Oly
Advies





Bestemmingsplan

Polderweg 1

Hippolytushoef

Gemeente Hollands Kroon

Onderwerp:	Bestemmingsplan Polderweg 1
Status:	ontwerp
IMRO code:	NLIMRO.1911.BHVbgwihz009-ON01
Opdrachtgever:	De heer F. Konijn en mevrouw L. Koeleman
Projectnummer:	20210324
Datum:	14 december 2021

Opdrachtnemer: Patty Laan
OLY advies
Langereis 40
1733 ME Nieuwe Niedorp
T 06 55544922
E info@olyadvies.nl
W www.olyadvies.nl



Bestemmingsplan

Polderweg 1

Hippolytushoef

Gemeente Hollands Kroon

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding en doelstelling 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 7
1.4 Leeswijzer 7

2 Geschiedenis, bestaande en toekomstige situatie 8
2.1 Geschiedenis 8
2.2 Bestaande situatie 9
2.3 Toekomstige situatie 11

3 Beleidskader 14
3.1 Algemeen 14
3.2 Rijksbeleid 14
3.3 Provinciaal beleid 16
3.4 Gemeentelijk beleid 23
3.5 Parkeerbeleid 26
3.6 Slotconclusie 27

4 Milieu- en omgevingsaspecten 28
4.1 Milieu-aspecten 28
4.2 Omgevingsaspecten 43

5 Economische uitvoerbaarheid 58
5.1 Inleiding 58
5.2 Beoordeling plan 58
5.3 Slotconclusie 58

6 Juridische regeling 59
6.1 Planonderdelen 59
6.2 De bestemmingen 60

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 64
7.1 Overleg 64
7.2 Zienswijzen 64
7.3 Conclusie 64

Bijlagen
Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan herontwikkeling Polderweg 1 Hippolytushoef, ErvenConsulten, 06-01-2021
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek, Geofox-Lexmond B.V. 06-2005
Bijlage 3 Verkennend asbestonderzoek, BK Bodem 1-8-2011
Bijlage 4 Aanvullend asbestonderzoek, BK Ingenieurs B.V. 22-04-2020
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Anteagroup 15-04-2021
Bijlage 6 Watertoets, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 1-09-2021
Bijlage 7 QuickScan Ecologie inclusief stikstof berekening, Bureau Endemica - Ecologisch Advies Onderzoek en Educatie 26-04-2021
Bijlage 8 Aanvullend ecologisch onderzoek, Bureau Aandacht voor Natuur, 3-09-2021
Bijlage 9 Rapport onderzoek stikstofdepositie gebruiksfase Polderweg 1, Econsultancy 11-2021
Bijlage 10 QuickScan archeologie, Archeologie West-Friesland 23-04-2021

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

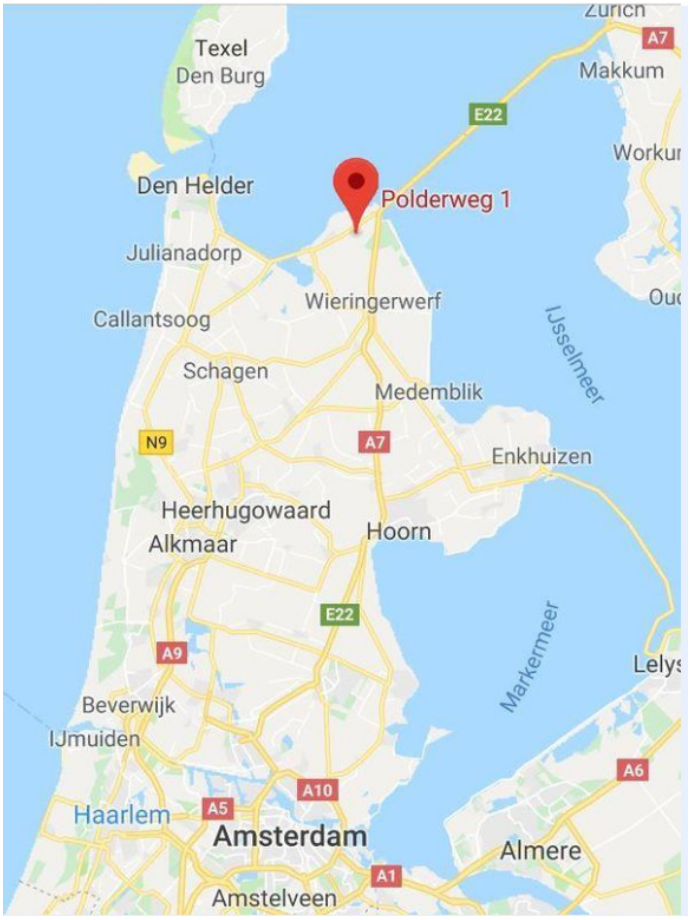
Aan de Polderweg 1 te Hippolytushoef bevindt zich een agrarisch bouwvlak met daarop een vervallen schuur en de mogelijkheid voor het bouwen van een bedrijfswoning. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt met de plannen rondom de realisatie van het Wieringerrandmeer. Deze ontwikkeling heeft echter geen doorgang gevonden waarna vervolgens is gekeken of conform de bestemming een volledig agrarisch gebruik nog voor de hand ligt. Dit is niet het geval. Door de toenemende schaalvergroting binnen de agrarische sector biedt de maat van het bouwperceel en de beperkte hoeveelheid agrarische gronden geen duurzaam toekomstig perspectief.

Initiatiefnemers hebben in samenwerking met de Provincie Noord-Holland en de gemeente Hollands Kroon door middel van een principeverzoek inclusief een Beeldkwaliteitsplan getoetst of de realisatie van een zorgboerderij een toekomstbestendige invulling kan zijn. Op de zorgboerderij kunnen mensen met een beperking, vanuit de psychiatrie of met een moeilijk verleden wonen en/of dagbesteding krijgen. Het houden van runderen (extensieve veehouderij) en een boerderijwinkel met theetuin vormen een belangrijk onderdeel van de dagbesteding.

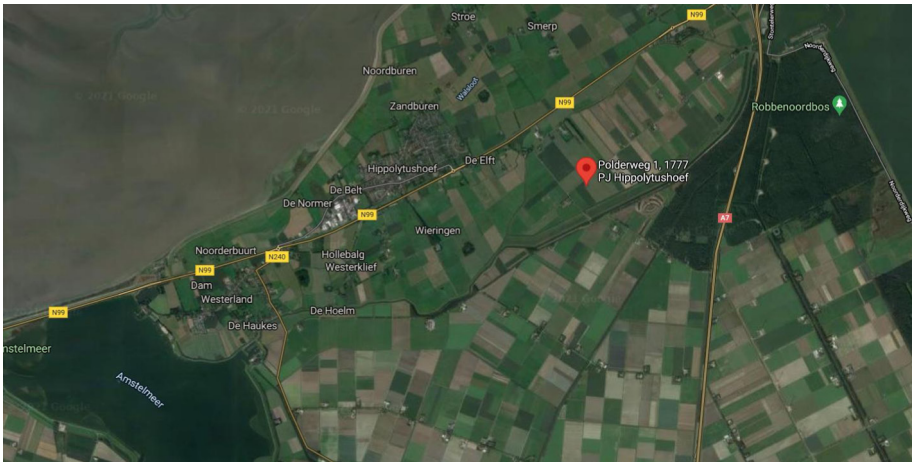
Zowel de gemeente Hollands Kroon als de Provincie Noord-Holland hebben aangegeven planologisch medewerking te willen verlenen. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig. Dit bestemmingsplan dient hiervoor.

1.2 Plangebied

Het perceel aan de Polderweg 1 in Hippolytushoef (verder: plangebied) is gelegen in de polder Waard-Nieuwland onderdeel van het gebied waar het Wieringerrandmeer was gepland. Voor dit project zijn in het verleden door provincie Noord- Holland vele agrarische bedrijven aangekocht om de ontwikkeling mogelijk te maken. Doordat de aanleg van het Wieringerrandmeer niet wordt uitgevoerd, is het de bedoeling om deze agrarische bedrijven weer te verkopen. Hiertoe behoort ook het plangebied. De omgeving van het plangebied is een agrarisch stuk land omringt door weilanden. Op circa 3 kilometer afstand ten oosten van het plangebied ligt het Robbenoordbos. En op circa 6 kilometer ten westen ligt het Amstelmeer.



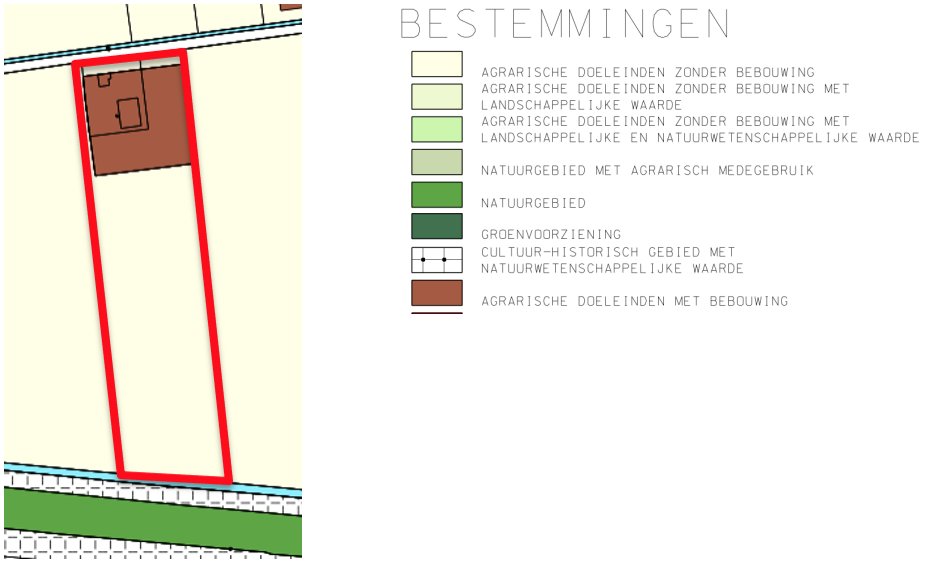
Afbeelding 1 ligging plangebied in de weide omgeving, bron: Google.com



Afbeelding 2 ligging plangebied in de regio, bron Google.com

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt onder de beheersverordening Buitengebied Wieringen (onherroepelijk 5 november 2013) en heeft de bestemming ‘agrarische doeleinden met bebouwing’ en ‘agrarische doeleinden zonder bebouwing’.



Uitsnede verbeelding met in rood het plangebied, bron bestemmingsplan ‘Buitengebied Wieringen 2002’

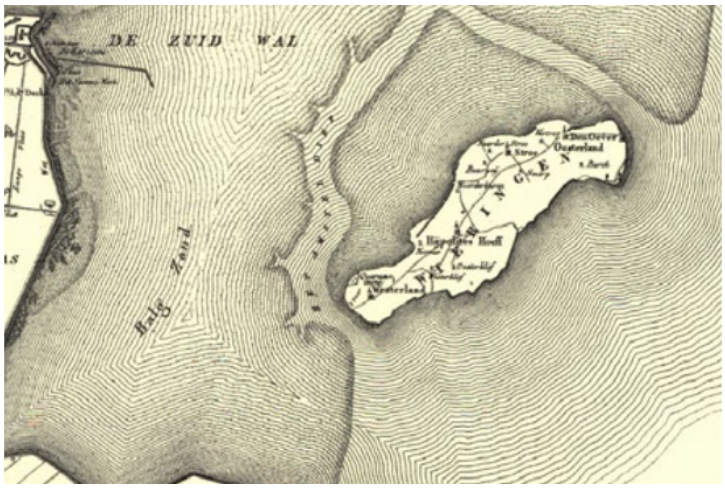
1.4 Leeswijzer

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 maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6) en sluit af met een hoofdstuk waarin de juridische regeling wordt uitgezet.

2. Geschiedenis, bestaande en toekomstige situatie

2.1 Geschiedenis[1]

Het plangebied is gelegen op het voormalige Waddeneiland Wieringen.
Het eiland Wieringen kent een lange menselijke historie. Doordat Wieringen hoger gelegen was dan het omringende land, was occupatie hier mogelijk. Waarschijnlijk omstreeks 1.170 na Chr., omstreeks de Allerheiligenvloed, werd Wieringen een eiland. De geschiedenis van Wieringen wordt gekenmerkt door de voortdurende strijd tegen het water. In 1683 verloor het eiland een deel van het land, na een grote dijkdoorbraak. Omstreeks 1846 werd dit verloren land weer herwonnen door de inpoldering van polder Waard-Nieuwland. (De polder waar het projectgebied in gelegen is). Deze polder werd aangedijkt bij Wieringen.
Tot begin 20e eeuw bleef de strijd tegen het zeewater voortduren.
In 1924 werd het Amsteldiep en het Ulkediep afgesloten, waardoor Wieringen geen eiland meer was. In 1930 werd de Wieringermeerdijk in de Zuiderzee aangelegd en de Wieringermeer ingepolderd. In 1932 werd de Zuiderzee afgesloten door de Afsluitdijk.

