Bestemmingsplan Grasweg 17 Anna Paulowna en Havenstraat 74 in Zijdewind

Gemeente Hollands Kroon

Toelichting

25 juni 2020

Planstatus: Ontwerp
Plan-id: NL.IMRO.

Inhoud:

Toelichting + bijlagen
Regels
Verbeelding

Toelichting

Inhoud:

1. Inleiding 4
   1.1 Huidige situatie 4
   1.2 Toekomstige situatie 5
   1.3 Initiatiefnemer 5
2. Geldende planologische situatie 6
   2.1 Bestemmingsplan 6
3. Planbeschrijving 8
   3.1 Bestaande situatie 8
   3.2 Planomgeving 10
   3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten 10
   3.4 Verkeer en Parkeren 10
4. Beleid 12
   4.1 Rijksbeleid 12
      4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 12
      4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 12
      4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 12
   4.2 Provinciaal beleid 13
      4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050 13
      4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) 13
   4.3 Gemeentelijk beleid 14
      4.3.1 Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar' 14
5. Cultuurhistorische en archeologische belangen 16
   5.1 Cultuurhistorie 16
   5.2 Archeologie 17
6. Watertoets 18
   6.1 Water 18
      6.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water 18
      6.1.2 Waterplan 2010-2015 18

6.1.3 Waterprogramma 18
6.1.4 Water in het plan/Watertoets 18
7. Milieu- en omgevingsaspecten 20
7.1 Natuur 20
7.2.1 Gebiedsbescherming 20
7.2.2 Soortenbescherming (alleen planlocatie Grasweg) 21
7.2.3 Houtopstanden 23
7.3 Bodem en asbest 23
7.3.1 Sloop gebouwen en asbest 24
7.4 Geluid 24
7.5 Luchtkwaliteit 25
7.6 Externe veiligheid 26
7.7 Kabels en leidingen 27
7.8 Bedrijven en milieuzonering 27
7.9 Milieueffectrapportage (MER) 28
7.10 Duurzaamheid 28
8. Juridische aspecten 30
8.1 Algemeen 30
8.2 Verbeelding 30
8.3 Planregels 30
8.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels 30
8.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 31
8.4 Handhaafbaarheid 33
8.5 Economische uitvoerbaarheid 34
8.6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 34
8.6.1. Belanghebbenden 34

Bijlagen:

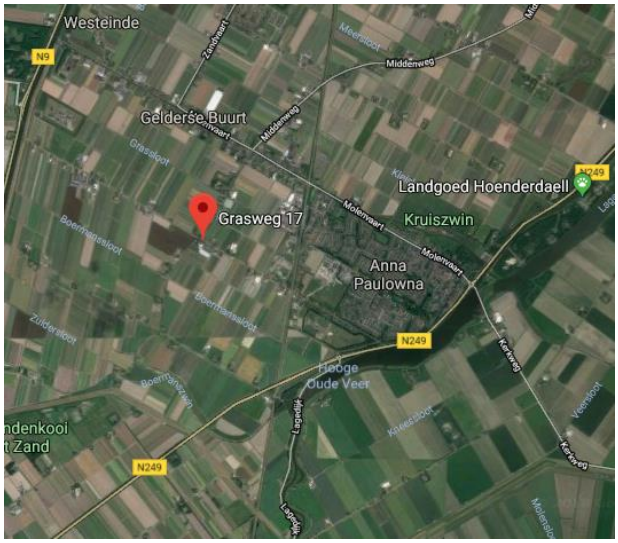
Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2: Watertoets
Bijlage 3: Verkennend onderzoek natuur
Bijlage 4: Bodemonderzoeken (nul-situatie en eindonderzoek)
Bijlage 5: Akoestisch onderzoek

1. Inleiding

1.1 Huidige situatie

Planlocatie Grasweg 17 Anna Paulowna

Op het perceel aan de Grasweg 17 is in de huidige situatie een glastuinbouwbedrijf gevestigd. De bebouwing op het perceel bestaat uit twee bedrijfswoningen, een bedrijfshal, ongeveer 1,5 hectare kassen en twee waterbassins. In de kassen worden op dit moment nog kamerconiferen geteeld.





