomen.

Gezond water



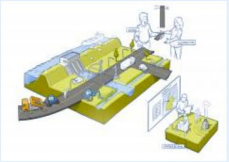
Gezond water is water met een goede chemische en ecologische waterkwaliteit.

Schoon water



We zuiveren het afvalwater en verwerken het zuiveringsslib, voor de volksgezondheid en de waterkwaliteit.

Veilige (vaar)wegen



We verwachten in 2023 ons wegenbeheer te hebben overgedragen aan de gemeenten.

Crisisbeheersing



Ons werk is erop gericht om een crisis te voorkomen. Wel moeten we voorbereid zijn voor als het toch een keer misgaat.

Bestuur en organisatie



Onder dit effect vallen alle taken die ons dagelijkse werk aan de overige effecten ondersteunen.

Ten aanzien van de thema's zijn de volgende onderscheidden:

Ruimtelijke adaptatie



Het is nodig om onze leefomgeving aan te passen aan de steeds extremere weersomstandigheden. Dit noemen we 'ruimtelijke adaptatie'.

Omgevingswet



De Omgevingswet is een nieuwe wet waarin de bestaande wetten voor de fysieke leefomgeving worden gebundeld en gemoderniseerd.

Duurzaamheid



We voeren onze taken zo duurzaam mogelijk uit. Zo wekken we bijvoorbeeld zelf duurzame energie op en verlagen we onze CO_2-uitstoot.

Biodiversiteit



Met ons werk dragen wij bij aan een gezonder aquatisch milieu, het versterken van natuurverbindingen en de dynamiek van ecosystemen.

Datagestuurd werken



Datagestuurd werken wordt de belangrijkste succesfactor om inventief tegemoet te komen aan de uitdagingen die ons werk met zich meebrengt.

Keur en algemene regels
In 2016 heeft het hoogheemraadschap een nieuwe Keur en bijbehorende Algemene Regels vastgesteld. *Artikel 4.2 Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak* is in de nieuwe Keur gewijzigd. In de nieuwe Keur 2016 is nu het volgende opgenomen:
"*Artikel 3.3 Verbod versnelde afvoer door nieuw verhard oppervlak.* Het is verboden zonder watervergunning van het bestuur neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen."

In de Algemene Regels 2016 zijn vervolgens de volgende aanvullingen opgenomen:
"Artikel 23. nieuw verhard oppervlak. Op grond van artikel 3.9, eerste lid van de keur geldt een vrijstelling van de vergunningplicht van artikel 3.3 voor het aanbrengen van nieuw verhard oppervlak indien:
1. de bebouwing of verharding van de onverharde grond door een of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte minder dan 800 m² bedraagt en;
2. de aanleg van nieuw verhard oppervlak minder dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat en;
3. het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer kan verwerken."

Watertoets
Met behulp van de watertoets wordt getoetst of binnen nieuwe plannen voldoende aandacht aan de waterhuishouding is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder samen werken aan het ruimtelijk plan, waarbij het wateraspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ordening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden.

Beoordeling
Er is een watertoets uitgevoerd voor dit plan. In bijlage 3a en b is deze opgenomen. In het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar de oppervlakte afstroomt. Het hemelwater kan als schoon worden beschouwd. Het uitgangspunt is bovendien dat hemelwater wordt vastgehouden op het perceel. Er wordt niet gebouwd binnen een beschermingszone van een waterkering en er wordt geen water gedempt. De verharding neemt niet met meer dan 800 m2 toe. Het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woningen wordt via een IBA systeem dat aan de wettelijke eisen voldoet afgevoerd.

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

4.2.2 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing.
De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Beoordeling
Er is een quikscan door Bureau Aandacht Natuur (bijlage 4) en een stikstof-berekening door VdZ Ruimtelijk Advies (bijlage 5) uitgevoerd. In de QS Ecologie wordt alleen ingegaan op de nieuw te bouwen gebouwen waar drie woningen in worden gerealiseerd. De realisatie van twee woningen in de bestaande bebouwing zijn namelijk zonder bouwingrepen te realiseren. Voor wat betreft de stikstof-berekening is onderscheidt gemaakt in de bouw- en aanlegfase en de gebruiksfase. Voor de nieuwe bebouwing is rekening gehouden met bouw- en aanlegfase en gebruiksfase. Voor de bestaande bebouwing is rekening gehouden met de gebruiksfase. Onderstaand is een samenvatting te vinden van het onderzoek uitgesplitst in gebiedsbeschermingen soortbescherming.

