Bestemmingsplan Wallerweg 15A Breezand

Gemeente Hollands Kroon

Toelichting

29 juni 2023

Planstatus: Ontwerp

Plan ID:NL.IMRO.1911.BPBGAPWallerweg15A-on01

Inhoud:

1. Inleiding 4
   1.1 Aanleiding en doel van het plan 4
2. Geldende planologische situatie 5
   2.1 Vigerende bestemmingsplan 5
3. Planbeschrijving 6
   3.1 Bestaande situatie 6
   3.2 Karakter van de omgeving 6
   3.3 Stedenbouwkundige- en landschappelijke uitgangspunten 7
4. Beleid 9
   4.1 Rijksbeleid 9
      4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi) 9
      4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 9
      4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 10
   4.2 Provinciaal beleid 10
      4.2.1 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020 - 2025 10
      4.2.2 Omgevingsvisie NH 2050 10
      4.2.3 Omgevingsverordening NH2020 (OGV) 11
      4.2.4 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 11
   4.3 Gemeentelijk beleid 11
      4.3.1 Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar' 11
      4.3.2 Woonvisie Hollands Kroon 12
      4.3.3 Verordening fysieke leefomgeving 12
5. Omgevingsaspecten 14
   5.1 Natuur 14
      5.1.1 Wet Natuurbescherming 14
      5.1.1.1 Gebiedsbescherming 14
      5.1.1.2 Soortbescherming 14
   5.2 Bodem 16
   5.3 Geluid 16
   5.4 Luchtkwaliteit 17
      5.4.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM) 17
   5.5 Water 18

5.5.1 Europese Kaderrichtlijn Water 18
5.5.2 Watervisie 2021 18
5.5.3 Waterprogramma 18
5.5.4 Water in het plan/Watertoets 18
5.6 Externe veiligheid 19
5.7 Bedrijven en milieuzonering 20
5.8 Spuitzonering 20
5.9 Milieueffectrapportage (MER) 21
5.10 Duurzaamheid 22
5.11 Verkeer en Parkeren 22
5.12 Kabels en leidingen 22
5.13 Cultuurhistorie 23
5.14 Archeologie 23
6 Juridische aspecten 24
6.1 Doelstelling 24
6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan 24
6.3 Planopzet 24
6.3.1. Bestemmingsregels 25
6.4 Handhaafbaarheid 25
7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 26
7.1 Economische uitvoerbaarheid 26
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 26
7.2.1 Overleg belanghebbenden 27

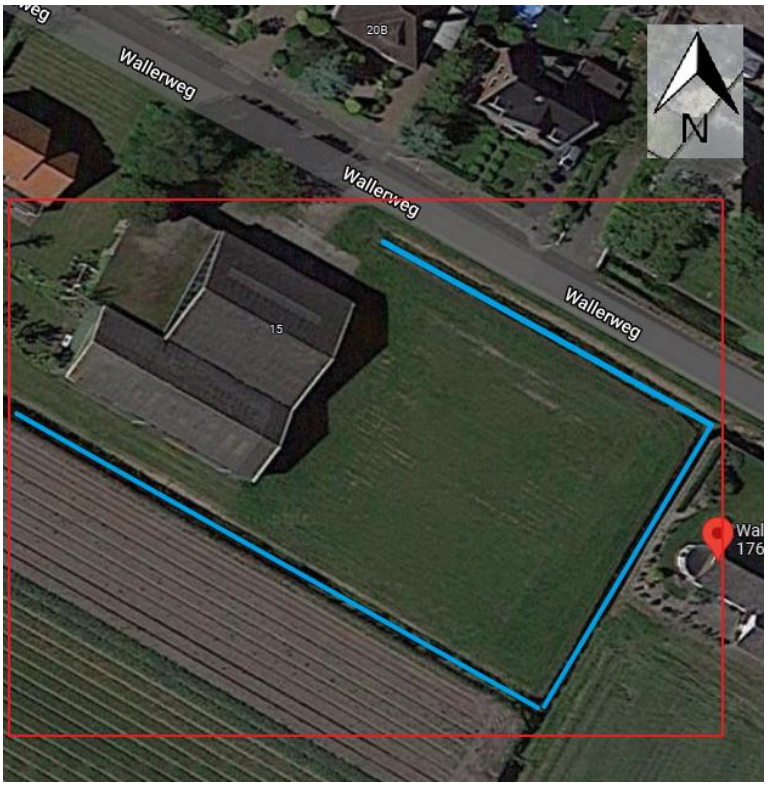
Bijlagen:

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2: Verkennend onderzoek natuur
Bijlage 3: Stikstofdepositie (Aerius)
Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 5: Akoestisch onderzoek
Bijlage 6: Aanvullend akoestisch onderzoek
Bijlage 7: Watertoets
Bijlage 8: Locatie specifiek onderzoek spuitzonering
Bijlage 9: Akkoordverklaring omwonenden

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op het perceel Wallerweg 15A in Breezand zijn twee agrarische bedrijfshallen aanwezig. De agrarische bedrijfsvoering op het perceel is beëindigd.
De initiatiefnemer heeft het voornemen om op de planlocatie twee woningen te realiseren, waarbij de huidige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de erfverharding wordt verwijderd.