Ligging in Hollands Kroon	Locatie

Planlocatie Havenstraat 74 Zijdewind

Aan de Havenstraat in Zijdewind ligt een grasperceel dat in het verleden in gebruik is geweest voor een ketenpark in verband met de reconstructie van de Provincialeweg N241. Het ketenpark is opgeruimd en momenteel is het een grasperceel wat wordt gebruikt voor agrarische doeleinden.





Ligging in Hollands Kroon	Locatie

Zowel de planlocatie aan de Grasweg in Anna Paulowna als aan de Havenstraat in Zijdewind zijn gelegen binnen de gemeente Hollands Kroon.

1.2 Toekomstige situatie

In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling heeft Fa. C. J. van den Berg & Zonen het voornemen om het perceel aan de Grasweg 17 te herontwikkelen.
De Ruimte voor Ruimte regeling is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende- of niet passende bebouwing in het landschap. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw op de saneringslocatie of op een andere locatie.
De gemeente Hollands Kroon hanteert bij de beoordeling van de storendheid de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015 van de Provincie Noord-Holland.
Op basis van een Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) en een exploitatieberekening heeft Provincie Noord-Holland laten weten medewerking te willen verlenen aan het plan voor de bouw van vier nieuwe woningen.
Het plan betreft het slopen van alle agrarische bebouwing, met uitzondering van de twee bedrijfswoningen aan de Middenweg en Grasweg. In totaal zullen op de planlocatie 5 woningen worden gerealiseerd. Op deze saneringslocatie worden, naast de twee bestaande woningen, drie nieuwe woningen gebouwd. Eén woning wordt toegevoegd aan het bebouwingslint langs de Middenweg en twee woningen in het lint aan de Grasweg.
De vierde woning wordt gerealiseerd op de locatie aan de Havenstraat 74 in Zijdewind.

1.3 Initiatiefnemer

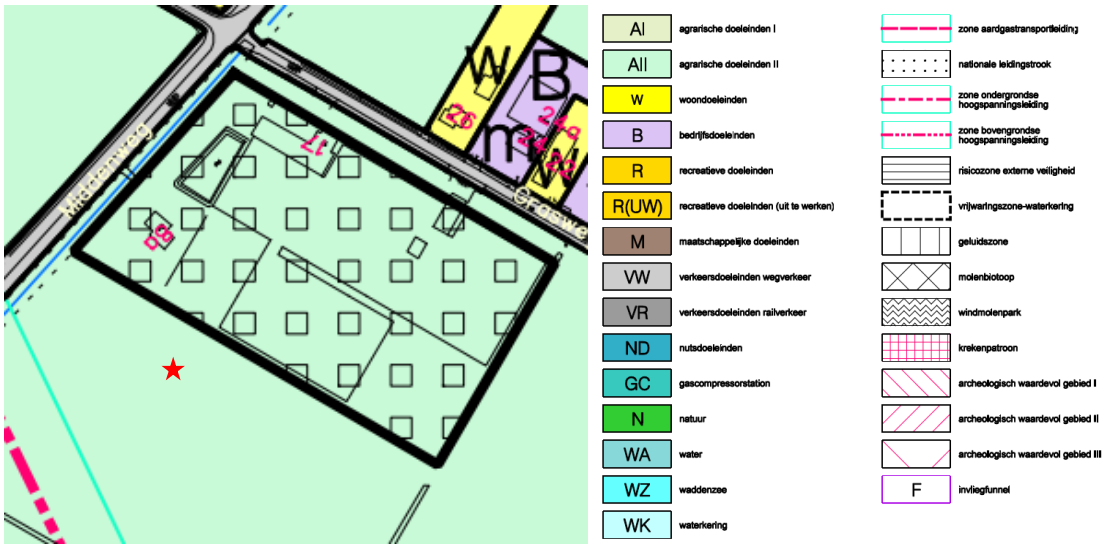
Het perceel aan de Grasweg 17 is in eigendom bij Fa. C.J. van den Berg & Zonen en zij zijn de initiatiefnemers voor dit plan.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Bestemmingsplan

Planlocatie Grasweg 17 Anna Paulowna

Het realiseren van drie woningen op de planlocatie aan de Grasweg en het wijzigen van de bestemming naar wonen is in strijd met de bestemming ‘Agrarische doeleinden II’ die het perceel heeft gekregen in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2006”. Het perceel heeft daarnaast een specifieke aanduiding ‘glastuinbouwbedrijf’.
In artikel 4, lid 9, onder g van het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een bestemmingswijziging naar wonen en de bouw van 2 woningen, indien bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De ontwikkeling van het plan is niet passend binnen deze wijzigingsbevoegdheid.