Gebiedsbescherming geen significante toename
Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Waddenzee' ligt op circa drie kilometerten noorden van het plangebied vandaan. Het plangebied ligt tevens op circa acht kilometer ten oosten van het Natura 2000-gebied 'Duinen Den Helder- Callantsoog' en op negen kilometer van 'Noordzeekustzone'. Ten zuiden ligt op circa 10 kilometer afstand 'Zwanenwater & Pettemerduinen' en tot slot ligt ten oosten van het plangebied het Natura 2000-gebied 'IJsselmeer'. Deze gebieden zijn tevens bestempeld als NNN-natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde NNN- natuurgebied 'Kruiszwin' ligt op circa 500 meter afstand en het NNN-gebied 'Amstelmeer' ligt 3,5 kilometer verwijderd van het plangebied.
Het project wordt buiten de grenzen van Natura 2000-gebieden uitgevoerd en is zelf relatief gering in omvang. Gezien de aard van de werkzaamheden is in de zogeheten uitvoeringsfase van het project geen sprake van mogelijke negatieve effecten. Het project leidt namelijk niet tot een toename van verlichting of wijziging van grondwaterstanden dan wel nitrificatie in de Natura 2000-gebieden. Uit een stikstofberekening blijkt voorts dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op enig Natura 2000-gebied. Dit is een gevolg van de relatieve kleinschaligheid van het plan en de grote afstand tot enig Natura 2000-gebied. De mogelijke negatieve effecten door de plannen op genoemde Natura 2000-gebieden kan dan ook uitgesloten worden. Een ontheffingsaanvraag voor gebiedsbescherming binnen de Wet natuurbescherming (artikel 2.7 Wnb), is zodoende niet vereist.
Het plangebied ligt niet in de NNN (voormalig EHS) maar op geringe afstand. Het NNN kent echter geen externe werking. Ook het dichtstbijzijnde weidevogelleefgebied ligt op ruime afstand. Gezien de ligging van het plangebied is aantasting van de functionaliteit van Weidevogelleefgebied en de NNN uitgesloten.

Soortbescherming
De tabel op navolgende pagina geeft een beknopt overzicht van de waargenomen of te verwachten zwaarder beschermde soorten van de Wet natuurbescherming. Voor alle aanwezige soorten geldt de zorgplicht. Voor alle in het plangebied aanwezige soorten, dus ook de algemene soorten, geldt de zorgplicht. Dit houdtin dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor in het wild levende dieren en planten:
- Dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel
- Indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, denoodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen
- Voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveelmogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Het is uitgesloten dat beschermde plant- en diersoorten voorkomen in het plangebied die door de voorgenomen bouwplannen nadelig worden beïnvloed anders dan algemene broedvogels. Voor de bouwplannen is dan ook geen ontheffing noodzakelijk van de Wet natuurbescherming. Het bouwrijp maken van de bouwlocatie mag alleen plaats vinden op het moment dat hierdoor geenbroedsels van vogels vernield worden. Hiermee zal rekening worden gehouden bij het plannen van de bouw.

Soortgroep	(*Mogelijk*) aanwezige soorten	Wet natuurbescherming**	Beschermde functie in en nabij het plangebied	Negatief effect
Vaatplanten	-	-	-	-
Vogels: nesten jaarrond beschermd	Huismus	Art. 3.1	Broedlocatie	geen
Vogels: overig	Algemene soorten zoals boerenzwaluw, kauw, merel, houtduif, stormmeeuw en ekster	Art. 3.1	Broedlocaties	Mogelijke aantasting nesten
Grondgebonden zoogdieren	*Kleine marterachtigen*	Art. 3.10	Vaste rust of verblijfplaats	geen
Vleermuizen	*dwergvleermuizen, Laatvlieger*	Art. 3.5	Vaste rust of verblijfplaats, foerageergebied.	geen
Reptielen	-	-	-	-
Amfibieën	-	-	-	-
Vissen	-	-	-	-
Overig	-	-	-	-

Conclusie
Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2.3 Archeologie

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Op grond van het overgangsrecht van deze wet zijn de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 van kracht gebleven totdat de Omgevingswet in werking treedt. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Voor het plangebied geldt een dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 2’. Om te kunnen bouwen dient er bij een project dat een oppervlakte van meer dan 100 m2 behelst en waarbij dieper dan 0,4 meter onder maaiveld wordt gegraven een archeologisch rapport dan wel een QuickScan van Archeologie West-Friesland te worden overlegd.