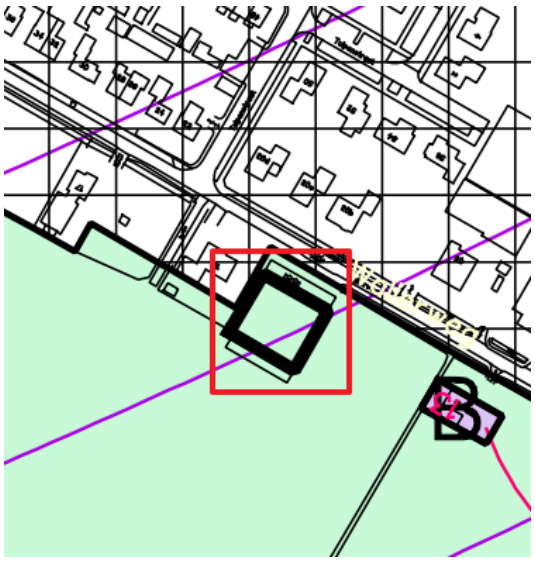
Plangebied	*Bron: Google Maps*

Voor de ontwikkeling van het plan dient de bestemming van de planlocatie te worden gewijzigd van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ en twee bouwvlakken te worden toegevoegd.
Om de ontwikkeling van het plan mogelijk te maken moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen, zodat toekomstige bewoners op het perceel kunnen wonen overeenkomstig de voorwaarden in het bestemmingsplan.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Vigerende bestemmingsplan

Het perceel Wallerweg 15A is gelegen binnen het gebied waar de bestemmingsplannen “Buitengebied Anna Paulowna” en “Parkeren en Wonen” vigerend zijn.
De gronden hebben de bestemming ‘Agrarische doeleinden II’.



Verbeelding vigerende bestemmingsplan	*Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl*

Een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen en de bouw van twee nieuwe woningen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat voor de ontwikkeling van het plan een planologische procedure moet worden doorlopen en dit kan mogelijk worden gemaakt door middel van een (postzegel)bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat het mogelijk is om de bestemming te wijzigen en op de locatie twee woningen te bouwen.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

De planlocatie is gelegen in het dorpslint langs de Wallerweg. De bedrijfsbebouwing is in de loop van verschillende decennia gerealiseerd en bestaat uit twee achter elkaar gelegen bedrijfshallen met aan de voorzijde erfverharding. De agrarische bedrijfsvoering op het perceel is beëindigd.
Aan drie zijden van de planlocatie is een waterloop gelegen. De locatie wordt door een brede uitrit op de Wallerweg ontsloten.







Huidige situatie plangebied	*Bron: Google Maps*

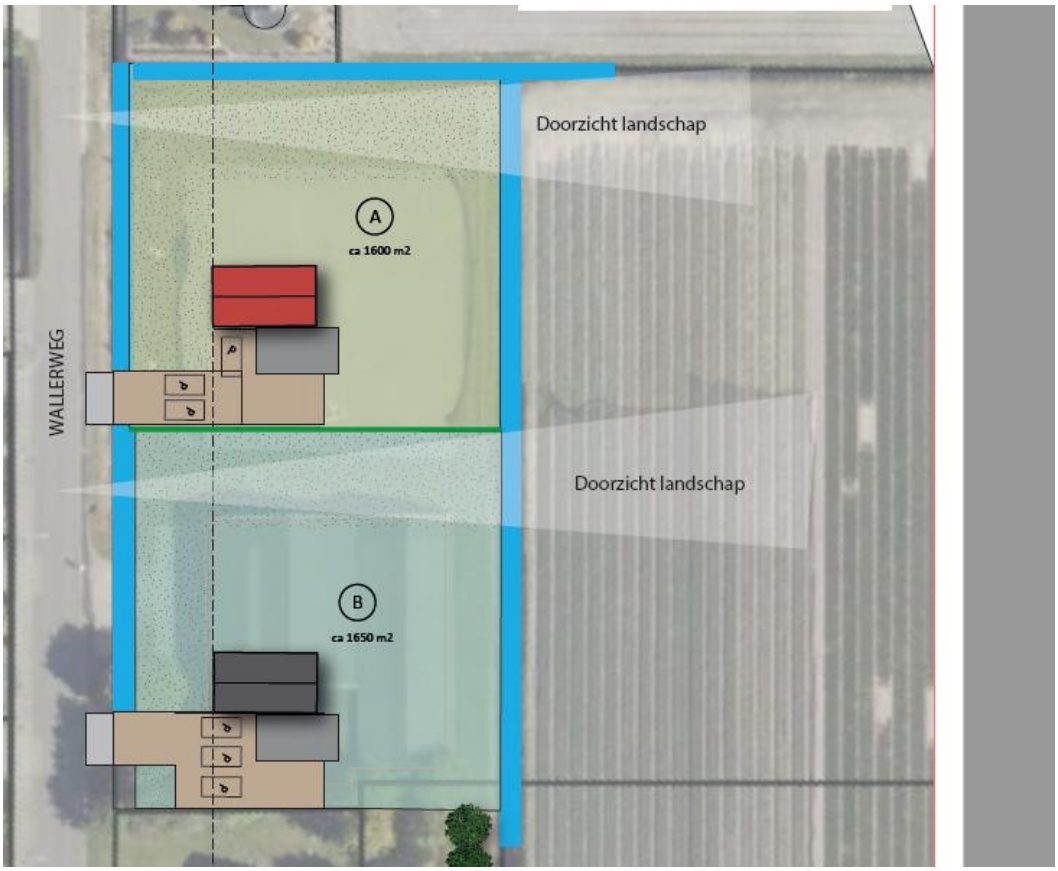
3.2 Karakter van de omgeving

De planlocatie is gelegen binnen de Anna Paulownapolder. Dit is een vlak, agrarisch gebied met in het westen vooral bollenteelt en in het oosten meer akker- en weideland. Rond het plangebied worden voornamelijk bollen geteeld.
De polder kenmerkt zich door een grote mate van openheid en de verkaveling is rationeel en bestaat uit een blokvormig verkavelingspatroon.

Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de Balgzanddijk en dwars door het gebied loopt de spoorlijn Alkmaar-Den Helder.
Diverse wegen doorsnijden de polder, zoals de Zandvaart, Middenweg en Wallerweg en deze wegen zijn zeer herkenbaar in het landschap.
De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Alleen binnen de kernen Breezand en Anna Paulowna is de bebouwing geconcentreerd aanwezig.

3.3 Stedenbouwkundige- en landschappelijke uitgangspunten

Voor de bouw van de twee woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (bijlage 1).
Door de woningen haaks op de weg te oriënteren en te clusteren met de bijgebouwen ontstaat er veel ruimte rond beide woningen. De doorzichten tussen de woningen bieden een open zicht op het achterliggende landschap en deze lange zichtlijnen zijn een belangrijke karakteristiek van het landschap.
De woningen staan op voldoende afstand van de weg, zodat ruimte ontstaat voor een groene voortuin.



Inrichting plangebied

Het ritme van de woningen past bij het ritme van de woningen in het lint langs de Wallerweg.
Langs de weg zijn voornamelijk vrijstaande particuliere woningen aanwezig met een uitstraling die sterk varieert. Traditionele bouwvormen zijn goed mogelijk, maar ook een enigszins eigentijdse uitstraling moet mogelijk zijn.

Erfafscheidingen bij woningen in de vorm van hagen en boomsingels dragen bij aan de biodiversiteit, zorgen voor privacy en voorkomen lelijke schuttingen. Om de openheid op de planlocatie te behouden zullen op de planlocatie geen bomen worden aangeplant. De erfbeplanting op het perceel bestaat uit struiken en andere lage heesters waarmee terughoudend worden omgegaan. Aan de oost- en zuidzijde van het perceel wordt een lage haag aangebracht in verband met de aanwezigheid van agrarische percelen waarop bloembollen worden geteeld (paragraaf 5.8). Op deze wijze blijft de openheid wel behouden.
De watergangen rond de planlocatie worden niet gewijzigd. De woningen worden ieder door een uitrit op de Wallerweg ontsloten en voor de meest oostelijk gelegen woning wordt een dam met duiker aangebracht om de waterloop te kruisen.

3.4 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Wallerweg tot de secundaire linten in het buitengebied. De weg wordt gebruikt door landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt maximaal 50 kilometer per uur.
Bij elke woning zal een uitrit worden aangelegd, waarbij de bestaande brede uitrit naar het perceel komt te vervallen. De nieuwe uitritten leveren vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid of verkeersbelasting geen enkel probleem op. Het zicht op de weg is goed en de uitritten worden voldoende breed aangelegd.
In het paraplubestemmingsplan ‘Parkeren en wonen’ is een parkeerregeling opgenomen voor de gehele gemeente Hollands Kroon. Dit plan geeft regels op het gebied van parkeren en de omschrijving ‘Wonen’ voor alle gemeentelijke bestemmings-/wijzigingsplannen. Het parapluplan is als het ware als een laag over de bestemmings-/wijzigingsplannen heen komen te liggen.
De twee percelen waarop de woningen worden gebouwd zijn groot genoeg om auto’s op eigen terrein te parkeren. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen is aansluiting gezocht bij de ‘Parkeerregels Hollands Kroon 2018’. Per woning wordt een norm (CROW) van minimaal 3 parkeerplaatsen gehanteerd.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt een langetermijnvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland aangegeven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland veranderen en de visie is bedoeld om het land mooier te maken en voort te bouwen op het bestaande landschap en de steden.
De Novi is op 11 september 2020 vastgesteld en op 15 september 2020 in werking getreden. In de visie wordt een integrale aanpak voorgesteld, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Met een zorgvuldige afweging van belangen wordt er gewerkt aan de onderstaande prioriteiten:

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

Zowel op de korte- als lange termijn zijn maatregelen nodig om de bovengenoemde prioriteiten te bewerkstelligen. Deze maatregelen zullen in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Vanuit het Rijk zal hier de regie over worden gevoerd.
Vanuit de Nationale Omgevingsvisie vindt een doorvertaling plaats naar het beleid van provincies en gemeenten. Dit is de reden dat de ontwikkeling van het plan niet indirect wordt getoetst aan de bovenstaande prioriteiten, maar via het beleid van lagere overheden. Doordat er op het perceel een duurzame toekomstbestendige ontwikkeling plaatsvindt, voldoet het plan overigens wel aan de Novi.

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen beperken, daar waar de nationale belangen dit noodzakelijk maken. In het overzicht met nationale belangen is geen enkel belang gerelateerd aan de bestemmingswijziging op de planlocatie. Dit betekent dat de Barro niet van toepassing is op de ontwikkeling van het plan.