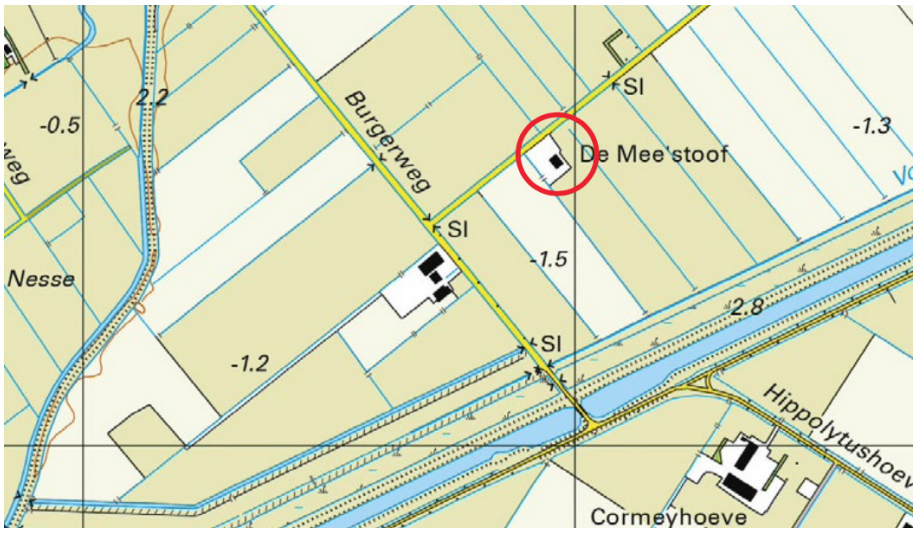


Situatie 1815, Eiland Wieringen

[1] Bron Beeldkwaliteitsplan



Situatie 1861, polder Waard-Nieuwland, op eiland Wieringen met in rood de locatie van het plangebied



Situatie 2019 met in rood de locatie van het plangebied

2.2 Bestaande situatie

De bebouwing binnen het plangebied bestond uit een bedrijfswoning en een schuur. Beide gebouwen zijn door een brand vergaan. Thans betreft het een geasfalteerd deel met een geraamte van een oude schuur (bouwjaar 1979). Vroeger woonde hier een akkerbouwer die er zijn landerijen verzorgde en zijn producten oogstte. De locatie is gelegen op zo'n 3 km van het centrum van Hippolytushoef.



Bestaande situatie geraamte oude schuur

Het plangebied ligt aan een rustige weg, is landelijk gelegen, met open ligging en vrij uitzicht. Het plangebied kenmerkt zich door het grootte geraamte van de oude schuur (omtrek 97m^2) met de verharde ondergrond. Dit is omringt door oud puin, struikengewas en een aantal bomen. De schuur deed de laatste jaren dienst als opslagloods en de woning als kantoor voor de ontwikkeling van het Wieringerrandmeer. Beide gebouwen zijn in de nacht van 1 op 2 april 2018 afgebrand. De nieuwe eigenaren zullen het plangebied als maatschappelijke functie gaan gebruiken.



Luchtfoto plangebied, bron Google.com

2.3 Toekomstige situatie

Om een goede duurzame ruimtelijke invulling te geven aan het plangebied dat bovendien passend is in haar omgeving is een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Hierbij is gebruik gemaakt van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland en de algemene ambities van de ruimtelijke ordening:

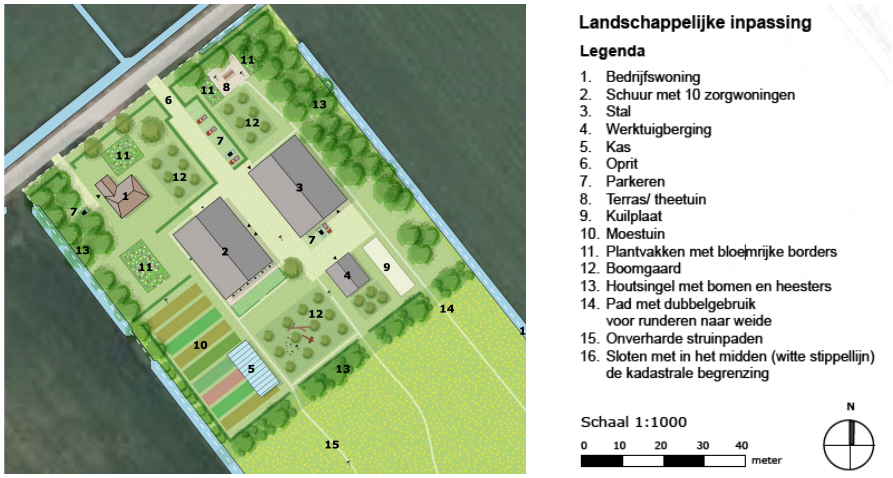
- Bijdragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- Bijdragen aan het versterken van de (beleving van) de openheid en heldere positionering van het plan ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

De hoofdlijnen van dit beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen in deze paragraaf. Voor de uitgebreide onderbouwing wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

Programma en voorzieningen

Er wordt onderscheid gemaakt tussen het wonen en dagbesteding. Ten behoeve van het wonen worden er maximaal tien zorgwoningen gerealiseerd. Ten behoeve van de extensieve agrarische activiteiten zullen er stallen en een werktuigenberging worden gebouwd. De overige gronden zullen gebruikt worden voor natuurlijke begrazing. Ook komt er een ruimte voor verkoop van ter plaatse bereide, verwerkte en/of toegepaste producten met een lokaal verzorgingsgebied. Daarnaast wordt er een bedrijfswoning gerealiseerd en een verblijfsruimte voor personeel.

De kenmerken van het landschap (o.a. erven die in de structuuropzet meegaan in de verkavelings- richting van het landschap, doorzichten tussen de erven op het open achterliggende landschap) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied. In het plan wordt aangesloten op de karakteristieken van een boerenerf. De exacte positie en vorm van de bebouwing en daarop aansluitende definitieve erfinrichting, zijn nader te bepalen aan de hand van de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan zijn omschreven.



Landschappelijke inpassing plangebied, bron Beeldkwaliteitsplan herontwikkeling Polderweg 1, Hippolytushoef

De nieuwe bebouwing is zo gepositioneerd, dat er een beeld van een boerenerf ontstaat. De beeldkwaliteit van het erf wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn. Bij de indeling van het plangebied is sprake van een referentie naar de traditionele opbouw van het boerenerf.

Het boerenerf bestaat uit een centraal erf met vooraan het hoofdgebouw, de nieuwe dienstwoning. In een lijn achter deze voorste woning worden twee schuurtype gebouwen georiënteerd aan een centraal binnenerf. In deze gebouwen worden de zorgwoningen inclusief ruimte voor dagbesteding en de stal voor dieren gerealiseerd. Door een oprit tussen fruitbomen door en een doorbreking met plantvakken en enkele solitaire bomen ontstaan er verschillende ruimtes op het erf. Ook het parkeren is hierbij minder dominant in het zicht.

Groene erfafscheidingen op en langs de randen van het erf, in de vorm van hagen, dragen bij aan de biodiversiteit, zorgen voor privacy en voorkomen (lelijke) schuttingen. Een nieuw aan te leggen inheemse houtsingel langs de randen draagt bij aan de landschappelijke inpassing van de herontwikkeling.

De nieuwe bebouwing staat geclusterd binnen de contouren van het bestaande agrarische bouwblok. De bestaande hoofdwoning vooraan op het perceel en schuren achter op het perceel versterkt de onderlinge verbondenheid op het centrale erf. Vanaf het perceel zijn er doorzichten op het weidse omliggende landschap.



Vogelvlucht impressie nieuwe situatie plangebied, bron Beeldkwaliteitsplan herontwikkeling Polderweg 1, Hippolytushoef

3. Beleidskader

3.1 Algemeen

Planologische besluitvorming dient te passen binnen de ruimtelijke kaders die ontworpen worden op alle verschillende overheidsniveaus. Ter verkenning van de beleidsruimte wordt daarom in dit hoofdstuk het ruimtelijk (relevante) beleid beknopt weergegeven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie 2020

Wettelijk kader

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.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Wettelijk kader

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.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk kader

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 (plannen tot 11 woningen zijn 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.

Conclusie

Binnen het plangebied wordt een agrarische bestemming omgezet naar een maatschappelijke bestemming waarbij de bedrijfswoning zal worden herbouwd en er maximaal tien zorgwoningen voor cliënten en ruimtes voor dagbesteding worden gerealiseerd. Ten behoeve van de extensieve agrarische activiteiten zullen er stallen en een werktuigenberging worden gebouwd. Ook komt er een ruimte voor de verkoop van ter plaatse bereide, verwerkte en/of toegepaste producten met een lokaal verzorgingsgebied. 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 en onder i, van het Bro gezien de eerder aangehaalde uitspraken. Toetsing aan de ladder is daarom niet nodig.

3.2.4 Omgevingswet

Per 1 juli 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Daarbij komt de Wro te vervallen die over gaat in de Omgevingswet. Dit initiatief wordt ingediend onder de huidige Wro en daarom is de Omgevingswet nog niet van toepassing en behoort het initiatief op grond van de Wro te worden ingediend en te worden beoordeeld.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie NH 2050 "Balans tussen economische groei en leefbaarheid"

Wettelijk kader

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. Haar hoofdambitie is om het relatieve hoge welvaarts- en welzijnsniveau vast te houden. Zij richt zich daarom op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

Zo wil de Provincie 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.
Deze hoofdambitie is in twee ambities te verdelen die van de:

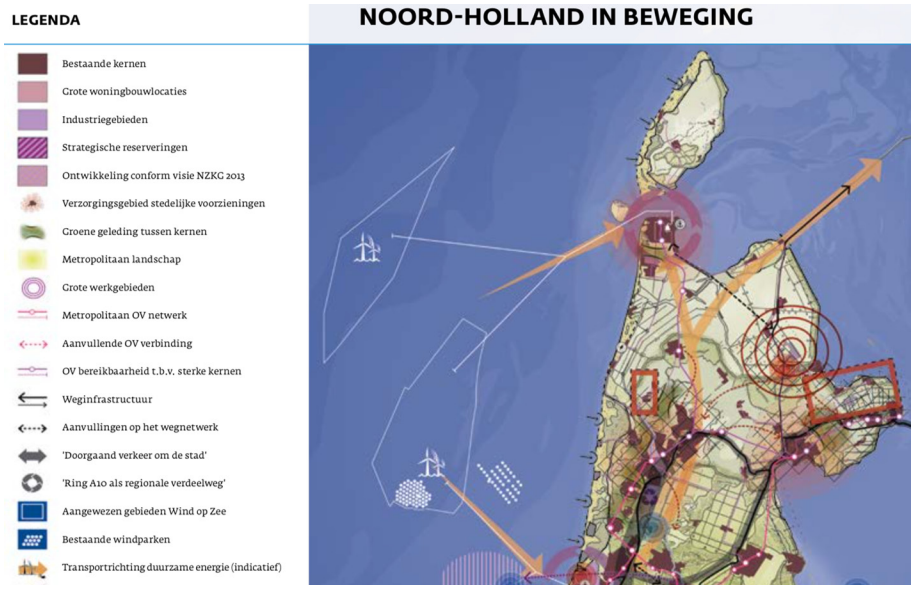
a. Leefomgeving
   Een gezonde en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving met een eventuele verhoging van deze ambitie in de toekomst (klimaatverandering, gezondheid en veiligheid, biodiversiteit en natuur) en;
b. Gebruik van de leefomgeving
   De provincie wil ruimtelijke ontwikkeling faciliteren,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

De provincie hanteert hierbij de volgende ontwikkelprincipes:

1. Ontwikkelingen en beheer zijn passend bij de waarden, de karakteristiek en het draagvermogen van het landschap.
2. Nieuwe ontwikkelingen zijn zo veel mogelijk natuur inclusief.
3. Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie en data-knooppunten.
4. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de effecten op de ondergrond meegewogen.

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 het landschap en de cultuurhistorie. In de vorige paragrafen is hier uitvoerig op ingegaan.
Het plan voldoet hiermee aan de Omgevingsvisie.



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

3.3.2 Omgevingsverordening NH2020

Wettelijk kader

In de recent vastgestelde provinciale Omgevingsverordening NH2020 (in werking getreden 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.

Wel moet onderhavig initiatief, voor zover het onder de reikwijdte van verschillende uit provinciale regelgeving voortvloeiende en vastgestelde waarden valt, daaraan worden getoetst. Die gelden na vaststelling van de Omgevingsverordening onverkort.

Beoordeling en conclusie

In de plannen is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (zie paragraaf 3.2.2), maar wel van een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat artikel 6.5 van de verordening van toepassing is.

In dit artikel is opgenomen onder welke voorwaarden de bestemming van een voormalig agrarisch bouwperceel in het landelijk gebied kan worden gewijzigd naar een kleinschalige voorziening zoals bijzondere huisvesting of een zorgfunctie. Aan de voorwaarden van dit artikel kan worden voldaan. In onderstaand schema zijn de voorwaarden opgenomen en is aangegeven waar de onderbouwing of uitsluiting in dit bestemmingsplan te vinden is.
Het plan is reeds beoordeeld in door ARK van de Provincie Noord-Holland.
Het voorliggende plan is niet in strijd met de provinciale verordening.