Verbeelding vigerend bestemmingsplan	Legenda	*Bron: Gemeente Hollands Kroon*

Om de herontwikkeling van het perceel mogelijk te maken is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk, waarbij de bestemming op het perceel gedeeltelijk wordt gewijzigd van ‘Agrarische doeleinden II’ naar ‘Wonen’. Op een gedeelte van het perceel blijft de huidige agrarische bestemming gehandhaafd, maar zal het agrarische bouwvlak en de specifieke aanduiding ‘glastuinbouwbedrijf’ worden verwijderd.

Planlocatie Havenstraat 74 Zijdewind

Het realiseren van één woning op de planlocatie aan de Havenstraat en het wijzigen van de bestemming naar wonen is in strijd met de bestemming ‘Agrarisch’ die het perceel heeft gekregen in het geldende bestemmingsplan “ ’t Veld, Oude Niedorp en Zijdewind – De Weel”. Om de bouw van een woning op deze locatie mogelijk te maken is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk, waarbij de bestemming van een gedeelte van de locatie wordt gewijzigd van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’.

Conclusie: *In dit (postzegel)bestemmingsplan wordt aangetoond dat aan de voorwaarden voor een bestemmingswijziging wordt voldaan en het mogelijk is om vier woningen te bouwen verdeeld over twee planlocaties.*

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Planlocatie Grasweg 17 Anna Paulowna

Op het perceel aan de Grasweg 17 is ongeveer 1,5 hectare kas aanwezig. Aan de zijde van de Grasweg is een bedrijfswoning aanwezig met een bedrijfshal en aan de achterzijde de kassen. Rond de bedrijfshal is verharding aangebracht. Zowel bij de bedrijfswoning als bij de kassen is een uitrit aanwezig op de Grasweg.
Aan de zijde van de Middenweg is ook een bedrijfswoning (Middenweg 8A) aanwezig met aan de achterzijde twee waterbassins en kassen. Deze woning wordt doormiddel van een brug met uitrit ontsloten op de Middenweg.







Huidige bebouwing Grasweg	

De bebouwing langs de Middenweg en Grasweg bestaat uit een mix van voornamelijk agrarische bedrijven en particuliere woningen. Langs de Middenweg is een grote hoofdwaterloop aanwezig, de Middenvliet.

Planlocatie Havenstraat 74 Zijdewind

De planlocatie aan de Havenstraat is gebruikt voor een ketenpark en is nu ingezaaid met gras en wordt gebruikt voor agrarische doeleinden. De locatie wordt omsloten door watergangen en heeft een uitrit op de Havenstraat. De Provincialeweg N241 loopt langs de noordoostzijde van de planlocatie.
De planlocatie sluit aan bij het bestaande bebouwingslint langs de Havenstraat.





Huidige situatie planlocatie Havenstraat	

3.2 Planomgeving

Planlocatie Grasweg 17 Anna Paulowna
Het perceel aan de Grasweg 17 is gelegen binnen de Anna Paulownapolder en dit betreft een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en hoofdzakelijk in gebruik is als bollenland.
Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de Balgzanddijk en het Hoge- en Lage Oude Veer.
Diverse wegen doorsnijden de polder, zoals de Molenvaart, Zandvaart, Grasweg en Middenweg en deze wegen zijn zeer herkenbaar in het landschap.
De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Alleen binnen de kernen Breezand en Anna Paulowna is de bebouwing geconcentreerd.

Planlocatie Havenstraat 74 Zijdewind
De planlocatie aan de Havenstraat is gelegen aan de rand van de Slootgaardpolder. Dit betreft een vlak en open agrarisch gebied en is hoofdzakelijk in gebruik voor akkerbouw en de teelt van vollegrondsgroente.
Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de Provincialeweg N241 aan de noordoostzijde van het plangebied en de Ringvaart rond de Slootgaardpolder.
De Havenstraat vormt de hoofdverbinding door de dorpskern van Zijdewind en hier langs is een langgerekte lintbebouwing aanwezig.