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Wettelijk is bepaald dat bij de ontwikkeling van meer dan 11 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Op de planlocatie worden twee woningen gerealiseerd en dit betekent dat er geen toetsing hoeft plaats te vinden in het kader van de ladder, omdat dit geen stedelijke ontwikkeling betreft.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020 - 2025

In de Woonagenda 2020 – 2025 heeft de provincie bepaald dat er voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen moeten komen. De woningbouwproductie moet omhoog, waarbij binnenstedelijk bouwen de voorkeur heeft.
De afstemming binnen de regio gebeurt via op te stellen ‘woonakkoorden’ tussen provincie en gemeenten. Totdat de woonakkoorden zijn gesloten wordt voor de behoefte uitgegaan van de provinciale woningbouwmonitoren en de Regionale Actieprogramma’s Wonen (RAP’s).
De bouw van extra woningen op de planlocatie aan de Wallerweg is afgestemd met de regio.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan is in overeenstemming met de regionaal gemaakte afspraken.*

4.2.2 Omgevingsvisie NH 2050

De hoofdambitie binnen deze omgevingsvisie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie ‘lokaal wat kan, regionaal wat moet’.
Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

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

De planlocatie is gelegen in het gebied Noord-Holland-Noord. In de Omgevingsvisie staat vermeld dat dit gebied beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten. Zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Die kwaliteiten zijn het waard om te koesteren. Niet alleen voor de inwoners van die gebieden zelf, maar ook voor de inwoners in het drukke zuidelijke deel van de provincie die op zijn tijd een meer landelijke omgeving willen bezoeken. Om daar rust en ruimte te kunnen ervaren of een ander type woonmilieu te zoeken. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de

omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.
De bouw van twee woningen wordt gerealiseerd binnen de dorpskern van Breezand. Binnen het dorp zijn vele voorzieningen aanwezig en dit zorgt voor een aantrekkelijk woon- een leefklimaat. De bouw van de woningen draagt bij aan de instandhouding van een sterke dorpskern en de sociale leefomgeving en dit stemt overeen met de omgevingsvisie.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan is niet in strijd met het provinciale beleid.*

4.2.3 Omgevingsverordening NH2020 (OGV)

De Omgevingsverordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.
In artikel 6.10, lid 1 van de OGV staat vermeld dat binnen het werkingsgebied landelijk gebied een kleinschalige woningbouwontwikkeling mogelijk is als dit in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken en het locaties betreft die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten.
De twee woningen worden toegevoegd binnen het bestaande dorpslint langs de Wallerweg en binnen de dorpskern van Breezand. Dit is in overeenstemming met het uitgangspunt om nieuwe woningen in een dorpslint toe te voegen. De ontwikkeling van het plan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

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

4.2.4 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is vastgesteld op 10 april 2018 door Gedeputeerde Staten en bedoeld voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. Voor de ontwikkeling van het plan is een Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) opgesteld waarin de gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte kenmerken voor de planlocatie zijn opgenomen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar'

De omgevingsvisie is een integrale visie en een helder fundament voor het beleid van de gemeente Hollands Kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030.
Voor woningbouw geldt in het bijzonder dat er behoefte is aan sturen in tijd van robuuste veranderingen. Om deze reden worden kaders gesteld die moeten zorgen voor heldere keuzes en tegelijkertijd flexibiliteit, zodat bijsturen mogelijk is waar nodig. Het bijgestelde woningbouwprogramma getuigt daarvan. Andere tijden vragen niet alleen om een andere rol van de overheid, maar ook om meer burgerkracht. Hierdoor ontstaat er ook een andere woningbehoefte in het bijzonder in relatie tot zorg.
Gemeente Hollands Kroon staat voor een gezonde woningvoorraad. De focus wordt gelegd op kwaliteit in plaats van kwantiteit.

Door het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en de bouw van twee woningen vindt er een toekomstgerichte ontwikkeling plaats op het perceel. Dit heeft een positief effect op het leefklimaat rond het plangebied.
Bovendien is het noodzakelijk om leegstand van panden te voorkomen, want de agrarische bedrijfsvoering op het perceel is beëindigd. Het voorkomen van leegstand is noodzakelijk omdat het verschijnsel vervelende neveneffecten kan hebben op de leefbaarheid en kwaliteit binnen een gebied. Herbestemmen is één van opties om leegstand aan te pakken.
Bij de ontwikkeling van het plan aan de Wallerweg wordt de huidige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, de bestemming gewijzigd naar wonen en twee woningen gebouwd. Dit sluit aan bij de uitgangspunten in de omgevingsvisie.

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

4.3.2 Woonvisie Hollands Kroon

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

- een gezonde woningvoorraad;
- bouwen binnen de vier hoofdkernen;
- sturen op doelgroepen;
- inzet op nieuwe initiatieven.

In de visie wordt gesproken over een gezonde woningvoorraad die past bij de behoefte en klimaatbestendig is, met een groene inrichting die bijdraagt aan de gezondheid en het welzijn van inwoners.
Door de realisatie van het plan worden twee woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad dicht bij een dorpskern met veel voorzieningen. Dit draagt bij aan een gezonde woningvoorraad en is in overeenstemming met de woonvisie.
De woning zullen gasloos worden gebouwd en worden voorzien van duurzame oplossingen zoals zonnepanelen, zonneboilers en/of een warmtepomp.
Het erf rond de woningen wordt landschappelijk ingepast (bijlage 1).