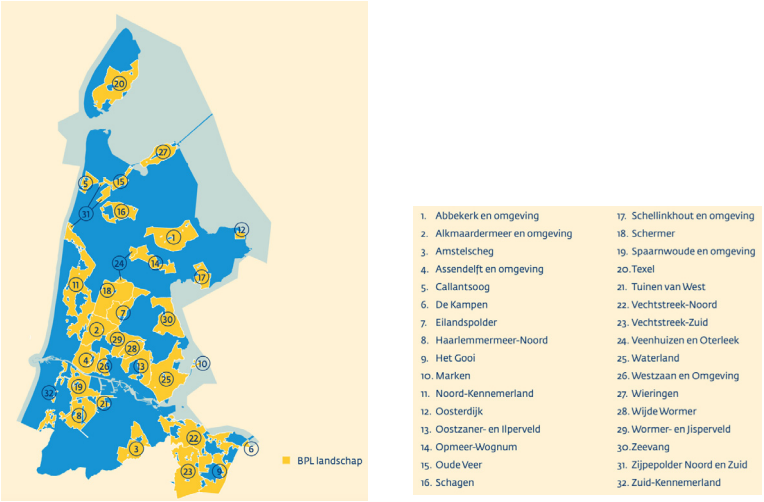
Artikel 6.5 lid	**Voorwaarden**	**Onderbouwing**
1	Er is sprake van volledige beëindiging van het agrarische bedrijf	Toelichting paragraaf 1.1 aanleiding en doelstelling
2	De nieuwe functie belemmerd de bedrijfsvoering en ontwikkelings-mogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woon-functie van omringende woningen niet	Toelichting paragraaf 4.1.2 milieuzonering en paragraaf 4.1.3 spuitzonering
3	Buitenopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan	Regels artikel 8.1 lid a sub 5
4	De nieuwe functie heeft aantoonbaar geen onevenredige verkeers-aantrekkende werking en er is sprake van een acceptabele verkeerssituatie	Toelichting paragraaf 4.2.5

Artikel 6.5 lid	Voorwaarden	Onderbouwing
5	De parkeerplaatsen worden op het eigen bouwperceel gerealiseerd	Toelichting paragraaf 4.2.5 en regels artikel 4.2 lid c, artikel 7 lid 1 en artikel 8.1 lid b.
6	In geval van bijzondere huisvesting is er sprake van uitsluitend afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgfuncties	Toelichting paragraaf 2.3 en Regels artikel 4.1 lid b.
7	In geval van een reactiefunctie is permanente bewoning verboden	Regels artikel 8.1 lid a sub 1

3.3.3 Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

Wettelijk kader

In Noord-Holland zijn 32 gebieden aangewezen als 'Bijzonder Provinciaal Landschap'. 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 bron: provincie Noord-Holland

Beoordeling

Het plangebied is gelegen in het Bijzonder Provinciaal Landschap Wieringen (nummer 27). Binnen BPL-gebieden is het mogelijk om werkzaamheden te verrichten zo lang die de kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten.
Het plangebied is al heel lang als bebouwd erf in gebruik. Aangezien er bouwwerken van minder dan 500 vierkante meter mogen worden geplaatst zijn de plannen niet in strijd met behoud van het BPL. Bovendien stond er voorheen op het perceel al een bedrijfswoning en een schuur omzoomd met bomen. Wat nu een geraamte is, zijn de restanten van een schuur die in april 2018 is afgebrand. Omdat

de nieuwe schuur dezelfde afmeting zal hebben als de vorige zal de herbouw de kwaliteit van het PBL- gebied niet aantasten (Leers, 2020). De bebouwing die toegevoegd zal worden is minder dan de bestaande planologische mogelijkheden en kwalitatief onderbouwt door middel van een Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1). Ook de nieuwe beplanting rond het perceel is feitelijk een vervanging van de voorheen aanwezige beplanting. De nieuwe bedrijfswoning is iets anders gepositioneerd dan de vroegere bedrijfswoning en enigszins groter. Echter, gezien de ligging voor de schuur en tussen de beplanting, wordt de openheid van het landschap hierdoor niet zichtbaar aangetast. Deze blijft zoals het voorheen was. Zie tevens voor een aanvullende onderbouwing bijlage 1, 7 en paragraaf 2.3 en 3.3.4.

Conclusie

Het plan voldoet aan het Bijzonder Provinciaal Landschap Wieringen.

3.3.4 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Wettelijk kader

In de Leidraad voor Landschap en Cultuurhistorie, vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 10 april 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 Omgevingsverordening NH2020, zie paragraaf 3.3.2, heeft de Leidraad ook juridische status.

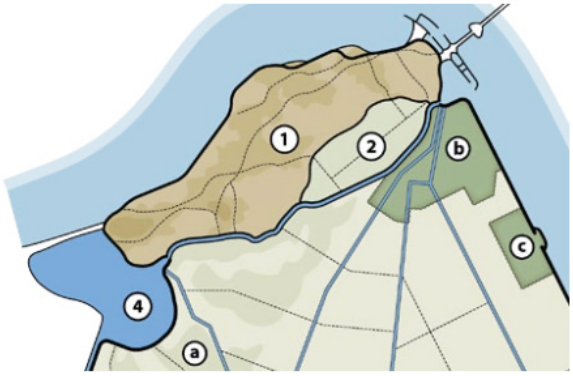
Onderzoek

Het landschap van Wieringen kenmerkt zich voornamelijk door rust en openheid. Het landschap van Wieringen, is vanwege de hoge ligging, vergelijkbaar met een Waddeneiland, alleen dan zonder de duinen en stranden. De bewoning en opgaande beplanting is gelegen op de hogere delen. De lager gelegen kogen zijn open. Op de lagere delen was veeteelt. Akkerbouw was hier niet mogelijk door de hoge grondwaterstand, en door het zoute water was hier geen hoge beplanting.

Wieringen is kenmerkend reliëfrijk en kent een relatief kleinschalige en grillige verkavelingsstructuur. De Wierdijk is een historische waterkering aan de zuidzijde van het voormalige eiland, de Wierdijk vormt nu de noordgrens van de polder Waard- Nieuwland. De Polder Waard-Nieuwland is een laaggelegen polder. In tegenstelling tot de rest van Wieringen heeft deze polder een rationele indeling en is de polder tamelijk vlak. De polder heeft een relatief open landschap met de ringdijken als ruimtelijke begrenzing.

De rechte Polderweg is in het midden van de polder gelegen en heeft enkele zijwegen loodrecht op deze weg. De verkaveling en het slotenpatroon sluit hierop aan. De kavels zijn rechthoekig (stroken/ blokken) en liggen haaks op de verharde wegen. Dijken komen langs de randen van de polder voor.
De bebouwing bestaat uit boerderijen en is verspreid gelegen langs de wegen. De bebouwing staat op de koppen van de kavels. Uit de analyse van de kaarten blijkt dat de rechtlijnige structuur van de polder weinig veranderd is.

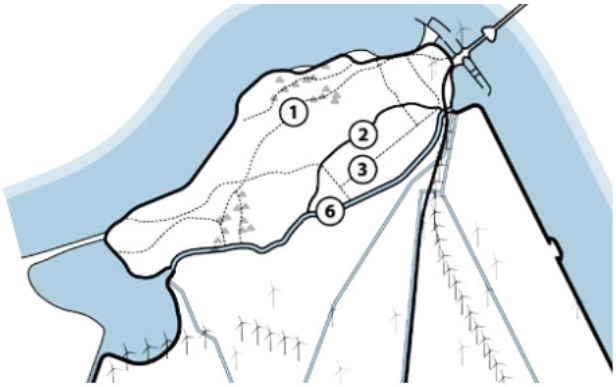
Opgaande beplanting bevindt zich vrijwel alleen op de erven. De polder is in gebruik als landbouwgebied en als grasland. Polder Waard Nieuwland is een kleine polder met als ruimtelijke drager een middensloot/ lint en de omringende dijken. Er wordt sterk geïnvesteerd in de landschappelijke vormgeving van de randen. Zo wordt langs de Wierdijk een fietsroute gerealiseerd en langs de zuidzijde van de polder wordt een natuurlijker zone ingericht met ruimte voor waterberging.



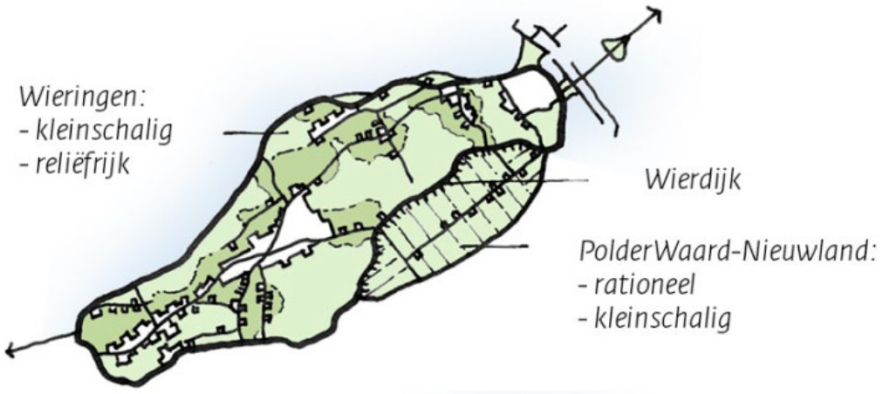
Plangebied gelegen in aandijkingen landschap van Polder Waard-Nieuwland (nr.2) bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie



Openheid landschap en ruimtelijke begrenzingen bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie



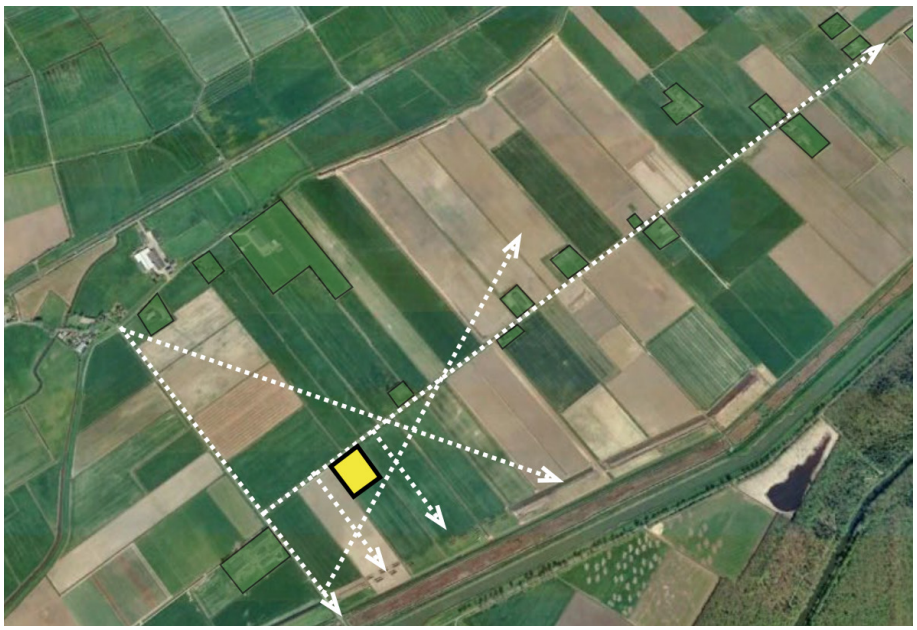
Structuurelementen 2) Wierdijk, 3) Middenlint en ringdijken, 6) Dijk langs het Amstelmeerkanaal bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie



Structuur polder, De polder is rechtlijnig ingericht met een centraal bewoningslint in de lengterichting van de polder.
bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Beoordeling

Om een goede duurzame ruimtelijke invulling te geven aan het plangebied dat bovendien passend is in haar omgeving is een beeldkwaliteitsplan gemaakt welke is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Bij het maken van het beeldkwaliteitsplan is gebruik gemaakt van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland en de algemene ambities van de ruimtelijke ordening. In paragraaf 2.3 van deze toelichting is reeds op de uitwerking hiervan ingegaan. Hier wordt dan ook naar verwezen.



Logische inpassing nieuw bebouwingserf, passend binnen de omgevingscontext, schaal en maat van andere grotere erven in de omgeving en verkavelingsrichting. Doorzichten op het open gebied blijven behouden.

Met deze ontwikkeling wordt landschappelijke winst behaald. Er ontstaat een beeld wat aansluit op het landelijke karakter van de omgeving door de situering en het karakter van de bebouwing. De kenmerken van het landschap (zichtlijnen, relatie plangebied en landschap, slotenpatronen etc.) worden tevens versterkt. Het plan voldoet hiermee aan de Leidraad.

Conclusie

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hollands Kroon

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 ontplooien en deze te realiseren. De gemeente hanteert het 'ja, tenzij' principe, waardoor samen met initiatiefnemers bekeken wordt hoe initiatieven gerealiseerd kunnen worden.

Wettelijk kader

Relevant zijn met name de onderwerpen 'ruimtelijke kwaliteit', 'landschappelijke kwaliteit' en 'cultuurhistorie'.

Beoordeling

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is "ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit". Dat betekent dat de gemeente de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen wil behouden en daar waar mogelijk versterken. En dat identiteit en kwaliteiten het vertrekpunt van ruimtelijke plannen is waarbij ontwikkelingen niet op slot worden gezet.

Ruimtelijke kwaliteit

- 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.

De gemeente houdt rekening met de landschappelijke inpassing zoals typische kenmerken van de streek, de ontwikkelingsgeschiedenis, schaal, maat, functionaliteit, ruimtelijke opbouw, samenhang en verschijningsvorm van de directe omgeving en met de inpassing in de wijdere omgeving.

Landschappelijke kwaliteit

In ieder geval gelden deze uitgangspunten:

- Hollands Kroon is en blijft een agrarische gemeente wat betekent dat voor het buitengebied het agrarisch belang zwaarwegend is;
- Een aantrekkelijk en afwisselend gebied voor recreanten en toeristen;

- Landschappelijke verschillen en overgangen worden behouden en waar mogelijk versterkt, cultuurhistorische waarden worden gekoesterd;
- Bij maatwerk voor grootschalige projecten (groter dan 2 hectare) kunnen, indien dit voor landschappelijke inpassing wenselijk is, voorschriften worden opgelegd met betrekking tot de erfbeplanting.

Cultuurhistorie

De gemeente wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen onderbouwd ontwikkelen met respect voor de cultuurhistorische waarden. Het onderwerp ruimtelijke kwaliteit krijgt dan ook een aparte plek in deze omgevingsvisie.

De culturele historie in de verschillende kernen die Hollands Kroon rijk is, vormt de aantrekkingskracht van deze regio. Belangrijke gebouwen, monumenten, molens of bijzondere aangezichten en landschappen wil de gemeente behouden.

Conclusie

Het voorliggende plan doet geen afbreuk aan de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en versterkt de ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie.
De onderbouwing hiervoor is te vinden in deze toelichting (paragraaf 2.3 en 3.3.4) en het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1). Het plan past daarmee binnen de omgevingsvisie.

3.4.2 Gebiedsvisie Polder Waard-Nieuwland (2013)

Wettelijk kader

De Provincie Noord-Holland, de gemeente Hollands Kroon en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hebben met name naar aanleiding van het niet doorgaan van de ontwikkeling van het Wieringerrandmeer gezamenlijk een gebiedsvisie Polder Waard Nieuwland opgesteld.
Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan dit plan en de focus ligt op het versterken van de bestaande kwaliteiten. De ruimtelijke structuur en de karakteristieke openheid van de polder wil men blijven behouden waarbij landbouw de belangrijkste drager voor economie en landschap blijft. Andere functies zoals recreatie en toerisme dienen hierop aan te sluiten.
De gebiedsvisie bestaat uit de onderdelen kavelruil (1), waterberging (2), natuur (3), fietspad Wierdijk (4), passeerhavens Polderweg (5) en erven + Wierschuur (6).