Op gronden ter plaatse van de aanduiding ‘Waarde-Aardkundig’ behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), geldt tevens een regime voor de bescherming en veiligstelling van het aardkundig waardevolle reliëf en de geologisch waardevolle opbouw van de bodem. De dubbelbestemming blijft behouden op de verbeelding en een verbinding met de regels uit het moederplan.

Beoordeling
Bij het opstellen van het wijzigingsplan Kleiweg 3 is reeds onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische of archeologische waarden binnen het plangebied. De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland is geraadpleegd. Op deze kaart staan geen (potentiële) archeologische waarden aangegeven in het plangebied. Ook is er een onderzoeksrapport opgesteld door Cultureel Erfgoed Noord- Holland naar aanleiding van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied in 2006 (Bureauonderzoek naar de archeologische waarde van het Bestemmingsplan Buitengebied

gemeente Anna Paulowna, SCENH-rapportcultuurhistorie 67). In het onderzoek valt het perceel Kleiweg 3 in “zone 3”.
Dit houdt in dat de kans op het aantreffen van (vroeg)middeleeuwse archeologische waarden in deze zone matig tot hoog is. De conserveringvan deze waarden kan echter zijn aangetast door vergraving en agrarische activiteiten (met name bollenteelt). In het onderzoek wordt aangegeven dat er rekening gehouden dient te worden met de aanwezigheid van archeologische waarden bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm onder maaiveld binnen een planomvang vanmeer dan 10.000 m^2. De oppervlakte van de nieuwbouw op perceel Kleiweg 3 bedraag maximaal 500 m^2, nader archeologisch onderzoek op deze locatie is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie
Gezien de relatief geringe omvang van de nieuwbouw, is indien de (grondroerende) plannen ongewijzigd blijven, nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. De voorgenomen ingreep is daarmee vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.4 Cultuurhistorie

Algemeen
In 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Onder meer heeft dit tot gevolg dat in bestemmingsplannen cultuurhistorie meegewogen dient te worden. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van plannen.

Beoordeling
In hoofdstuk 2 inclusief bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan en paragraaf 4.2.3 is reeds ingegaan op de geschiedenis. Hierin is onderbouwd dat de cultuurhistorische waarden van de locatie niet worden aangetast. Bovendien wordt de stolp beschermd door een aanduiding ‘stolp’ en de longeermanege met een aanduiding ‘karakteristiek’. Binnen het plangebied vinden er geen wijzigingen plaats. De stolp wordt behouden. Het karakter van het lint wordt behouden. De kenmerken van het landschap (zichtrelatie tussen stolpen, relatie tussen lint en landschap, slotenpatronen etc.) en het landelijke karakter blijft behouden. Hierdoor worden de cultuurhistorische waarden van de locatie geborgd.

Conclusie
Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.5 Verkeer en parkeren

Beoordeling
De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Kleiweg. De gemeente Hollands Kroon is eigenaar/wegbeheerder van deze weg. De weg leidt in noordwestelijke richting naar Breezand en in zuidoostelijke richting naar provinciale weg N249. De N249 verbindt N99 met de N9. Via de N99 is de Rijksweg A7 bereikbaar.
Het plangebied is ontsloten via twee bestaande uitritten op de weg. De verkeerssituatie ter plaatse is overzichtelijk. Vanuit de in- en uitrit is voldoende zicht op de weg.



Verkeersgeneratie
Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de worstcase benadering uitgangspunt. Er is daarom rekening gehouden met de maximale effecten.

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Het te gebruiken kengetal voor de berekening wordt bepaald op basis van de functietype en de stedelijkheidskenmerken van een gebied. De stedelijkheidskenmerken voor deze locatie is 'buitengebied'. Het functietype is 'wonen' en is bepaald op basis van de bestemmingsplanregels.
Het hoogste gemiddelde kencijfer voor verkeersgeneratie van vrijstaande woningen bedraagt 7,8 mvt/weekdagetmaal. Voor een gemiddelde werkdag dienen deze waarden met 1,11 vermenigvuldigd te worden. Dit plan maakt het mogelijk om vier woningen toe te voegen. Per woning neemt de verkeersgeneratie toe met 9 motorvoertuigen / etmaal per woning.
De Kleiweg heeft ruim voldoende capaciteit voor de verkeersafwikkeling van het nieuwe gebruik die het plangebied krijgt.