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten in de woonvisie.*

4.3.3 Verordening fysieke leefomgeving

In de Verordening fysieke leefomgeving zijn de regels die gaan over de fysieke leefomgeving samengevoegd. Niet alle regels voor de fysieke leefomgeving mogen in een verordening worden opgenomen, omdat er beleidsregels zijn die hun grondslag vinden in de landelijke regelgeving. Deze beleidsregels mogen niet in een zelfstandige gemeentelijke verordening worden opgenomen, maar moeten bijvoorbeeld worden opgenomen in een Omgevingsplan. Om één integraal stuk te maken, zijn alle beleidsstukken of uitvoeringsbesluiten die horen bij de Verordening fysieke leefomgeving, en straks meegaan naar het Omgevingsplan, toegevoegd als bijlage bij de Verordening fysieke leefomgeving. Zo zijn voor iedere burger de regels voor de fysieke leefomgeving op één plek te vinden.
In dit bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksregels uit de Verordening fysieke leefomgeving overgenomen. Dit is in overeenstemming met de lijn die de gemeente

Hollands Kroon heeft uitgezet met betrekking tot de bouw- een gebruiksmogelijkheden bij een woning.

Conclusie: *Het plan is in lijn met de Verordening fysieke leefomgeving.*

5. Omgevingsaspecten

5.1 Natuur

In het onderzoek naar natuurwaarden zijn de effecten van de voorgenomen ingreep getoetst aan het beleid, wet- en regelgeving in het kader van de natuurbescherming.

5.1.1 Wet Natuurbescherming

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

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

Door Bureau Aandacht Natuur is op 23 december 2021 een verkennend onderzoek natuur aangeleverd (bijlage 2).

5.1.1.1 Gebiedsbescherming

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Door bijvoorbeeld mest van landbouwbedrijven en uitstoot door industrie en auto's. Dit is schadelijk voor de natuurgebieden. Per Natura 2000 gebied is in beheerplannen aangegeven welke habitattypen gevoelig zijn voor (overmatige) stikstofdepositie en welke afspraken hierover zijn vastgelegd. Alleen als de hoeveelheid laag genoeg is (onder de gestelde drempelwaarde van 0,0 kg/jr.), zijn nieuwe activiteiten met stikstofuitstoot mogelijk.
Voor de gebruiksfase van twee woningen op de planlocatie is een stikstofdepositie-analyse uitgevoerd (bijlage 3). Hieruit blijkt dat er geen overschrijding optreedt als gevolg van stikstofdepositie. Deze stikstofanalyse is echter verouderd en de bouwfase is niet opgenomen.
De gemeente Hollands Kroon heeft recent een berekening laten uitvoeren voor de bouw en het gebruik van 11 woningen. In de groene gebieden binnen de gemeente hoeft geen berekening te worden uitgevoerd voor stikstofdepositie wanneer er niet meer dan 11 woningen worden gebouwd. Het gebied aan de Wallerweg is gelegen binnen een groen gebied en bij de bouw van twee woningen zal er geen overschrijding optreden als gevolg van stikstofdepositie. Voor de ontwikkeling van het plan is geen project-specifieke berekening vereist.

5.1.1.2 Soortbescherming

Flora
Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Tevens zijn er geen beschermde plantensoorten bekend uit het betreffende uurhok waar de planlocatie zich bevindt.

Vogels
Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.
Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespendief en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk.
Mogelijke nestlocaties van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats of sporen die wijzen op hun aanwezigheid, zijn niet waargenomen op of rond de planlocatie. Met de voorgenomen herinrichting wordt dan ook niet verwacht dat nesten of het leefgebied van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats worden verstoord.

Zoogdieren
Op de planlocatie worden hoofdzakelijk algemeen voorkomende beschermde zoogdiersoorten verwacht, waarvoor een vrijstelling geldt met betrekking tot een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Aan de hand van de (huidige) literatuurgegevens en habitatvoorkeuren kan het voorkomen van andere beschermde (grondgebonden) zoogdiersoorten op het beoogde erf worden uitgesloten.
Met betrekking tot de zwaarder beschermde soorten is het mogelijk dat vleermuizen en kleine marterachtigen in de omgeving van de planlocatie voorkomen.
Ten behoeve van de vleermuizen ontbreken (potentieel) geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen. Er zijn geen bomen op de locatie aanwezig en de constructie van de schuur is niet geschikt voor verblijfplaats van vleermuizen.
De planlocatie ligt aan de rand van de bebouwde kom en er zijn geen doorlopende groenstructuren zoals bomenrijen of singels aanwezig langs de locatie, waardoor niet wordt verwacht dat een vliegroute van vleermuizen wordt verstoord of onderbroken.
Ten aanzien van kleine marterachtigen zijn er in en rond de bedrijfsgebouwen geen sporen aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van deze soorten. Er ontbreken geschikte elementen (singels, bosschages/overhoekjes) binnen het plangebied, met uitzondering van de net onderhouden tuin. Er wordt niet verwacht dat de planlocatie een functie heeft voor kleine marterachtigen.

Amfibieën
Op de planlocatie zijn geen amfibieën aangetroffen en met uitzondering van de sloten rond het perceel ontbreken waterelementen. Naast de aanwezigheid van algemeen voorkomende soorten is bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in het uurhok waarbinnen de planlocatie is gelegen. In de huidige situatie ontbreekt geschikt leefgebied voor deze soort.

Overige beschermde soorten
Andere beschermde soorten worden op basis van de huidige verspreidingsgegevens niet verwacht in de omgeving van het plangebied.