Beoordeling

Het plan versterkt de bestaande kwaliteiten van het gebied. De ruimtelijke structuur en karakteristieke openheid van de polder blijft behouden. Zie voor de onderbouwing paragraaf 2.3 en 3.3.4 en het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1).
Het initiatief behelst de realisatie van een zorgboerderij waarbij de dagbesteding met name zal bestaan uit de zorg voor het vee en het telen van groente en fruit welke aansluit bij de hoofdfunctie van het gebied.

Conclusie

Het plan past binnen de gebiedsvisie Polder Waard-Nieuwland.

3.4.3 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Wieringen (2011)

In 2011 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Wieringen het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied vastgesteld. Met dit beeldkwaliteitsplan wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit bij functieveranderingen in het landelijk gebied borgen. Dit wil zij doen door de relatie te leggen tussen de ontwikkeling van woningbouw en recreatie en het herstellen of versterken van het landschap. Het gaat bij dit laatste om o.a. de ecologische hoofdstructuur, het blauwe netwerk, behouden van verkaveling- en lintstructuren.

Wettelijk kader

Het plan versterkt de bestaande kwaliteiten van het gebied door de realisatie van een voor dit gebied passende karakteristieke bedrijfswoning en door de inpassing van de overige functies in het plangebied. De ruimtelijke structuur en karakteristieke openheid van de polder blijft behouden. Zie voor de onderbouwing paragraaf 2.3 en 3.3.4 en het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1).

Beoordeling

Het plan past binnen het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Wieringen.

Conclusie

3.4.4 Welstandsnota Hollands Kroon

Op 23 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 van minder regels goed onderbouwd te borgen.

Wettelijk kader



Uitsnede welstandskaart met in rood het plangebied, bron: www.hollands-kroon.tercera-go.nl

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 een bouwplan aan moet voldoen zijn:

- geen grove ontkenning of vernietiging van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een initiatief;
- geen grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- geen materiaalgebruik wat in de omgeving ongebruikelijk is;

Beoordeling

- 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 aan de planologische toetsing en bouwtechnische toetsing. Ten behoeve van dit plan is een beeldkwaliteitsplan gemaakt waar voldoende waarborgen inzitten voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Conclusie

Het plan past binnen het beleid zoals opgenomen in de Welstandsnota Hollands Kroon.

3.5 Parkeerbeleid

Wettelijk kader

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 ervoor 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. Bij het bepalen van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen voor het parkeren of stallen van auto's, dient met de in deze beleidsregel opgenomen normen rekening te worden gehouden. 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 2018". In paragraaf 4.2.5 wordt hier nader op ingegaan en wordt hiervoor de onderbouwing geleverd.

3.6 Slotconclusie

Het initiatief past gelet op de voorgaande paragrafen in Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieu-aspecten

4.1.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Wettelijk kader

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 omschakeling van een agrarisch bedrijf naar wonen en het realiseren van een nieuwe woning. 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 m2) en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan 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

Wettelijk kader

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.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende 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 volgens het 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 matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, dienstverlening, horeca en/of kleine bedrijven. Gebieden die direct langs 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 woon-omgeving in meters**	**Richtafstand gemengd gebied in meters**
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

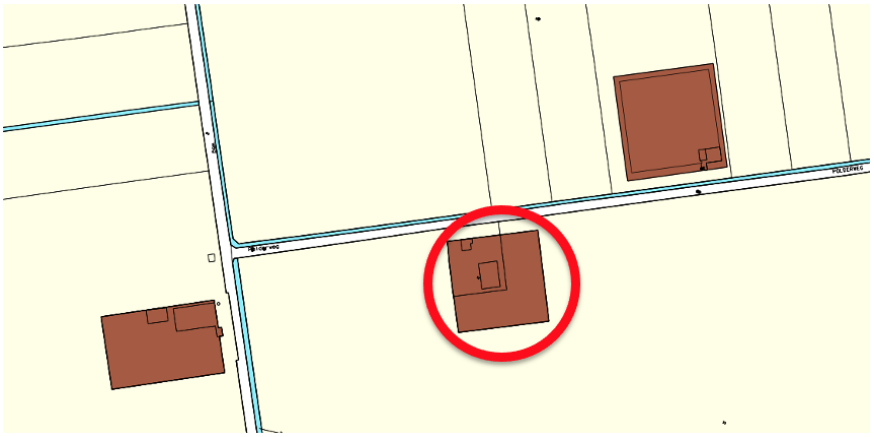
Daarnaast is in de Wet geurhinder en veehouderij bepaald dat de afstand tussen een geurgevoelig object (meestal een particuliere woning) en de dierenverblijven van een veehouderij als volgt moeten zijn:

- 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 worden uitgebreid.
Door middel van een verordening kan de gemeente de genoemde afstanden - al dan niet onder bepaalde voorwaarden - veranderen. De gemeente Hollands Kroon heeft geen verordening vastgesteld die dit mogelijk maakt.

Beoordeling

In de eerste plaats wordt getoetst of de nieuwe functie past in de omgeving. Voorliggend plan ziet op de realisatie van een maatschappelijke bestemming waarbij de bedrijfswoning zal worden herbouwd en er maximaal 10 wooneenheden en ruimtes voor dagbesteding voor cliënten zullen worden gerealiseerd. Ten behoeve van de extensieve agrarische activiteiten zullen er stallen en een werktuigenberging worden gebouwd. Ook komt er een ruimte waar de producten die worden gekweekt en gefokt worden verkocht en zal er een verblijfsruimte voor het personeel worden gerealiseerd.
Het gebied is als rustig gebied te typeren. Van zorgwoningen gaat geen overlast uit volgens de VNG-brochure. De functie zorgboerderij komt niet voor in de VNG-brochure. Doch wanneer de zorgboerderij wordt vergeleken met de functie 'Artsenpraktijk/kliniek en dagverblijven' geldt een richtafstand van 10 m volstaat. Binnen deze afstand zijn geen woningen aanwezig. Ook wanneer wordt vergeleken met de functies restaurant, hotels en pensions, cafés, bars of kantines bedraagt de richtafstand 10 m. De dichtstbijzijnde woning ligt op ca. 250 m. Zodoende kan gemotiveerd worden geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en kleefklimaat vanwege de zorgboerderij bij woningen gelegen in de omgeving van het plangebied.



Uitsnede verbeelding met in rood het plangebied, bron bestemmingsplan 'Buitengebied Wieringen 2002'

In de tweede plaats moet worden bepaald of de omgeving de nieuwe functie toelaat. Richtinggevend hierin zijn de onderzoekszones zoals opgenomen in de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. Het betreft hier indicatieve informatie en de zones zijn niet als standaardnorm bedoeld. Binnen de bedrijfstypes kunnen zich namelijk grote verschillen voordoen. Specifieke maatregelen of omstandigheden kunnen leiden tot kleinere of grotere afstanden. De plaatste context zal altijd afgewogen moeten worden.

Het dichtstbijzijnde (agrarisch) bedrijf ligt aan de Burgerweg 2 te Hippolytushoef. Dit betreft een melkveehouderijbedrijf met een gemiddelde omvang van maximaal 107 melkkoeien en 75 stuks jongvee. Een melkveehouderijbedrijf valt op grond van bovengenoemde VNG publicatie in categorie 3.2 met een bijbehorende richtafstand van 100 meter ten opzichte van woningen van derden waarbij het met name gaat om geur. De afstand tussen de grens van het bouwvlak van het melkveehouderijbedrijf en de grens van de planlocatie is circa 250 m. Gezien de intensiteit van dit bedrijf is deze afstand ruim voldoende om aan de indicatieve norm te voldoen.
Op ongeveer 200 meter afstand ligt aan de Polderweg 2 nog een agrarisch bouwvlak. Op dit moment is dit perceel niet in gebruik. Gezien de afstand tussen de grens van het bouwvlak van dit perceel en de grens van de planlocatie wordt de benutting van het perceel voor een mogelijke toekomstige agrarische functie niet op voorhand belemmerd.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.1.3 Spuitzonering

Wettelijk kader

In de omgeving van het plangebied bevinden zich agrarische percelen die voornamelijk voor de volle grondteelt worden gebruikt en waar gebruik wordt gemaakt van chemische bestrijdingsmiddelen. Wanneer gewassen worden bespoten met gewasbeschermingsmiddelen, kunnen deze niet alleen op het gewas zelf neerdalen, maar ook in de (nabije) omgeving. Dit wordt drift genoemd. Als in de omgeving sprake is van gevoelige functies[2] moet er beoordeeld worden of de gewasbeschermingsmiddelen een bedreiging vormen voor de volksgezondheid en of gelet daarop, al dan niet uit voorzorg, een spuitvrije zone (hierna ‘spuitzone’) aangehouden kan/moet worden tussen de gevoelige functies en de percelen met open teelt.

Bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening[3] dient niet alleen rekening te worden gehouden met de mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid. Ook de belangen van de (bestaande) telers bij het gebruik van

[2] Volgens de jurisprudentie is hiervan sprake, indien ter plaatse langdurig mensen verblijven. Voorbeelden van gevoelige functies in de jurisprudentie zijn: burgerwoningen, bedrijfswoningen, bedrijfs- en kantoorruimten en bijbehorende erven van een landbouw-mechanisatiebedrijf, kampeerplaatsen en bij gevoelige objecten behorende tuinen.
[3] Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

gewasbeschermingsmiddelen moeten afgewogen worden. Met het ruimtelijke besluit - vaststelling bestemmingsplan - moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Er is in Nederland geen wettelijke regeling die minimaal aan te houden afstanden tussen gevoelige functies en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt beschrijft. In de praktijk is daarom een vuistregel ontstaan die uitgaat van een afstand van 50 m tussen de betreffende agrarische gronden en woningen. Deze vuistregel is ontstaan vanuit de professionele fruitteelt (appels en peren). Als die afstand wordt aangehouden wordt enerzijds het agrarische bedrijf niet belemmerd en anderzijds het woon- en leefklimaat bij de woningen gegarandeerd. In de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State is deze afstand geaccepteerd.

De richtafstand van 50 meter heeft zijn oorsprong in het Streekplan 1996 van de Provincie Gelderland en is dus al meer dan 25 jaar oud. In die tijd was de regelgeving met betrekking tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen beperkt en er was veel minder sprake van toepassing van bijvoorbeeld drift reducerende spuitmethoden. Ook de toelatingsprocedure van gewas-beschermingsmiddelen was veel minder streng en door minder regels omgeven dan thans het geval is. De afstand van 50 m is aldus een indicatieve afstand.

Uit de jurisprudentie blijkt dat de Afdeling een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Onder omstandigheden en in een specifiek geval kan ervan worden afgeweken en dus een kortere of een langere afstand worden aangehouden.

Beoordeling

(Toekomstig) Gebruik agrarische grond rondom plangebied
Het plangebied ligt omsloten met agrarische gronden welke conform het Bestemmingsplan zijn bestemd voor de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Op grond van het bestemmingsplan is in planologisch-juridische zin fruitteelt, bosbouw, sierteelt en bomenteelt toegestaan.
Tussen deze vormen van agrarisch grondgebruik zitten zeer grote verschillen. Het is echter niet realistisch dat de grondeigenaar binnen de planperiode van het geldende bestemmingsplan het agrarisch grondgebruik ingrijpend wijzigt qua teelt naar bijvoorbeeld appel- en perenteelt in een productieboomgaard. De grondeigenaar en grondgebruiker hebben beiden verklaard binnen de planperiode het agrarisch grondgebruik niet ingrijpend te wijzigen. In dit onderzoek is daarom uitgegaan van een worstcasescenario: de bollenteelt waarbij alleen neerwaarts wordt gespoten.

Teler

Door de teler wordt gestreefd naar een goede bedekking van het gewas met beschermingsmiddel. Het is namelijk in het belang van de teler dat de gespoten middelen op de gewassen terecht komen en niet van het gebied afwaaien naast de gezondheidsredenen en milieu ook vanwege de hoge kosten van arbeid (loonwerk) en van gewasbeschermingsmiddelen.

De teler of zijn uitvoerder is opgeleid voor het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen en zijn op de hoogte van de geldende wet- en regelgeving en de belangen van volksgezondheid en milieu.
Er is altijd een optimum tussen spuitdop, spuitdruk, rijsnelheid en het chemisch effect van het middel waarbij zo min mogelijk middel verloren gaat. Er wordt daarom gespoten bij een zo laag mogelijke windsnelheid en door niet sneller te rijden dan 9 km/u. Tevens wordt gespoten met doppen die afhankelijk van de weersomstandigheden (luchtvochtigheid) worden afgesteld. In de ochtend zijn windsnelheid en temperatuur vaak laag en is de relatieve luchtvochtigheid hoger dan gedurende de rest van de dag. De gewassen worden daarom zoveel mogelijk bespoten in de ochtenduren.

Onderzoek naar gezondheid

Het verkennend onderzoek naar de gezondheid van mensen die bij landbouwpercelen wonen heeft geen duidelijke verbanden opgeleverd tussen gezondheid en de nabijheid van landbouwpercelen. Mensen die dichter bij landbouwpercelen wonen leken over het algemeen zelfs wat gezonder te zijn dan mensen die daar verder vandaan wonen. Dit kan met leefstijl te maken hebben. Het verkennend gezondheidsonderzoek heeft geen bijzonderheden opgeleverd ten aanzien van de teelt van bollen. Wel wordt nader onderzoek aanbevolen ten aanzien van de telt van mais, zomergerst, fruitteelt en afwisselende teelt granen-bieten-aardappelen.

Onderzoek naar drift

Uit verschillende onderzoeken van de Wageningen Universiteit blijkt dat de gezondheidsrisico's van gewasbeschermingsmiddelen voor omwonenden met name liggen bij de opname van stoffen door de huid (dermaal risico).
De omvang van het risico wordt naast de toxiciteit van het middel gevormd door de mate van drift. De belangrijkste routes voor de blootstelling van omwonenden zijn verdamping van bestrijdingsmiddelen vanuit het agrarische perceel na de bespuiting (drift) en inname van bestrijdingsmiddelen via huisstof.
Omdat de wind tijdens de bespuitingen in het OBO-onderzoek niet gericht was op de huizen van omwonenden, werd in het veldonderzoek geen bijdrage via drift tijdens de bespuitingen waargenomen. Uit het OBO-onderzoek blijkt tevens dat de doorlaatbaarheid van een heg of schutting verschil kan maken voor de hoeveelheid drift die achter de barrière terecht komt. Wat in welke situatie doelmatig is kan nog niet gezegd worden.