Parkeren
Zoals in paragraaf 3.4.3 is beschreven is het uitgangspunt van het parkeerbeleid van de gemeente Hollands Kroon dat parkeren op eigen erf opgelost wordt. Op basis van dit beleid geldt een parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen per woning. In het plangebied zijn er in totaal 5 woningen wat betekent dat er in totaal 16,8 parkeerplaatsen (worstcase) nodig zijn.
In paragraaf 2.3 "nieuwe situatie" is op de kaart 'inrichtingsschets' te zien hoe de benodigde parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

7. Wonen

parkeren per	per	binnen de bebouwde kom	buiten de bebouwde kom	aandeel bezoekers	opmerkingen
koop, vrijstaand	woning	2,7	2,8	0,3 pp per woning	
koop, twee-onder-een-kap	woning	2,6	2,6	0,3 pp per woning	
koop, tussen/hoek	woning	2,4	2,4	0,3 pp per woning	

Conclusie
Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2.6 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

Beoordeling en conclusie
In of nabij het plangebied lopen geen hoofdkabels. Ook liggen er geen relevante zones over het plangebied. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2.7 Duurzaamheid

Overheden en de samenleving zijn zich er steeds meer van bewust dat we meer moeten zorgen voor het milieu, zoals energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking. De aandacht hiervoor is dan ook groot.
De bijdrage die bouwplannen kunnen leveren aan de klimaatdoelstellingen is een kans die niet onbenut moet worden gelaten. Hoewel er wettelijk geen ruimte is om strengere eisen te stellen dan in het Bouwbesluit is vermeld proberen overheden via diverse stimuleringsmaatregelen duurzaamheid vroeg en integraal mee te laten nemen door initiatiefnemers.

Beoordeling
Initiatiefnemer zal rekening houden met het aspect duurzaamheid bij de planvorming en uitvoering daarvan. De woningen worden gerealiseerd door middel van het principe 0 op de meter en worden gasloos gebouwd. Innovaties op het gebied van duurzaamheid worden op de voet gevolgd.
Nieuwe ontwikkelingen die meegenomen kunnen worden bij de ontwikkeling van het plan zullen uitgevoerd worden. Hiermee wordt voldaan aan het aspect ‘duurzaamheid’.

Conclusie
Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan. Verder wordt er bio-based gebouwd.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de financieel haalbaar plan en anderzijds door de wijze van kostenverhaal door de gemeente (grondexploitatie en eventuele planschade).

5.2 Beoordeling plan

Financiële haalbaarheid
De kosten voor het ontwikkelen van het plan komen voor rekening van initiatiefnemer. Aangenomen wordt dat deze over de financiële middelen beschikt om het plan uit te kunnen voeren. Er wordt met de gemeente een anterieure overeenkomst afgesloten.

Grondexploitatie
Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een plan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro). Er is in dit geval geen sprake van een bouwplan zoals opgenomen in het Bro. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde en wordt het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Hollands Kroon zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van dit plan.

Planschade
Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de eventuele planschade wordt geregeld.

5.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het plan is voldoende aangetoond.

6 Juridische regeling

6.1 Planonderdelen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

Verbeelding
Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende planregel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen;
2. via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen bestemmingsregel hebben. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels
De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels.
   Het hoofdstuk "inleidende regels bestaat uit een tweetal artikelen te weten de begrippen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het "normale" spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/- bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/- bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.