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

5.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied aan de Wallerweg. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Om de bestemmingswijziging en de bouw van twee woningen mogelijk te maken is door Vlambodemadvies op 24 november 2021 een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 aangeleverd (zie bijlage 4). Uit dit onderzoek blijkt dat:

- op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese verdacht te worden geaccepteerd. In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte met kwik aanwezig. In de ondergrond zijn licht verhoogde concentraties aan molybdeen en xylenen aangetoond. In het grondwater zijn lichte verhoogde concentraties aan molybdeen en xylenen aangetoond.
- Indien getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de grond indicatief aan de klassen 'Altijd toepasbaar' (ondergrond) en 'Wonen/Industrie' (bovengrond). Conform de CROW 400 zijn geen aanvullende veiligheidsmaatregelen van toepassing.
- Uit het asbestonderzoek blijkt dat de bovengrond niet verontreinigd is met asbest. De puinverharding van de oprit is wel verontreinigd met asbest, maar de concentratie overschrijdt de normen voor nader onderzoek niet.
- Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Met dit onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen nieuwbouw.

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

5.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidsbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie.
Dit is de reden dat Witteman Geluidbeheersing op 4 februari 2022 een rapportage heeft uitgebracht over de geluidsbelasting van het wegverkeer op de nieuw te bouwen woningen aan de Wallerweg (zie bijlage 5) en op 22 juni 2022 is een aangepast rapport ontvangen waarbij rekening is gehouden met de extra verkeersbewegingen vanuit de wijk Groenhof (bijlage 6).
Uit het onderzoek blijkt dat:

- de hoogste (toekomstige) geluidbelasting (inclusief een 5dB aftrek artikel 110g Wgh) op de gevels van de twee nieuw te bouwen woningen, bedraagt vanwege de

Wallerweg Lden = 52 dB. De voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB wordt met 4 dB overschreden;

- Geluidmaatregelen aan het wegdek zijn mogelijk (onvoldoende reductie) om de geluidbelasting tot of onder de voorkeurswaarde van 48 dB te brengen. Voorgesteld wordt de volgende hogere waarde vast te stellen:

Wetsartikel Wgh.	Hogere waarde	Plaats aanduiding zie figuur 4	Wegverkeersbron	Plan
Artikel 83 lid 2	52 dB	Woning A en B	Wallerweg	Wallerweg tussen 13 en 15

- Met een geluidbelasting van 58 dB (zonder aftrek 5dB aftrek artikel 110g Wgh) op de (voor)gevels, zal de karakteristieke geluidwering GA,k tenminste 25 dB moeten zijn, om de binnenwaarde van 33 dB in de gevoelige ruimten in de woningen niet te overschrijden. Uit de nog uit te voeren geluidweringsberekeningen op basis van het bouwkundige ontwerp van de gevels kan dit worden nagegaan.

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

5.4 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide- en oxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.
Op grond van artikel 5.16 kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere uitoefenen als de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verontreiniging van de buitenlucht.

5.4.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.
Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO2) en zwevende deeltjes (PM10). Het 3% criterium geldt sinds de vaststelling op 1 augustus 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).
Daarnaast bevat de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren een aantal met name genoemde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties. Vanaf augustus 2009 geldt voor woningbouw een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.
De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het realiseren van twee nieuwe woningen. Uit de NIMB-tool blijkt dat het aantal woningen in dit bestemmingsplan ver beneden de gestelde norm van 1500 blijft. Dit betekent dat een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

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

5.5 Water

5.5.1 Europese Kaderrichtlijn Water

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

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

5.5.2 Watervisie 2021

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

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

5.5.3 Waterprogramma

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

5.5.4 Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterprogramma beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Doordat het plan niet in de nabijheid van waterlopen of waterkeringen is gelegen, is het niet nodig om een watervergunning aan te vragen.
Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Wallerweg in Breezand (bijlage 7).
In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.
Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven dat er een beperkt waterschapsbelang is.

Verharding en compenserende maatregelen
Uit de gegevens blijkt dat er geen sprake is van een toename aan verharding op de locatie aan de Wallerweg. De huidige bedrijfsbebouwing (530 m²) wordt gesloopt en er worden twee nieuwe woningen gebouwd. In het beleid van HHNK staat vermeld dat bij een toename van 800 m² aan verharding er compenserende maatregelen moeten worden getroffen, maar

dat is bij de ontwikkeling van het plan niet het geval. Dit betekent dat er geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen.
Voor de aanleg van een dam met duiker (uitrit tweede woning) zal wel een watervergunning worden aangevraagd en deze demping dient 1 op 1 te worden gecompenseerd. De compensatie zal plaatsvinden in de waterlopen rond het perceel.

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

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

5.6 Externe veiligheid

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

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

De Risicokaart van Nederland (Interprovinciaal Overleg) laat zien dat bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan de Wallerweg 15A het gaat om de volgende risicobronnen:
- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en spoor
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd.

Conclusie:

a. *er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd.*
b. *de planlocatie bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Over de op grote afstand gelegen spoorlijn worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd en de verwachting is dat dit de komende 10 jaar ook niet gaat gebeuren.*
c. *het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De realisatie van een twee nieuwe woningen aan de Wallerweg kan alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet worden beperkt.
De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, om voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe woningen (milieugevoelige functies) op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.
In de nabijheid van de planlocatie zijn alleen woningen aanwezig. Op het perceel Wallerweg 13 is een bedrijfswoning aanwezig, maar er is geen bouwvlak aanwezig of een bedrijf gevestigd. Deze woning is met een relatielijn gekoppeld aan het bedrijf en het bouwvlak op Wallerweg 11. Deze woning wordt niet beperkt door de ontwikkeling van het plan.
Voor alle omringende woningen geldt dat deze niet door de ontwikkeling van het plan worden belemmerd bij toekomstige ontwikkelingen. Door het verwijderen van het agrarische bouwvlak zal de milieusituatie voor de omringende woningen juist verbeteren, omdat er geen rekening meer hoeft te worden gehouden met de aanwezigheid van het agrarische bedrijf.