Indicatoren

Op 1 januari 2018 zijn enkele wijzigingen in het Activiteitenbesluit van kracht geworden die de emissie van gewasbeschermingsmiddelen naar het oppervlaktewater verder moeten terugdringen. Zo moeten bedrijven met een open teelt bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen een spuittechniek toepassen die de verwaaiing (drift) van gewasbeschermingsmiddelen met ten minste 75 procent vermindert. Bovendien is het verboden gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken bij een windsnelheid groten dan 5 meter per seconde. Deze verplichting en het verbod geldt voort het hele perceel, ongeacht de aanwezigheid van een sloot of de afstand tot een sloot.
De waterbeheerders in Nederland verrichten metingen aan het voorkomen van te hoge waardes bestrijdingsmiddelen in het oppervlaktewater. Het doel van de metingen is het waarborgen van de kwaliteit van het oppervlaktewater.

De metingen kunnen evenwel dienen ter indicatie van de mate van drift ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling.
Voor het specifiek beoordelen van de ontwikkellocatie en haar omgeving is de website www.bestrijdingsmiddelenatlas.nl geraadpleegd. In de uitsnede van de regiokaart is te zien dat de regio met name wordt gebruikt voor de teelt van gewassen ten behoeve van humane consumptie en dat op de meetpunten in dit gebied gemiddeld 1 tot 5 stoffen normoverschrijdingen zijn gemeten. Uit deze gegevens is niet af te laden wat de (cor)relatie is met eventuele drift rondom het plangebied. Evenwel kunnen deze gegevens als een indicator worden gebruikt.

Windrichting en drift

In verband met mogelijke verwaaiing van spuitvloeistof is de overheersende windrichting van belang in combinatie met de situering van het perceel en de teelt van gewassen. De meest voorkomende windrichting is de west/zuidwestelijke richting, de richting vanaf waar geen spuitmogelijkheden zijn door de afwezigheid van landbouwgronden.

Wettelijke en gebruikszones

De uitgangssituatie is dat moet worden uitgegaan van de perceelsgrens van de agrarisch bestemde gronden daar het bestemmingsplan teelten toestaat tot aan het bestemmingsvlak hierbij mag rekeningen gehouden worden met andere omgevingsfactoren.
Conform het Activiteitenbesluit is spuiten boven oppervlaktewater niet toegestaan en langs oppervlaktewater waar bollen worden geteeld dient een teeltvrije zone van 1,5 meter te worden gehanteerd.
Binnen dit bestemmingsplan is het mogelijk om een bedrijfswoning op te richten en een schuur met zorg gerealiseerd worden. Deze locaties zijn gefixeerd met een bouwvlak. Er zijn twee schuren op het perceel waarvan één gebruikt kan worden voor deze functie. Welke schuur dit wordt zal nader bepaald worden. Beide locaties zijn in beeld gebracht.
In onderstaande tabel en figuur zijn de afstanden tussen de teeltzone en de locaties waar een gevoelige functie mag worden gerealiseerd opgenomen.
De minimale afstand tussen de grens van de teelt en een gevoelige functie (bedrijfswoning of schuur met zorg) is hierdoor 22 meter.

Bedrijfswoning (1)	**Kortste afstand gevel tot teeltgrens circa**
Overzijde (rode pijl) Westzijde (oranje pijl) Oostzijde (donkerblauwe pijl)	+ 25 meter + 22 meter + 70 meter
Schuur (2)	
Oranje pijl Rode pijl	+ 35 meter + 50 meter
Schuur (3)	
Blauwe pijl Rode pijl	+ 22 meter + 50 meter



Plattegrond met daarin in combinatie met de tabel aangegeven afstanden tussen teeltgrens en gevoelige functie

Conclusie

De wijze waarop het plangebied en daarbuiten is ingericht (sloten, kavelpaden, bomensingel), de agrarische gronden en daarmee gepaard gaande gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, de planologische fixatie van de woning en zorgwoningen, windrichting en er normwaardes niet worden overschreden wordt er recht gedaan aan de belangen van de bloembollentelers en bewoners van het plangebied. Met andere woorden, er gaat vanwege de wijziging van de bestemming van ‘agrarisch’ naar ‘maatschappelijk’ geen negatieve werking uit ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de aangrenzende agrarische gronden, noch treden er door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de directe omgeving van het plangebied negatieve effecten voor de volksgezondheid op.

4.1.4 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft.
Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zien toe op transportroutes met gevaarlijke stoffen en op transport via buisleidingen).

De risico's worden beoordeeld op twee maatstaven; het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor het PR geldt een kans van 10-6 als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de PR 10-6-contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk zijn. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als streefwaarde.
Ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de het invloedsgebied van risicovolle activiteiten moet een bestuurlijke verantwoording plaatsvinden van het groepsrisico.

De verantwoording bevat de volgende elementen:
- 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 het invloedsgebied.

Beoordeling

Binnen het plangebied wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar de bestemming 'maatschappelijk' en worden 10 wooneenheden ten behoeve van begeleid wonen gerealiseerd. Binnen het plangebied worden er daardoor twee kwetsbare objecten toegevoegd aan het gebied.
Het plangebied bevindt zich niet binnen de 10-6 contour (+900 meter) van een gevaarlijke inrichting, buisleiding (+ 1 km) of route gevaarlijke stoffen. Evenmin bevindt het plangebied zich 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 zie voor locatie plangebied rode punaise

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

Conclusie

4.1.5 Bodem

Wettelijk kader

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

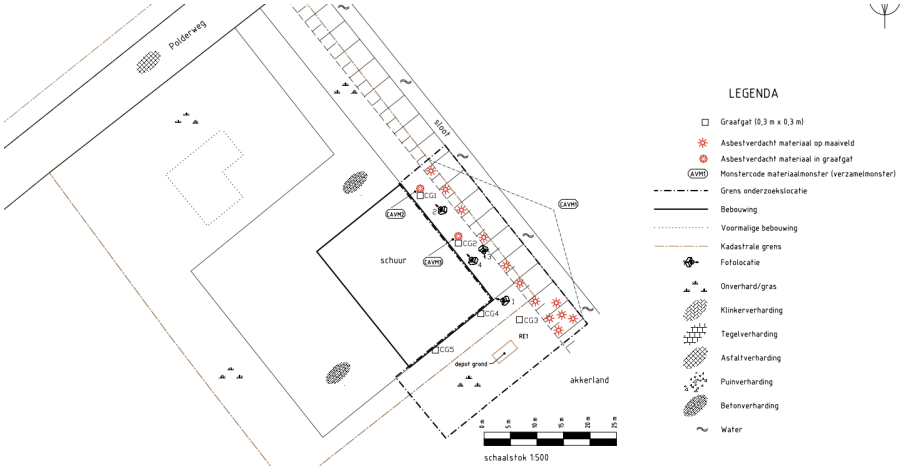
Beoordeling

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Geofox-Lexmond B.V. (bijlage 2)[4]. In de zintuiglijk bovengrond zijn bij het chemisch onderzoek lichte verontreinigingen met minerale olie en PAK gemeten. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond. In de puinhoudende bovengrond is een matig verhoogd gehalte chroom gemeten. Tevens zijn lichte verontreinigingen met kwik, lood, zink en PAK aangetoond. Het matig verhoogde gehalte chroom in de grond geeft formeel aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. Gezien de waarschijnlijke relatie met de aanwezigheid van puin, en het vermoedelijke heterogene karakter van de verontreiniging en de aard van het onderzoek (eigendomsoverdracht) wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

De schuur en de woning binnen het plangebied zijn in de nacht van 1 op 2 april 2008 afgebrand. Naar aanleiding daarvan is een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd[5] door BK Bodem welke als bijlage 3 is opgenomen bij deze toelichting. In dit verkennend onderzoek is de grond aan de zuidoostelijke zijde van de schuur onderzocht op asbest. Dit deel van de locatie is benoemd als RE1. De noordwestelijke zijde van de schuur is verhard met beton en is niet onderzocht op asbest.

Er zijn gewogen concentraties hecht gebonden chrysotielasbest boven 1.000 mg/kg als in de contactzone (0,0 - 0,5 m -mv) aan de oostzijde van de schuur aangetoond. Deze sterke asbestverontreinigingen komen heterogeen verspreid langs de watergang voor. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest in de grond. Geadviseerd is om een nader onderzoek conform NEN 5707 uit te voeren. Met dit onderzoek kan de totale omvang van de asbestverontreiniging in de bovengrond (0,0 - 0,5 m-mv) en de onderliggende bodemlaag (0,5-1,0 m -mv) op aangrenzende delen van de locatie vast te stellen.

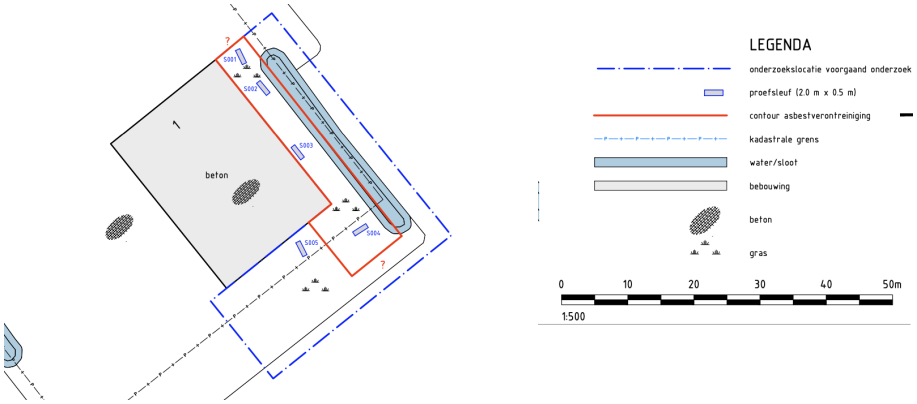
[4] Juni 2005
[5] 1 augustus 2011



Uitsnede kaart behorende bij verkennen asbestonderzoek, bron: verkennend asbestonderzoek BK Bodem 1 augustus 2011

Op 22 april 2020 heeft BK Ingenieurs B.V. de rapportage aanvullend asbestonderzoek opgeleverd. Deze rapportage is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Met dit onderzoek is de aard, mate en omvang van de asbestverontreiniging op de locatie Polderweg 1 te Hippolytushoef grotendeels vastgelegd. De horizontale verspreiding van de totale verontreiniging met asbest bedraagt circa 200 m^2, hiervan is circa 140 m^2 sterk verontreinigd met asbest. Deze sterke bodemverontreiniging bevindt zich nabij de zuidoosthoek van de loods vanaf maaiveld tot 0,5 en gedeeltelijk tot 1,3 m -mv. De totale omvang van de asbestverontreiniging in bodem wordt geschat op 275 m^3, hiervan is circa 200 m^3 sterk verontreinigd met asbest.

Op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (met asbest) en bijbehorende sanerings- noodzaak. De sterke bodemverontreiniging met asbest bevindt zich (ook) in de bovenste 0,5 m van de bodem waarbij geen sprake is van volledige dichte vegetatie. De gewogen gehalten aan hechtgebonden asbest zijn hoger dan 1.000 mg/kg ds, hierdoor is mogelijk sprake van onaanvaardbare risico's.



Uitsnede kaart behorende bij aanvullend asbestonderzoek, BK Ingenieurs B.V. 22 april 2020

Door de aanwezigheid van asbest in de bodem van de planlocatie dient deze door middel van het duurzaam afdekken en/of door het ontgraven en afvoeren te worden gesaneerd. Via het Bouwbesluit en de Wet Bodem zijn er voldoende waarborgen die ervoor zorgen dat het woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Zo mag het perceel conform het Bouwbesluit pas in gebruik worden genomen als de locatie waar asbest is geconstateerd is gesaneerd.

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

4.1.6 Geluid

Wettelijk kader

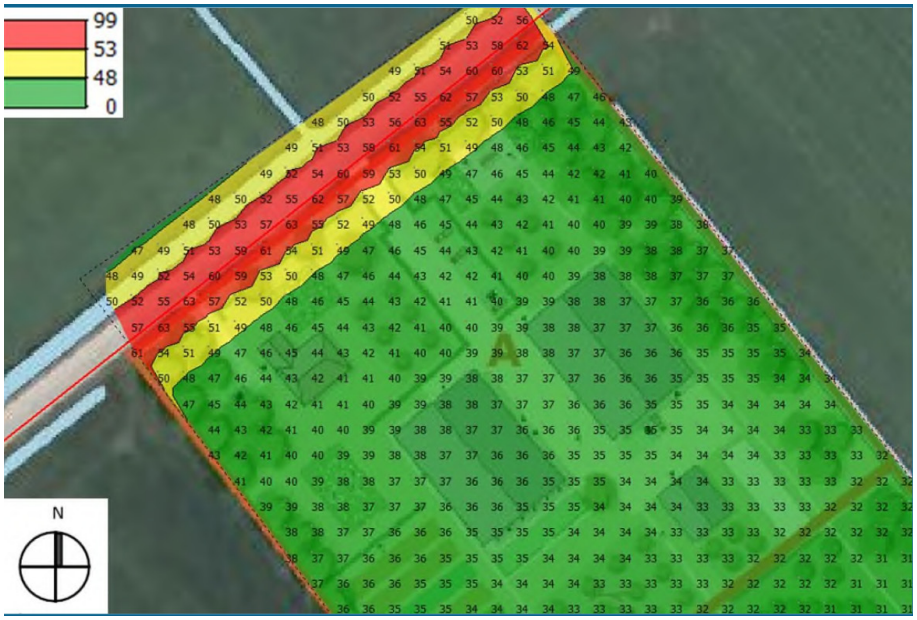
De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Langs wegen en spoorwegen liggen zones.
Voor wegen tot 30 km/uur is geen geluidszone van toepassing. Voor wegen met een maximumsnelheid tot 30 km/uur 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 akoestisch onderzoek heeft tot doel inzicht te verschaffen in de geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe geluidgevoelige objecten, gelegen in het plangebied. Het gaat hierbij om de geluidbelasting ten gevolge van de Polderweg en de Burgerweg.