2. Bestemmingsregels.
   In dit tweede hoofdstuk zijn de planregels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Eerst voor gebouwen, dan voor de overige bouwwerken. Deze worden genoemd 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde', en betreffen de constructies van enig omvang die toch geen gebouw zijn. Te denken valt aan erfscheidingen, hekwerken, lichtmasten,

speelvoorzieningen, vlaggenmasten, lantaarnpalen, en dergelijke. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld. In dit verband wordt opgemerkt dat een woonleefgemeenschap zich onderscheidt van reguliere woningen doordat er sprake is van een statutair vastgelegde morele verplichting naar vermogen een bijdrage te leveren aan een vitaal woonleefklimaat om zo lang als mogelijk zelfstandig te wonen, diensten voor elkaar te verrichten bijvoorbeeld op het gebied van (tijdelijke) zorg, het onderhoud van gemeenschappelijke zaken als tuin, erf, goed nabuurschap en het opzetten van sociaal culturele activiteiten. Toelating tot de woongemeenschap is statutair geregeld; getoetst wordt of kandidaat bewoners gemotiveerd zijn om daadwerkelijk een bijdrage te leveren aan visie en doelen van de gemeenschap. Periodiek worden evaluaties gehouden. De gemeente kan inzage krijgen in deze evaluatieverslagen (vertrouwelijk) de gemeente ziet toe op het gebruik (en eventueel) handhaven

3. Algemene regels.
   In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan.

4. Overgangs- en slotregels.
   In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regel betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Toelichting
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2 De bestemmingen

6.2.1 Planvorm

Voor dit plangebied wordt gebruik gemaakt van een nieuw bestemmingsplan waarbij de planvorm van het bestemmingsplan aansluit bij de nieuwste uitgangspunten van de gemeente waarmee de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden versterkt.

6.2.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn de woonfuncties bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsregels, de bouwregels en gebruiksregels alsmede de afwijkingsbevoegdheden te vinden.
De bestemming wonen - woongemeenschap bestaat uit een bestemmingsvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar het woongebruik toegestaan is. In de regels zijn regels opgenomen met betrekking tot de situering van de bebouwing in het bestemmingsvlak.

Vanwege de ligging van het plangebied in een omgeving met een zekere archeologische verwachtingswaarde is naast de woonbestemming de dubbelbestemming “waarde -archeologie 3” nog

toegevoegd.

De specifieke bouwaanduiding “Stolp” is opgenomen voor de aanwezige stolp op het perceel en ‘karakteristiek’ voor de longeer-manege, waardoor extra regels van toepassing zijn.

.

6.2.3 Regels

Het bestemmingsplan bevat een duidelijke regeling die aansluit op de nieuwste inzichten en het Bouwbesluit. Regels uit het onderliggende bestemmingsplan die voor dit plangebied niet relevant of van toepassing zijn, zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

De regels zijn opgedeeld in de onderstaande hoofdstukken:

Inleidende regels
Conform SVBP bevatten de inleidende regels artikelen met de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).

Bestemmingsregels
In het hoofdstuk Bestemmingsregels zijn in de planregels alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Waar noodzakelijk is gebruikgemaakt van aanduidingen om toegestaan gebruik nader te specificeren.

Wonen - woonleefgemeenschap
Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het wonen in een leefgemeenschap al dan niet -onder voorwaarden- in combinatie met:
- aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven;
- het hobbymatig gebruik voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen en daaraan ondergeschikt:
- het houden van sociaal, culturele, educatieve en levensbeschouwelijke(groeps)activiteiten.

Voor de toegestane bebouwing zijn maten opgenomen in de bouwregels.
Binnen het bestemmingsvlak zijn maximaal 5 wooneenheden toegestaan. Het realiseren en instandhouden van de maatregelen zoals benoemd in het beeldkwaliteitsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Er zijn in de nieuwe situatie meerdere hoofdgebouwen op het perceel aanwezig, hetgeen ook juridisch mogelijk is. Elk hoofdgebouw zal beschikken over een eigen voor-zij- en achtererf(gebied), met bijbehorende mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen.

Het is onder voorwaarden toegestaan om binnen een woonheenheid niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 75 m^2, voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf te gebruiken.

Het is onder voorwaarden toegestaan om binnen het bouwvlak in een wooneenheid en/of bijbehorende bebouwing hobbymatig te gebruiken voor bed& breakfast voor maximaal 4 personen.

Het is onder voorwaarden toegestaan om ondergeschikt sociaal, culturele, educatieve en levensbeschouwelijke (groep)activiteiten te organiseren zoals exposities, plukdagen etc. Ook is het mogelijk om de producten die worden gemaakt op het perceel (zoals kunst, groente, fruit) te verkopen. Het realiserenvan een theetuin behoort ook tot de mogelijkheden.