Conclusie: *Door de bouw van twee woningen zullen de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende woningen niet worden belemmerd.*

5.8 Spuitzonering

Direct aan de achterzijde van de nieuw te bouwen woningen zijn diverse agrarische percelen aanwezig. Beoordeeld moet worden of er voldoende afstand wordt gehouden tot de nieuwe woningen in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op het betreffende perceel. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn, maar ook de belangen van de teler dienen beschermd te worden.
In de huidige jurisprudentie wordt een richtafstand van 50 meter niet onredelijk geacht. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat er factoren kunnen zijn die (mits voorzien van een goede onderbouwing) een kleinere afstand rechtvaardigen. Opgemerkt wordt dat in deze jurisprudentie driftreducerende technieken nog niet zijn betrokken. Dit zou een rechtvaardiging zijn voor een kleinere afstand.

Voor de ontwikkeling van de woningen aan de Wallerweg is een locatie specifiek onderzoek opgesteld in het kader van de spuitzonering (bijlage 8).
Bij de ontwikkeling van twee woningen op de planlocatie wordt een spuitvrije zone gerealiseerd op het perceel aan de zuidzijde en zowel aan de oost- als zuidzijde van de planlocatie wordt een wintergroene haag aangeplant. Deze haag wordt niet hoger dan 1,5 meter, zodat het doorzicht over de locatie is gewaarborgd.
Het betrokken bloembollenbedrijf heeft aangegeven te kunnen instemmen met een spuitvrije zone van 20 meter op het agrarische perceel aan de zuidzijde.
De spuitvrijezone en de groene haag worden in de regels en op de verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.
Door de bovenstaande maatregelen kan worden gewaarborgd dat in de beide woningen op de planlocatie een goed woon- en leefklimaat mogelijk is.

Conclusie: *Bij de bouw van twee woningen is er sprake van een goede ruimtelijke ordening in het kader van het milieuaspect spuitzonering.*

5.9 Milieueffectrapportage (MER)

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

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

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

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

Conclusie: *Geconcludeerd wordt dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben.*

5.10 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen is het uitgangspunt om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen. Uiteraard wordt bij de bouw van de woningen rekening gehouden met de landelijke wetgeving om gasloos te bouwen. Een nieuwe woning moet daardoor worden voorzien van hoge isolatiewaarden met voorkeur voor een lage temperatuur verwarmingssysteem. Daarnaast wordt rekening gehouden met mogelijkheden om zelf energie op te wekken door middel van zonnepanelen en/of zonneboiler.
Door de initiatiefnemer zal gebruik worden gemaakt van het onafhankelijk adviesbureau Duurzaam Bouwloket. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woningen kan dit worden getoetst.

Conclusie: *De nieuw te bouwen woningen worden duurzaam ontwikkeld en dit kan worden getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning.*

5.11 Verkeer en Parkeren

De Wallerweg vormt een verbindingsweg tussen Anna Paulowna en Breezand. Deze weg heeft een rol voor zowel doorgaand- als landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt hier 50 kilometer per uur en de weg bestaat uit één rijbaan.
Ten behoeve van de realisatie van twee nieuwe woningen is het nodig om een extra uitrit aan te leggen aansluitend op de Wallerweg. Dit vormt geen probleem in het kader van de verkeersveiligheid, want het zicht op de weg is goed en de uitrit wordt voldoende breed aangelegd.
In het paraplubestemmingsplan ‘Parkeren en wonen’ is een parkeerregeling opgenomen voor de gehele gemeente Hollands Kroon. Dit plan geeft regels op het gebied van parkeren en de omschrijving ‘Wonen’ voor alle gemeentelijke bestemmings-/wijzigingsplannen. Het parapluplan is als het ware als een laag over de bestemmings-/wijzigingsplannen heen komen te liggen.
De bouwkavels aan de Wallerweg zijn groot genoeg om auto’s op eigen terrein te parkeren. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen is aansluiting gezocht bij de ‘Parkeerregels Hollands Kroon 2018’. Per woning wordt een norm (CROW) van maximaal 2,8 parkeerplaatsen gehanteerd.

Conclusie: *Het onderdeel verkeer en parkeren levert geen problemen op bij de ontwikkeling van twee nieuwe woningen.*

5.12 Kabels en leidingen

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

Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen.