Ten gevolge van de Burgerweg is de hoogste berekende geluidbelasting op de beoordelingspunten 28 dB inclusief 5 dB aftrek ex artikel 110g Wgh.
De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op de beoordelingspunten derhalve niet overschreden.

Ten gevolge van de Polderweg is de hoogste berekende geluidbelasting op de beoordelingspunten 47 dB inclusief 5 dB aftrek ex artikel 110g Wgh.
De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op de beoordelingspunten derhalve niet overschreden.



Geluidsniveau 1,5 meter, bron: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Anteagroup 15-04-2021

Kijkend naar de geluidniveaus op het perceel kan worden geconcludeerd dat de maximale ontheffingswaarde alleen op de noordelijke rand van het perceel wordt overschreden. Op het overgrote gedeelte van het perceel blijft de geluidbelasting als gevolg van de Polderweg onder de voorkeursgrenswaarde. Voor de geluidniveaus op 1,5 meter geldt dat vanaf circa 5 meter vanaf de wegrand gebouwd kan worden na het vaststellen van een hogere waarde. Vanaf circa 11 meter is de geluidbelasting lager dan 48 dB en kan gebouwd worden zonder dat er een hogere waarde dient vastgesteld te worden. Voor de geluidniveaus op 4,5 meter geldt dat vanaf circa 3 meter vanaf de wegrand gebouwd kan worden na het vaststellen van een hogere waarde. Vanaf circa 12 meter is de geluidbelasting lager dan 48 dB en kan gebouwd worden zonder dat er een hogere waarde dient vastgesteld te worden.

Aangezien de bedrijfswoning en zorgwooneenheden buiten de geluidscontouren worden gebouwd is er geen ontheffing hogere geluidswaarde nodig.

Als kanttekening moet geplaatst worden dat voor de Polderweg dezelfde verkeersgegevens zijn gebruikt als voor de Burgerweg. Indien de intensiteiten van de Polderweg hoger liggen dan de Burgerweg zou de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de bedrijfswoning overschreden kunnen worden. Het is echter niet aannemelijk dat de verkeersintensiteit op de Polderweg hoger ligt dan op de Burgerweg.

Conclusie

Vanuit de Wgh zijn er, geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Bij de bedrijfswoning en zorgwooneenheden is er sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

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:

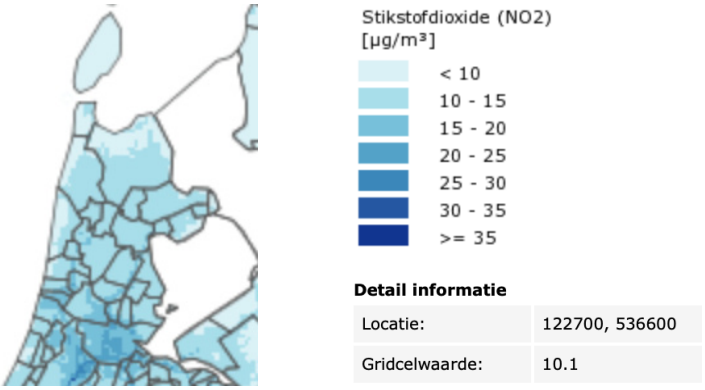
1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging een project is opgenomen in;
4. 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/m^3 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.

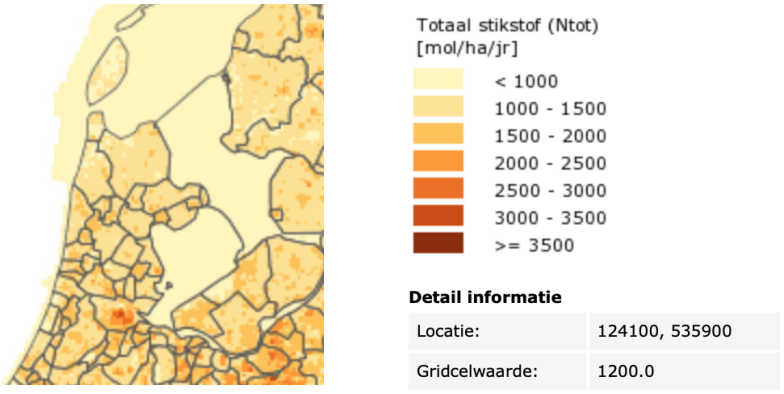
Beoordeling

Het plan beoogt de wijziging van een agrarische bestemming naar een maatschappelijke bestemming. De bedrijfswoning blijft gehandhaafd en er worden 10 wooneenheden ten behoeve van zorg gerealiseerd.

De dagbesteding bestaat uit het zorgen voor het vee, het onderhouden van de pluktuin en het verkopen van de producten die op het erf geteeld worden. Gezien de samenstelling van de activiteiten wordt ruimschoots binnen de grenswaarde van 1.500 woningen gebleven.
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).
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. Hieruit wordt geconcludeerd dat het onderhavig initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteitseisen en dat verdere toetsing hieraan niet noodzakelijk is.



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

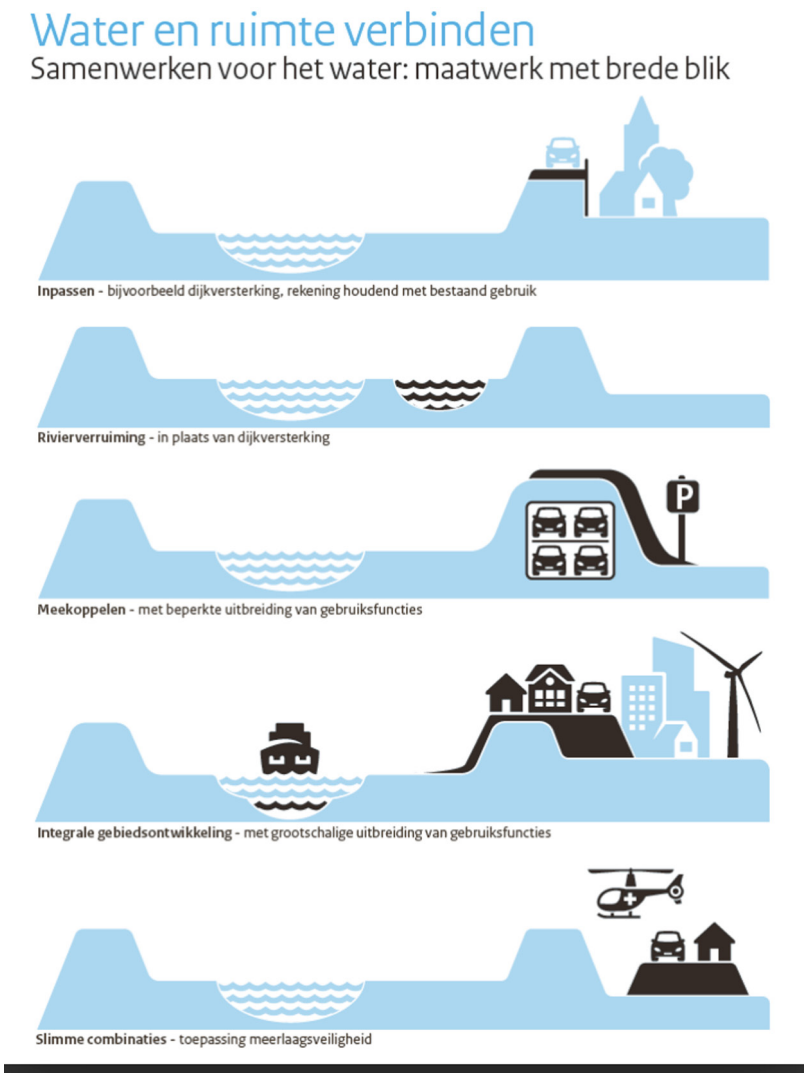
4.2.1 Water

Wettelijk kader

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 mede sturend 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.

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: Waterprogramma 2016-2021

Op 16 december 2015 is het Waterprogramma 2016 - 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In het Waterprogramma 2016 - 2021 wordt antwoord gegeven op de vragen:

- Hoe wordt in de toekomst gezorgd voor veilige dijken, droge voeten en voldoende schoon en gezond water in Hollands Noorderkwartier?
- Welke benadering wordt daarvoor gekozen?
- Welke kosten en inzet gaan daarmee gepaard?

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) presenteert in het Waterprogramma het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die ze in de periode 2016 - 2021 gaan uitvoeren. Het Hoogheemraadschap bouwt voort op de regionale Deltavisie en verankert de landelijke Deltabeslissingen. Met het Waterprogramma wordt richting gegeven aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. Dat is nodig, want de klimaatverandering en de veranderende maatschappij dwingen tot aanscherping en heroverweging van onze keuzes. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Veranderende patronen in communicatie en participatie in de maatschappij vragen grotere betrokkenheid en intensievere dialoog met

de partners en belanghebbenden. Bovendien zijn er steeds meer partijen betrokken bij het waterbeheer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk.
Om achteruitgang van het watersysteem te voorkomen, vraagt het Waterprogramma in ruimtelijke plannen om maatregelen die de nadelige effecten van verharding voorkomen of compenseren. Dit is vastgelegd in de keur van het Hoogheemraadschap.

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 m^2 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 6 is deze opgenomen. Er is geen toename van de erfverharding met 750 m^2. In het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan als schoon worden beschouwd. Voorts wordt niet gebouwd in een beschermingszone van een waterkering en wordt er geen water gedempt.

Conclusie

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

4.2.2 Natuur

Wettelijk kader

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.

Beoordeling

Er is een quickscan inclusief stikstofberekening voor de bouwrijp en aanlegfase door Bureau Endemica Ecologisch advies Onderzoek en Educatie uitgevoerd voor dit plan. Deze quickscan is opgenomen in bijlage 7. Naar aanleiding van deze quickscan is er een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar marterachtigen. Dit onderzoek is uitgevoerd door Bureau Aandacht voor Natuur en is opgenomen in bijlage 8. In bijlage 9 is de stikstofberekening voor de gebruiksfase te vinden.

Gebiedsbescherming:
Binnen een straal van 10 km van het plangebied liggen twee Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Waddenzee en ligt op circa 3,5 km ten noorden van het plangebied. Dit Natura 2000-gebied is aangewezen als Habitat- en Vogelrichtlijngebied. Het overige omliggende Natura 2000-gebied is het IJsselmeer.
Het project wordt buiten de grenzen van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied uitgevoerd. De locatie ligt op een dusdanige afstand buiten het Natura 2000-gebied waardoor storende effecten voor habitattypen en doelsoorten (door bijvoorbeeld oppervlakteverlies, versnippering of mechanische effecten) niet voorkomen. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de omvang en aard van de geplande ingreep, is in de zogeheten uitvoeringsfase van het project geen sprake van mogelijke negatieve verstorende effecten (geluid, trillingen, grondwater etc.) op de genoemde Natura 2000-gebieden. Omdat een negatief effect op Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten kan worden, is een ontheffingsaanvraag voor gebiedsbescherming binnen de Wet natuurbescherming (artikel 2.7 Wnb) met betrekking tot Natura 2000-gebied daarom niet van toepassing.



Globale ligging planlocatie ten opzichte van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.

Stikstofberekening m.b.v. AERIUS-Calculator

De invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal met uitzondering van de emissie van stikstof. Hiertoe dient een stikstofberekening te worden uitgevoerd met de AERIUS-calculator. Momenteel is een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming alleen mogelijk indien een project stikstofneutraal blijkt te zijn. Voormalige opstallen die in het plangebied aanwezig waren, zijn al gesloopt. Daarom betreffen de voorgenomen ontwikkelingen het bouwrijp maken van de locatie (omvat voornamelijk asbestsanering) en het bouwen van een zorgboerderij en hoofdgebouw.

Uit de AERIUS-berekeningen blijkt dat het project (bouwrijp + aanlegfase) leidt tot tijdelijke en/of geringe stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied "De Waddenzee". Tijdens de uitvoeringfase wordt een uitstoot gecreëerd van 0,01 mol/ha/j (AERIUS kenmerk: S5sFxKocqyCB) op vier verschillende habitattypen. De desbetreffende habitattype en bijbehorende emissiewaarden zijn als volgt:

- H1310A: Zilte pionierbegroeiingen (zeekraal) met 0,01 mol/ha/j.
- H1320: Slijkgrasvelden met 0,01 mol/ha/j.
- H1330A: Schorren en zilte graslanden (buitendijks) met 0,01 mol/ha/j.
- ZGH2160: Duindoornstruwelen met 0,01 mol/ha/j.

Als sprake is van stikstofdepositie, is de ontwikkeling vergunningplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming. Echter er zijn in sommige gevallen mogelijkheden als er een kleine depositie overschrijding plaatsvindt. Zo kunnen significante effecten op voorhand worden uitgesloten en is geen vergunning Wet natuurbescherming noodzakelijk wanneer:

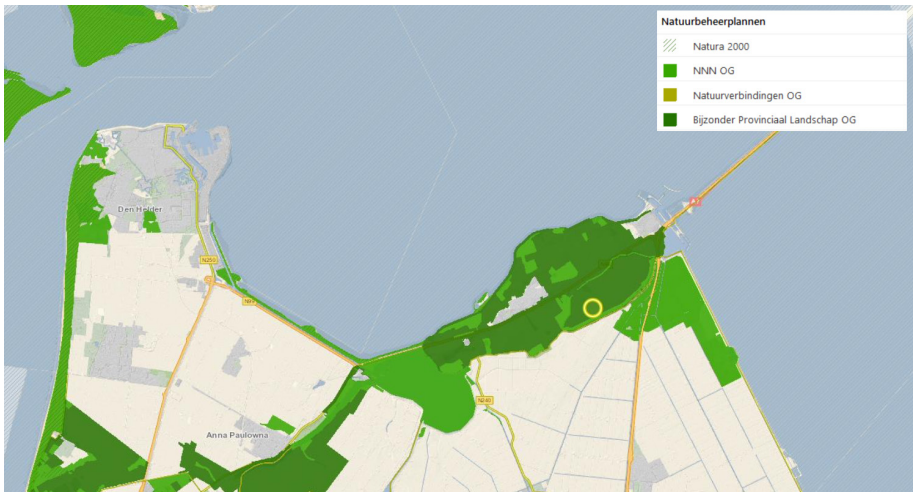
- De depositie geldt als gevolg van de uitstoot door mobiele werktuigen en ander materieel in de aanlegfase van projecten.
- De stikstofdepositiebijdrage kleiner of gelijk is aan 0,05 mol N/ha/jaar gedurende maximaal twee jaar op een overbelast stikstofgevoelig habitat.