Tuin
Deze gronden mogen wel als tuin/ erf bij de woningen worden gebruikt, maar er mogen geen

hoofdgebouwen worden gerealiseerd (woningen).

Waarde - Archeologie 3
Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die dieper dan 40 cm beneden peil plaatsvinden en tevens een oppervlakte van meer dan 10.000 m^2 bedragen, geldt een vergunningplicht. Het betreft onder andere werken en werkzaamheden zoals diepploegen en het scheuren van grasland of het aanbrengen van diepwortelende beplanting. Werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud zijn uitgezonderd van de vergunningplicht. Opgemerkt wordt dat het aanbrengen van drainage en het scheuren van grasland in ieder geval niet behoren tot werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud.

Algemene regels
In dit hoofdstuk van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbeltelregel
De antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels
De algemene bouwregels zien er op toe dat er op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Algemene gebruiksregels
Dit artikel bevat een algemene regeling waarin het wordt verboden om de gronden anders te gebruiken dan waarvoor zij bestemd zijn.

Algemene afwijkingsregels
In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om af te wijken om kleine nutsvoorzieningen mogelijk te maken en om van de voorgeschreven maten en percentages af te wijken, maar ook om het bouwvlak te overschrijden. Bij dit laatste wordt met name gedacht aan het ruimte en flexibiliteit bieden ten behoeve van toekomstige bebouwing die binnen de woonbestemming wordt ontwikkeld. De omgevingsvergunning wordt overigens alleen verleend wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen. Verder is een afwijking mogelijk om een bestaande woning door een stolp te vervangen.

Algemene wijzigingsregels
In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen en tot welke omvang bestemmingsgrenzen kunnen worden gewijzigd. Dit biedt ruimte en flexibiliteit in de regels zonder dat een goede ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied wordt geschaad. In dat kader zijn aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid ruimtelijke randvoorwaarden verbonden.

Algemene procedureregels
De procedureregel voorziet in rechtsbescherming voor belanghebbenden in het geval het bevoegd gezag voornemens is nadere eisen te stellen.

Overgangs- en slotregel

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangsregels en de slotregel aan de orde.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Nu voor een eerder vergelijkbaar bestemmingsplan reeds vooroverleg heeft plaatsgevonden, de overlegpartners van de gemeente (i.c. provincie NH en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier) akkoord waren met het plan, wordt in dit bestemmingsplan afgezien van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro. Uit een uitspraak van de Raad van State blijkt (ECLI:NL:RVS:2010:BO4227), dat indien het duidelijk gaat om een herziening van geringe omvang dan wel van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, geen overleg hoeven plaats te vinden.

7.2 Vooroverleg met belanghebbenden

Het plan is besproken met:
- de eigenaar en huurder van de agrarische gronden die aan de aan de zuid-oost en zuid-west zijde zijn gelegen;
-de omwonenden (in 2019)
- de bewoners van erf Bouwlust
- de leden van de Vereniging Nieuw Bouwlust.

De eigenaar en de huurder van de agrarische gronden hebben positief gereageerd op het plan. De eigenaar van de agrarische gronden is 11 okt j.l het stikstofrapport. De gebruiker is akkoord
In de Vve is het plan in eerste instantie in januari 2020 besproken vastgesteld. De wijzigingen in het plan worden in de VVE vergadering van oktober medegedeeld.

In 2019 zijn alle buren tot een afstand van 80 meter persoonlijk uitgenodigd. Ze waren allen enthousiast en hebben geen zienswijzen ingediend.

Uitgebreide besluitvorming over het plan heeft in 2019 -2020 in drie VVE-vergaderingen plaatsgevonden; verslagen van deze bijeenkomsten zijn bij de gemeente bekend. Een lid van de Vve heeft een zienswijze bij de gemeente ingediend. De Raad heeft unaniem besloten (17 dec 2020)

Mei 2022 is het traject na een uitspraak van de Raad van State in overleg met de gemeente weer opgepakt. Noodzakelijke wijzigingen zijn verwerkt. De volgende bijeenkomst is 14 oktober; hiervan wordt verslag gemaakt.

Begin september 2022 zijn alle documenten beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan aangeboden opnieuw aan alle erfbewoners aangeboden; inclusief leden Vereniging van eigenaars Nieuw bouwlust. Reacties worden geïnventariseerd en in bijzijn van planoloog in een bijeenkomst op 19 oktober besproken.