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

5.13 Cultuurhistorie

Net als de gehele Noordkop heeft de omgeving van Breezand lange tijd onder invloed gestaan van de zee. Belangrijk bij de ontwikkeling van het gebied zijn de periodes waar in de zeespiegel rees en daalde. Tijdens de laatste zeespiegelrijzing is een uitgebreid geulenstelsel tot ontwikkeling gekomen en de hoofdgeul hiervan was het Oude Veer. Korte tijd na de grootste uitbreiding van de getijdengeulen zijn zavelige- en kleiige afzettingen bedekt met een pakket zand. Deze zandafzetting heeft de zandbodem van het westelijke deel van de Anna Paulownapolder gevormd.
Vermoedelijk vestigden zich in de Romeinse tijd en de vroege Middeleeuwen de eerste bewoners. De invloed van de zee was op dat moment gering zodat men zonder speciale voorzieningen kon wonen. Na deze periode steeg de zeespiegel weer en konden de inwoners zich slechts handhaven op de hoogstgelegen gronden op een terp. Aan de ontwikkeling van terpen komt een einde als een begin wordt gemaakt met de aanleg van zeewerende dijken.
De Anna Paulownapolder is drooggelegd in 1846. In de polders werd de situering van de bebouwing bepaald door de wijze van verkavelen. De verkaveling wordt gekenmerkt door een wegpatroon van rechte parallel aan elkaar gelegen wegen die op een hoofdas uitkomen. Tussen de wegen ligt steeds een belangrijke tochtsloot. Het landschapsbeeld wordt in sterke mate bepaald door de lintbebouwingen langs de polderwegen. De bebouwing is een mix van woonhuizen en bedrijfsgebouwen, variërend in omvang en materiaalgebruik. Erfbeplanting is summier aanwezig en is ondergeschikt aan de bebouwing. De zandgrond aan de westkant van de Anna Paulownapolder bleek in beginsel niet geschikt voor agrarisch gebruik, maar in de 20^{e} eeuw ontwikkelde hier de bollenteelt. Het gebied is uitgegroeid tot het grootste aaneengesloten bollengebied van Nederland.
Op de planlocatie worden er geen wijzigingen aangebracht aan het verkavelings- of slotenpatroon, waardoor de cultuurhistorische waarden zijn gewaarborgd.

Conclusie: *Door de ontwikkeling van het plan vindt er geen negatief effect plaats op de cultuurhistorische waarden.*

5.14 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de Anna Paulownapolder die in 1846 is drooggelegd. Sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Voor het gebied rond Breezand is gezien de geringe kans op het aantreffen van archeologische bodemsporen geen archeologisch beschermingsregime aanwezig. Zowel in het beleid van de provincie Noord-Holland als de gemeente Hollands Kroon zijn geen regels opgenomen voor de bescherming van archeologische waarden rond Breezand.
Op de planlocatie is de grond overigens al geroerd door de aanwezigheid van het agrarische bedrijf.
Geconcludeerd kan worden dat de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen en de bouw van twee woningen geen nadelige invloed heeft op archeologische waarden op de planlocatie.

Conclusie: *Door de ontwikkeling van het plan zullen er geen negatief effect optreden op het voorkomen van archeologische waarden.*

6 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Wallerweg 15A in Breezand.
De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.
De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een uitleg van de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.
Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend.
In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen' aanwezig. Deze bestemming is op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur en is gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels laten vervolgens zien op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt mogen worden.

6.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Wallerweg 15A Breezand (verder het bestemmingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen en het realiseren van twee vrijstaande woningen aan de Wallerweg;

Het bestemmingsplan voorziet ook in een actueel juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouwmogelijkheden, van grond en opstal. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de uit de Wet ruimtelijke ordening voortvloeiende digitale standaarden.

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vervangt op de locatie aan de Wallerweg het bestemmingsplan 'Buitengebied Anna Paulowna'.

6.3 Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en uit de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, die niet bindend is. Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om een omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan. Als de aanvraag past binnen dit bestemmingsplan en overigens ook voldoet aan de overige toetsingsgronden, kan de omgevingsvergunning direct verleend worden (reguliere procedure). Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen

6.3.1. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.
In hoofdstuk 1, de Inleidende regels, zijn in artikel 1 de definities van de verschillende in het bestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen en in artikel 2 de wijze van meten. De wijze van meten geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moeten worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.
Het tweede hoofdstuk bevat de Bestemmingsregels voor de bestemmingen 'Wonen'. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (bestemmingsomschrijving) en zijn diverse bepalingen over het bouwen opgenomen.
Hoofdstuk 3 bevat Algemene regels. Zo is een antidubbeltelregel opgenomen conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.
In het vierde hoofdstuk zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en het bouwen voor nu nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze regels volgen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het bestemmingsplan Wallerweg 15A Breezand van de gemeente Hollands Kroon.

6.4 Handhaafbaarheid

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen en is daardoor gemakkelijk te lezen. Daardoor is ook de handhaafbaarheid gemakkelijk vorm te geven: de regels zijn eenduidig zodat rechtsgelijkheid en -zekerheid zo groot mogelijk is. Op basis van de Wro zijn belangrijke overgangsbepalingen en strafbepalingen wettelijk vastgelegd waardoor op die manier de handhaafbaarheid vanuit dit bestemmingsplan goed is geregeld.
Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan "Wallerweg 15A Breezand", is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan "Wallerweg 15A Breezand" is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

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

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorbereiden van het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit het opstellen van de toelichting, de regels en het tekenen van de verbeelding (de plankaart). In deze fase worden meestal ook de benodigde onderzoeken uitgevoerd.
Het ontwerpbestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro), voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners.
Nadat het ontwerpbestemmingsplan ambtelijk is getoetst en akkoord bevonden, beslist het college uiteindelijk of het plan ter inzage gelegd mag worden. Dit is een wettelijk verplichte stap.
Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het voorgenomen besluit.
Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Bij ongewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit binnen twee weken gepubliceerd. Bij gewijzigde vaststelling vindt dit na maximaal zeven weken plaats.
Na publicatie start de beroepstermijn van zes weken. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2.1 Overleg belanghebbenden

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, zodat belanghebbenden de mogelijkheid wordt geboden om een zienswijze in te dienen. Met omwonenden heeft overleg plaatsgevonden en zij hebben aangegeven akkoord te zijn met de ontwikkeling van het plan voor de bouw van twee woningen (bijlage 9).