Omdat het plan aan deze reikwijdte voldoet is het project in beginsel niet vergunningplichtig en kunnen significante gevolgen op voorhand worden uitgesloten in de uitvoeringsfase. Voor de gebruiksfase is een separate beoordeling uitgevoerd. Deze is te vinden in bijlage 9. Ook uit deze berekening volgt dat het projecteffect van de toekomstige gebruiksfase niet > 0,00 mol/ha/jaar is.

Weidevogelgebied

Het gaat niet goed met de weidevogels, hun aantal is de afgelopen 50 jaar drastisch achteruitgegaan in Nederland. Sinds 1960 zijn de populaties van de belangrijkste soorten meer dan gehalveerd en hetzelfde geldt voor veel akkervogels en andere boerenlandvogels. Het gaat naar schatting om een totaal verlies van 3 tot 6 miljoen broedparen. De voormalige beschermingsregimes zoals Bufferzones, Aardkundig Monument maar ook het Weidevogelleefgebied zijn geborgd in de kernkwaliteiten van BPL'en en liggen binnen de begrenzing van de BPL-gebieden.

Gekeken moet worden of de voorgenomen activiteiten aantasting van de kernkwaliteiten van het weidevogelleefgebied (wat onder BPL-gebied valt) zal bewerkstelligen. Het gaat bij de voorgenomen plannen om het ontwikkelen van een nieuwe schuur en bedrijfswoning ter vervanging van een oude schuur en bedrijfsvervanging. Het nieuwe erf wordt niet groter dan hoe het erf een aantal jaren geleden was. Er is dus geen sprake van ruimtelijke ontwikkelingen in het open landschap die leiden tot (verdere) verdichting of verrommeling. Eveneens geldt dat er voor weidevogels geen sprake is van nieuwe infrastructuur en activiteiten die geluid en onrust veroorzaken en de openheid van het landschap aantasten. De mogelijke verstoring van de zorgboerderij vallen binnen de verstoringszone van het voorheen aanwezige agrarische bedrijf en verkleinen de habitat voor weidevogels niet. Er is gezien de ligging en voorgenomen plannen geen sprake van een mogelijk negatief effect op een Provinciaal Beschermd Landschap of Weidevogelleefgebied.



Globale ligging planlocatie ten opzichte van het dichtstbijzijnde NNN-gebied en BPL, met de daarin horende Weidevogelleefgebieden (Bron: GeoWeb Provincie Noord-Holland).

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van het weidevogelleefgebied, is aantasting van het gebied of haar functioneren uitgesloten. Een ontheffingsaanvraag voor gebiedsbescherming binnen de Wet natuurbescherming (artikel 2.7 Wnb) met betrekking tot Bijzonder Provinciaal landschap, is daarom niet van toepassing.

Flora

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen in en rondom het plangebied. Duidelijk ontbreekt het aan geschikte standplaatsen voor deze soorten binnen het plangebied. Het verspreidingsgebied van een groot deel van deze beschermde plantensoorten zich veelal tot natuurgebieden. Gezien de aangetroffen terreingesteldheid en plantensoorten is het voorkomen van zwaarder beschermde plantensoorten in het plangebied uitgesloten. Gezien de aangetroffen terreingesteldheid en plantensoorten is het voorkomen van zwaarder beschermde plantensoorten in het plangebied op voorhand uitgesloten. Daarom zal negatief effect op beschermde flora niet tot stand komen. Ten aanzien van de flora zijn verdere stappen op het gebied van een ontheffingsaanvraag daarom niet noodzakelijk.

Vogels

Op basis van beschikbare bronnen (NDFF 2011-2021) is gebleken dat algemene broedvogels, zoals de Kauw, Putter, Boerenzwaluw, Scholekster en Tuinfluiter in de omgeving van het plangebied voorkomen. Tijdens de inspectie zijn dergelijke algemene vogelsoorten binnen het plangebied overigens niet waargenomen. Nesten van algemene broedvogels, zoals eerder genoemd, zijn tijdens het veldbezoek tevens niet waargenomen. Het plangebied herbergt wel geschikt habitat voor algemene vogelsoorten, vanwege het feit dat er bomen en struikgewas aanwezig is. In de directe omgeving van het plangebied komen algemene broedvogels (van agrarisch gebied) mogelijk voor.

Door de aanwezigheid van geschikt broedgelegenheid in het plangebied, leiden de voorgenomen ontwikkelingen daarom mogelijk tot schade of vernietiging van nesten van broedende vogels. Tevens zullen de werkzaamheden ook verstorende effect teweegbrengen op broedsel in vegetatie, die nabij het plangebied staat, als er broedvogels hun nesten erin bouwen. Echter zijn er tijdens het onderzoek geen nesten of individuen aangetroffen. Daarom zijn vervolgstappen met betrekking tot algemene broedvogels niet noodzakelijk.

Voor sommige vogels geldt dat ook buiten het broedseizoen hun nesten nog van een beschermde status genieten. Dit zijn vogels met jaarrond beschermde nesten. Jaarrond beschermde nesten bevinden zich veelal in hoge bomen, bomen met holten of in (oudere) gebouwen. Binnen de stad Alkmaar zijn waarnemingen van vogels met jaarrond beschermde nesten bekend, zoals de Huismus, Gierzwaluw, Kerkuil, Ransuil, Steenuil, Oehoe, Buizerd, Havik, Sperwer, Boomvalk, Slechtvalk, Zwarte wouw en Grote gele kwikstaart (NDFF 2011- 2021).

Een deel van deze vogels zijn boombewonende soorten. Jaarrond beschermde roofvogels, zoals de Buizerd, Boomvalk en Sperwer, nestelen vaak in de top van hoge bomen en maken soms ook gebruik van Kraaien- of Eksternesten. Ransuilen maken zelf geen nest, maar broeden in ook Kraaien- of Eksternesten of een oud roofvogelnest. Maar ook holle bomen en nestkasten worden gebruikt. Oehoes broeden vaak op richels in afgravingen, maar ook op de grond of op oude roofvogelnesten in bossen. Aangezien er geen bomen met geschikte nesten aanwezig zijn, is het plangebied geen geschikt habitat voor deze beschermde vogels.

Het overige deel van de vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten (zoals Gierzwaluw, Huismus en Kerkuil) broeden in of op menselijk bebouwing, zoals huizen, schuren, boerderijen, kerken etc. maar ook speciaal gemaakte nestkasten. Steenuilen broeden zowel in natuurlijke holtes van bomen en in rustige hoekjes of nissen van gebouwen. Slechtvalken bouwen zelf geen nest maar broeden op richel, in een nis, een nestkast of oud kraaiennest.
Er zijn geen gebouwen aanwezig met geschikte nestplaatsen. Hierdoor is het plangebied niet een geschikt habitat.

Gezien het gebrek aan geschikt broedhabitat, is het plangebied ongeschikt voor de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van de eerdergenoemde vogelsoorten. Met de voorgenomen ingreep zal geen verstoring en/of aantasting van broedsel van jaarrond beschermde vogelnesten plaatsvinden. De werkzaamheden brengen daarom geen negatief effect teweeg op jaarrond beschermde nesten. Het uitvoeren van een aanvullend soortenonderzoek naar het voorkomen van dergelijke soorten is daarom niet aan de orde. Het nemen van vervolgstappen op het gebied van een ontheffingsaanvraag ten aanzien van vogels met jaarrond beschermde nesten is niet van toepassing.

Zwaar beschermde zoogdieren
In de omgeving van Polder Waard-Nieuwland / Polderweg zijn geen zwaarder beschermde zoogdieren bekend (NDFF 2011-2021). Echter tijdens het veldbezoek werden duidelijk sporen aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van marterachtigen. Dit past bij het feit dat in heel Wieringen frequent Wezel, regelmatig Hermelijnen en soms Bunzingen worden aangetroffen. De laatste jaren worden ook Boommarter (sinds 2013) en Steenmarter (sinds 2014) aangetroffen.

Aan de westzijde van het perceel werden veren, plukjes haar van de Haas en een stukje vacht met huid gevonden. Verder zijn er keutels gevonden in het gebied evenals ingangen van holen. De keutels blijken deels van de Bruine rat te zijn. Andere uitwerpselen lijken op die van een marter. De holen kunnen niet met zekerheid uitgesloten worden als verblijfplaatsen van kleine marterachtigen. Dit betreft zowel een hol onder een boomstronk in het struweel aan de westzijde van het plangebied als een hol in een met grond afgedekte hoop puin. Met name

laatste genoemde is vaak in trek bij de Bunzing. Recent onderzoek aan kleine marterachtigen heeft laten zien dat kleine locaties met schuil mogelijkheden in een open agrarisch gebied vaak wel degelijk door marters gebruikt worden. Vaste verblijfplaatsen of verlies van (essentieel) leefgebied van zwaarder beschermde, grondgebonden zoogdieren kunnen niet met zekerheid worden uitgesloten, derhalve is er dus sprake van een negatief effect op deze soortgroep. Om dit uit te kunnen sluiten is aanvullend soortenonderzoek door Bureau Aandacht voor Natuur uitgevoerd (bijlage 8). Met betrekking tot de (kleine marterachtigen) zijn met het nader onderzoek geen exemplaren of sporen/beelden daarvan aangetroffen. Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het essentieel leefgebied van (kleine) marterachtigen.
Met de voorgenomen herinrichting van het plangebied worden er geen verblijfplaatsen van genoemde soorten verstoord of verwijderd. Aan de hand van het nader onderzoek is een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming of extra mitigerende maatregelen niet noodzakelijk.

Laag beschermde zoogdieren
In de nabije en ruime omgeving van het plangebied zijn via openbare bronnen waarnemingen bekend van laag beschermde zoogdieren zoals o.a. zoals o.a. Vos, Haas, Konijn, Egel, Europese mol, en enkele muissoorten zoals de Huisspitsmuis, Gewone bosspitsmuis, Gewone bosmuis, Dwergmuis en Veldmuis (NDFF 2011-2021). De Haas is de meest waargenomen zoogdiersoort in Wieringen. Het plangebied heeft op tal van plaatsen geschikt biotoop om te dienen als vaste verblijfplaats voor kleine, grondgebonden, beschermde zoogdieren zoals Bruine rat.
Vanwege de aanwezigheid van geschikt biotoop (zoals groen of onverharde grond) in en rondom het plangebied worden vaste verblijfplaatsen van laag beschermde, grondgebonden zoogdiersoorten wel verwacht. Ook zijn er keutels gevonden van de Bruine rat en is er met zekerheid te zeggen dat dit dier aanwezig is in het plangebied.

De ingreep zal mogelijk leiden tot een negatief effect op het leefgebied van genoemde laag beschermde, grondgebonden zoogdieren. Deze soorten zijn echter allemaal ‘laag beschermd’ en voor al deze genoemde soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wnb bij ruimtelijke ingrepen en ontwikkelingen in de provincie Noord-Holland. Dat houdt in dat voor deze soorten alleen de Zorgplicht geldt. Dit betekent dat zoveel mogelijk gedaan moet worden als mogelijk is om schade aan individuen te voorkomen.
Het nemen van vervolgstappen ten aanzien van grondgebonden zoogdieren is dus niet aan de orde.

Vleermuizen
De aanwezigheid van boombewonende vleermuizen binnen het plangebied is uit te sluiten, vanwege het feit dat er geen geschikt habitat aanwezig is. Verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen kunnen tevens ook uitgesloten worden. Dit heeft te maken met het feit dat de holen die zijn

gevonden, naar beneden uithollen. Vleermuizen maken gebruik van bomen met holen die naar boven zijn uitgehold en dit soort holen zijn niet aanwezig in het plangebied.
De functie als geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen, is daarom binnen het plangebied niet van toepassing.

Het plangebied is functioneel als foerageergebied voor vleermuizen, wegens de aanwezigheid van bomen en dekkende vegetatie evenals de nabijheid van water. Met het uitvoeren van de werkzaamheden wordt de foerageerfunctie van het gebied echter niet aangetast. Als meer singels gecreëerd worden neemt de geschiktheid als foerageergebied toe. Als vliegroute maken vleermuizen veelal gebruik van lijnvormige elementen. Specifieke vliegroutes worden niet verwacht, omdat de voorgenomen ontwikkelingen geen invloed hebben op lijnvormige elementen in of rondom het plangebied. De begroeiing in de projectlocatie vormen geen aaneensluitend lijnvormig element die gebruikt kan worden ter oriëntatie als vliegroute.

Met de uitvoering van de voorgenomen ontwikkelingen is dus geen sprake van een negatief effect op (essentiële) foerageergebieden en/of (essentiële) vliegroutes. Het is op voorhand uit te sluiten dat met de voorgenomen ingreep een negatief effect zal plaatsvinden op vaste rust- en verblijfplaatsen. Het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming is vooralsnog niet noodzakelijk.

Wanneer de bouw plaats vindt in de periode 1⁄2 maart tot en met oktober dient geen ondersteunende nachtelijke verlichting gebruikt te worden om verstoring te voorkomen. Ook in de nieuwe gebruiksfase dient zo min mogelijk buitenverlichting toegepast te worden.

Reptielen, vissen en overige soorten
In en nabij het plangebied zijn geen waarnemingen bekend van beschermde reptielen, vissen en overige soorten (NDFF 2010- 2019). Op basis van de verspreidingsgegevens, vondsten tijdens veldbezoek en de biotoop worden deze soorten in het plangebied niet verwacht. Het nemen van vervolgstappen ten aanzien van deze soorten is zodoende niet aan de orde.