7.3 Zienswijzen

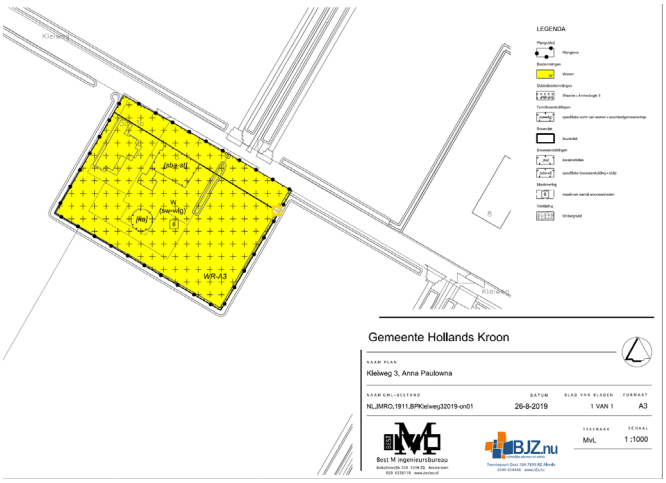
Uit een uitspraak van de Raad van State blijkt dat slechts indien de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zodanig groot zijn dat sprake is van een wezenlijk ander bestemmingsplan, dient de wettelijke procedure opnieuw te worden doorlopen (ECLI:NL:RVS:2013:1275). Daar is hier geen sprake van (zie hoofdstuk 8). Het ontwerp wordt daarom niet opnieuw ter inzage gelegd. Hier speelt tevens de overweging dat de belangen van eigenaren niet nadelig beïnvloed worden door de verkleining van het plangebied.

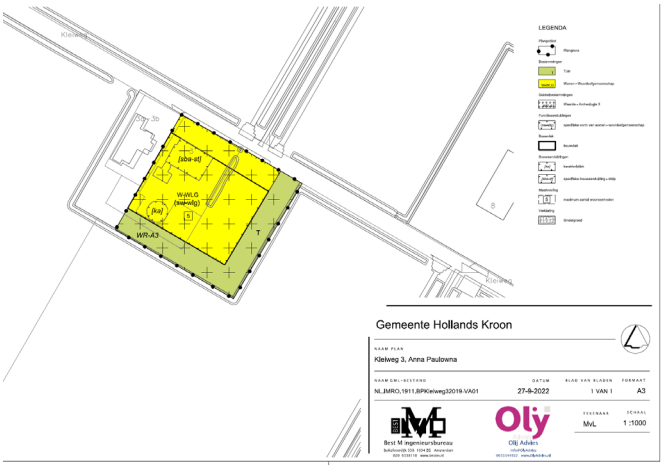
7.4 Conclusie

Het bestemmingsplan wordt zodoende geacht maatschappelijk uitvoerbaar te zijn.

8 Wijzigingen

De belangrijkste wijziging ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan uit 2019 betreft het plangebied, dat is verkleind en een zone die de bestemming Tuin heeft gekregen, zie onder.





Oude verbeelding (boven) en nieuwe verbeelding (onder)

Verder is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen, luidende: de gronden als bedoeld in artikel 3.1 en 4.1 mogen slechts als zodanig gebruikt worden indien sprake is van een woonleefgemeenschap als bedoeld in artikel 1.75.
Voorts is een locatiespecifiek onderzoek gedaan naar gewasbestrijdingsmiddelen en de (vermeende) risico's met betrekking tot gezondheid. Ook is het stikstofonderzoek geactualiseerd, zodat voldaan wordt aan de meest recente Aerius.
Tot slot is de toelichting geactualiseerd, inhoudende dat het NOVI is beschreven (in plaats van de SVIR, die niet meer geldt), het Regionaal Woonakkoord Kop van Noord-Holland 2022-2026 "met het bijhorende afwegingskader (2022), het Nationaal Water Programma 2022–2027, het, Waterplan 2022-2027 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en is er aan getoetst. Ook is het overgangsrecht van de Provinciale Omgevingsverordening beschreven en hoe het bestemmingsplan daarbinnen past (en er zodoende aan de voorgaande Omgevingsverordening getoetst kan en moet worden (namelijk die uit 2019, en niet uit 2020).