Amfibieën
In Wieringen is de aanwezigheid bekend van diverse algemene soorten. Het gaat om de Gewone pad, Bruine kikker, Meerkikker en Kleine watersalamander. Van de strikt beschermde amfibieënsoorten, komt alleen de Rugstreeppad in de Wieringermeer voor (NDFF 2011-2021). Populaties van de Rugstreeppad bevinden zich met name in het noordelijk deel van de Wieringermeer (omgeving Hippolytushoef, Amstelmeer en Den Oever) en ten zuidoosten van Wieringerwerf. Verder komt de rugstreeppad verspreid in de Wieringermeerpolder voor. De soort ontbreekt in de intensief agrarisch beheerde delen. In april en mei 2021 is de Oosterlanderkoog op

Rugstreeppadden onderzocht. Roepende Rugstreeppadden werden alleen aangetroffen tussen Hippolytushoef en de Eendenkooi Mulderskooi. Vanaf de Polderweg zijn geen roepende exemplaren gehoord.
Wegens het op voorhand kunnen uitsluiten van het voorkomen van beschermde amfibieën binnen het plangebied, zal bij de uitvoering van de werkzaamheden geen negatief effect optreden op het leefgebied van dergelijke soorten.
Het nemen van vervolgstappen, zoals aanvullend soortonderzoek of aanvraag tot ontheffing ten aanzien van amfibieën, is daarom ook niet aan de orde.

Conclusie

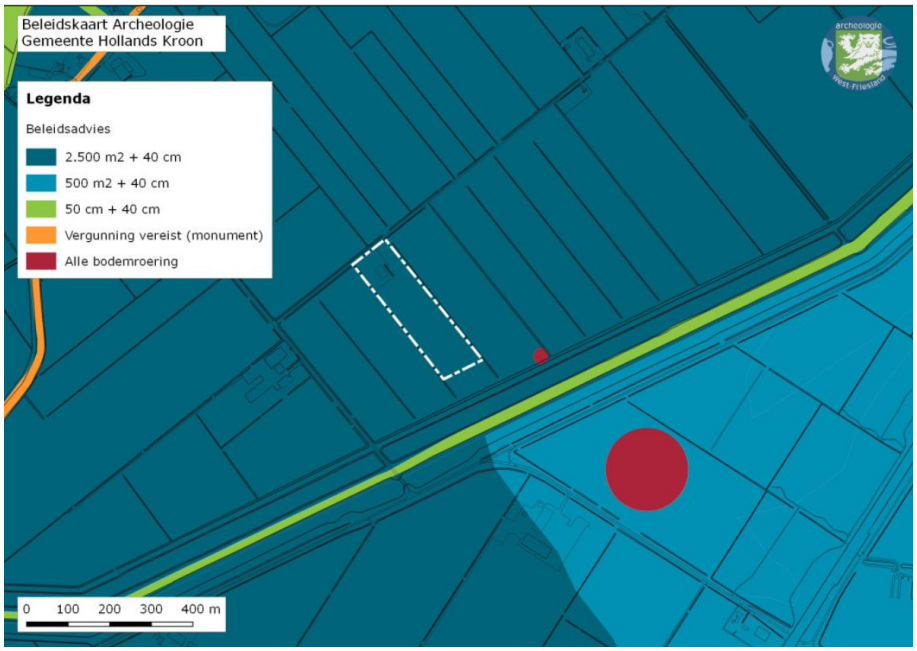
Met in achtneming van de adviezen vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.3 Archeologie

Wettelijk kader

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 is in het bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Op de Beleidskaart Archeologie van de gemeente Hollands Kroon, onderdeel van de Beleidsnota Archeologie uit 2013, is te zien dat binnen het plangebied een vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek heeft van 2.500 m^2 en 40 cm diep. Deze waarde wordt in de bijlage van de beleidsnota vastgesteld aan de hand van bekende archeologische waarden en de algemene geschiedenis van de Polder Waard-Nieuwland (WIR62A). De polders zijn aangewezen als archeologisch waardevol gebied van de vierde categorie.



Uitsnede uit de beleidskaart van Hollands Kroon met witte streep-stippellijn duiding van het plangebied.

Beoordeling

Het perceel is beoordeeld door Archeologie West-Friesland. De Quickscan is opgenomen in bijlage 10.
Op de beleidskaart archeologie ligt het plangebied in een zone waar vanaf 2.500 m² rekening gehouden moet worden met mogelijk aanwezige archeologische resten. Op basis van de historische bronnen en het kaartmateriaal geldt een lage archeologisch verwachting voor bewoningsresten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Binnen het plangebied geldt op basis van de bodemkaart, het AHN en vondsten uit de nabije omgeving een hoge verwachting voor vindplaatsen uit de periode Paleolithicum- Neolithicum op het dekzand in de ondergrond. Deze vindplaatsen worden echter niet door de geplande ingrepen aangetast.

Archeologie West-Friesland adviseert het volgende:

- Nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg is daarom niet noodzakelijk.
- De voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie.
- Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de gemeente of Archeologie West-Friesland.
- Dubbelbestemming Waarde-Archeologie opnemen om de eventueel aanwezige waarden te beschermen: vrijstellingsgrens 2.500 m² en 35 centimeter diepte.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. In de regels is een vrijstellingsgrens van 2.500 m² worden opgenomen.

4.2.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

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 bestemmingsplannen.

Beoordeling

In hoofdstuk 2 en paragraaf 4.2.3 inclusief de beoordeling van de Archeologie West Friesland (bijlage 10) is reeds ingegaan op de geschiedenis. Hierin is onderbouw dat de cultuurhistorische waarden van de locatie niet worden aangetast.

Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.5 Verkeer en parkeren

Wettelijk kader

Uitgangspunt van de gemeente is dat de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van de parkeernormen in de ‘Parkeerregels Hollands Kroon 2018’, met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode, welke door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld.

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

Beoordeling

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Polderweg. De gemeente is eigenaar/wegbeheerder. Deze weg leidt in noordoostelijke richting naar Den Over en in west noordelijke richting naar Hippolytushoef. Via Den Oever is de Rijksweg A7 bereikbaar. De Provincialeweg N99 is zowel via Den Oever als Hippolytushoef goed bereikbaar. Het plangebied is en blijft ontsloten via de bestaande uitrit op de weg. De verkeerssituatie ter plaatse is overzichtelijk. Vanuit de in- en uitrit is voldoende zicht op de weg.

De Polderweg heeft ruim voldoende capaciteit voor de verkeersafwikkeling van de maatschappelijke bestemming en voorzieningen die het plangebied krijgt. Als gevolg van de ontwikkeling wijzigt de verkeersgeneratie van het plangebied. In de voormalige situatie trok het agrarisch bedrijf met de bedrijfswoning relatief veel vrachtverkeer aan. In de toekomstige situatie wordt de verkeersgeneratie voornamelijk gegenereerd door personenauto’s en deze neemt toe. Het zware verkeer neemt zal afnemen.

De toename van het aantal personenauto's neemt in verhouding niet significant toe waardoor aangenomen mag worden dat de Polderweg de toename aan kan. Het plangebied zal als volgt in gebruik worden genomen, waarbij de algemene ruimtes naar rato zijn toebedeeld aan de afzonderlijke functies: bedrijfswoning, tien zorgwoningen, dagbesteding aan maximaal 5 cliënten van buitenaf, boerderijwinkel, terras/theetuin, voedselbos.

Functies	**Aantal/maat**	**CROW (buitengebied of rest bebouwde kom - niet stedelijk)**	**Benodigd**
Bedrijfswoning	1	2 per woning	2
Zorgwoningen	10	0,7 per woning	7
Dagbesteding	5 personen die extern wonen	0,8 per persoon per werknemersplaats	4
Terras /Theetuin	50 m^2	6 per 100 m^2 BVO (café, bar, cafetaria)	3
Voedselbos	30 'tuinen'	1,3 per 10 tuinen (volkstuin)	4
Boerderijwinkel*	40 m^2	2,5 per 100 m^2 (kringloopwinkel)	1
Totaal			**21**

Op basis van het gemeentelijk beleid geldt een parkeernorm van in totaal 21 parkeerplaatsen. Voor haaksparkeren zijn parkeervakken van 2,4 a 2,5 m breed nodig. Naast ruimte voor de auto zelf van doorgaans 1.80m is er ruimte nodig voor het in- en uitstappen. De lengte van de parkeerplaats is 5 m. Voor het inrijden en het maken van de bocht moet de straatbreedte 6m breed zijn. Per parkeerplaats is er circa 12,5 m^2 nodig. Voor het totaal aantal maximaal benodigde parkeerplaatsen is dit 262,5 m^2 nodig (21 parkeerplaatsen totaal maal 12,5 m^2 per parkeerplaatsen).
In het plangebied is rekening gehouden met het aantal parkeerplaatsen en het aantal benodigde m^2 aan parkeerruimte. In het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) is dit onderbouwd. In totaal kunnen er 24 parkeerplaatsen gerealiseerd worden (naast de bedrijfswoning, voor en achter de bedrijfswoning). Hieruit blijkt dat er voldoende ruimte aanwezig is om de parkeerplaatsen te bereiken en het benodigde aantal auto's te kunnen parkeren.

De Polderweg is breed genoeg voor elkaar passerend verkeer. De ontsluiting van het perceel op de Polderweg is zeer overzichtelijk en gemakkelijk toegankelijk. Door de gemeente Hollands Kroon hoeven daardoor in de planomgeving geen maatregelen van verkeerskundige aard genomen te worden.

Conclusie

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

4.2.6 Kabels en leidingen

Wettelijk kader

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

Wettelijk kader

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 en conclusie

Initiatiefnemer zal rekening houden met het aspect duurzaamheid bij de planvorming en uitvoering daarvan. Hij zal zich onder andere wenden tot het Servicepunt Duurzame Energie. Hiermee wordt voldaan aan het aspect ‘duurzaamheid’.

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.

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 het bestemmingsplan 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.

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 functies 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 maatschappelijk bestaat uit een bestemmingsvlak.
Het bestemmingsvlak geeft aan waar het maatschappelijk gebruik 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” toegevoegd.

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 regeling biedt voldoende bebouwingsruimte aan de achter- en zijkant van woningen. De regels zijn opgedeeld in de onderstaande hoofdstukken:

Inleidende regels

Conform SVBP bevatten de inleidende regels artikelen met de begrips-bepalingen (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.

Agrarisch

De agrarische bestemming is bedoeld voor de uitoefening van agrarische bedrijven. Voor de agrarische gronden in dit bestemmingsplan is er geen mogelijkheid meer tot het bouwen van gebouwen wegens het ontbreken van een bouwvlak.

Typen bedrijven

De gronden binnen de agrarische bestemming zijn in hoofdzaak bedoeld voor grondgebonden agrarische bedrijven niet zijnde permanente bollenteelt. Andere typen agrarische bedrijven, zoals intensieve veehouderijen en tuinbouwbedrijven zijn in dit plangebied niet toegestaan.

De reizende bollenkraam

Een bekend fenomeen bij de bollenteelt is de ‘reizende bollenkraam’. Hieronder wordt verstaan dat agrarische percelen voor een korte periode wordt gebruikt ten behoeve van de bollenteelt en vervolgens weer zijn oorspronkelijke gebruik krijgt (ook wel ‘niet-permanente bollenteelt’ genoemd). De reden voor het reizen is dat bollen gezonde, maagdelijke grond nodig hebben.

In het landelijk gebied van Hollands Kroon is het gebruik ten behoeve van de reizende bollenkraam nagenoeg overal toegestaan, zo ook in dit plangebied.

Archeologie
Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.
Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die een oppervlakte beslaan van meer dan 2.500 m^2 en dieper gaan dan 35 centimeter, geldt een vergunningplicht. Het betreft onder andere werken en werkzaamheden zoals bouwen, 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.

Maatschappelijk
Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het aanbieden van dagbesteding en begeleidend wonen in combinatie met:
- aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven;
- het hobbymatig gebruik voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen;
- een pluktuin;
- een theetuin;
- een boerderijwinkel waar producten die op het perceel worden geteeld of gemaakt (zoals kunst, groente, fruit, vlees etc.) te verkopen;
- het houden van sociaal, culturele, educatieve en levensbeschouwelijke (groeps)activiteiten.

Voor de toegestane bebouwing zijn maten opgenomen in de bouwregels. Binnen het bestemmingsvlak is maximaal 1 bedrijfswoning en maximaal 10 zorg-woningen toegestaan. Voor de woning is een bouwvlak opgenomen alsmede voor de zorgwoningen. Het bouwperceel is circa 11.930 m^2 groot welke maximaal voor 25% bebouwd mag worden. Vanwege de afstand tot de teeltgrens van naburige percelen zijn de bedrijfswoning en de locatie van de zorgwoningen met een bestemmingsvlak vastgelegd.

Beeldkwaliteit
Ten behoeve van het vastleggen van de beeldkwaliteit is in de regels een voorziening opgenomen. De gronden mogen slechts als zodanig in gebruik worden genomen, indien de bebouwing en de landschappelijke inrichting in overeenstemming is met het beeldkwaliteitsplan Polderweg 1 Hippolytushoef zoals opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting en bijlage 2 van de regels, met uitzondering van een periode van 1 jaar vanaf realisatie van de bebouwing met het oog op tot wasdom komen van de beplanting. De bebouwing mag gefaseerd gerealiseerd worden.

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

Voor het bouwen langs wegen en nabij stolpen zijn nadere eisen met betrekking tot de situering van de bebouwing gesteld. Oogmerk van deze regels is het behoud van het waardevol landschappelijk beeld van enerzijds de historische lintbebouwing langs wegen en anderzijds de stolp als zelfstandige hoofdvorm in zijn directe omgeving.

Algemene gebruksregels

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

Het plan is conform ex art. 3.1.1. Bro voorgelegd aan de specifieke overlegpartners. PM eventuele reacties opnemen na overleg.

7.2 Zienswijzen

Op de procedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan wordt het ontwerpbesluit voor zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. Indien er binnen de termijn zienswijzen worden ingediend, worden deze hier samengevat en van een antwoord voorzien.

7.3 Conclusie

PM eventuele reacties opnemen na ter inzagelegging.