3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Bij de bouw van de nieuwe woningen zal rekening worden gehouden met de landelijke uitstraling van de woningen langs de Grasweg en Middenweg en de lintbebouwing van de Havenstraat. Voor de stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassing is een Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld (bijlage 1).
Provincie Noord-Holland heeft laten weten akkoord te zijn met dit plan: *“Het beeldkwaliteitsplan geeft op een goed onderbouwde en mooie manier inzicht in hoe de erven eruit komen te zien en op welke manier zichtlijnen op het landschap worden aangebracht tussen de woningen en over de erven heen (vanaf de toegangen). Dit voldoet prima aan onze vraag en is er voldoende vertrouwen dat het plan bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie”*
Voor de bouw van de woningen wordt een omgevingsvergunning aangevraagd en zal een toetsing plaatsvinden op basis van dit (postzegel)bestemmingsplan. De initiatiefnemers worden ingelicht over de mogelijkheden voor duurzaam bouwen zoals ook aangegeven in de Omgevingsvisie van gemeente Hollands Kroon (zie paragraaf 7.9).

3.4 Verkeer en Parkeren

Planlocatie Grasweg 17 Anna Paulowna
Zowel de Grasweg als de Middenweg spelen een belangrijke rol voor het ontsluiten van de kernen van Anna Paulowna en Breezand, maar ook voor het landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt op beide wegen 60 kilometer per uur.

In verband met de ontsluiting van drie nieuwe woningen zal zowel op de Grasweg als op de Middenweg een extra uitrit worden gerealiseerd. De huidige uitrit aan de Grasweg bij de kassen wordt verplaatst en gaat fungeren als ontsluiting voor een woning.

Planlocatie Havenstraat 74 Zijdewind
De Havenstraat loopt dwars door de dorpskern van Zijdewind en is de ontsluitingsweg voor het bestemmingsverkeer vanuit dit dorp naar de Provincialeweg N241. De toegestane snelheid bedraagt 30 kilometer per uur.

Beide planlocaties
In het facetbestemmingsplan 'Parkeren en wonen' is een parkeerregeling opgenomen voor de gehele gemeente Hollands Kroon. Dit plan geeft regels op het gebied van parkeren en de omschrijving 'Wonen' voor alle gemeentelijke bestemmings-/wijzigingsplannen. Het plan is als het ware als een laag over de bestemmings-/wijzigingsplannen heen komen te liggen. Voor de beide planlocaties geldt dat het parkeren van auto's op eigen terrein gaat plaatsvinden. De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018'.
Per woning wordt een norm van maximaal 2,8 parkeerplaatsen gehanteerd, maar op alle percelen is ruimte voor meer parkeerplaatsen.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie is op 13 maart 2012 in werking getreden.

Bekijk **hier** het document

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):
- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Bekijk **hier** het document

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Voor ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregeling, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder.

Bij de ontwikkeling van het plan zal een kassencomplex met bijbehorende schuur worden verwijderd. De bestaande oppervlakte aan bebouwing wordt gereduceerd en daarvoor in de plaats zullen vier woningen worden gebouwd. Het plan heeft geen extra verstedelijking tot gevolg.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld.

Bekijk **hier** het document

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

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

De planlocatie is gelegen in het gebied Noord-Holland-Noord. In de Omgevingsvisie staat vermeld dat dit gebied beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten. Zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Die kwaliteiten zijn het waard om te koesteren. Niet alleen voor de inwoners van die gebieden zelf, maar ook voor de inwoners in het drukke zuidelijke deel van de provincie die op zijn tijd een meer landelijke omgeving willen bezoeken. Om daar rust en ruimte te kunnen ervaren of een ander type woonmilieu te zoeken. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.
Op beide planlocaties worden de nieuwe woningen stedenbouwkundig ingepast en de ontwikkeling van het plan zorgt voor een verbetering van de landschappelijke kwaliteit.
De drie nieuwe woningen op de locatie aan de Grasweg/Middenweg worden gerealiseerd dichtbij de voorzieningen van Anna Paulowna en het NS-station. De woning aan de Havenstraat wordt gerealiseerd in het dorpslint in de kern van Zijdewind, ook dichtbij de voorzieningen. Dit is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

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

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Deze verordening is vastgesteld op 27 mei 2019 door Provinciale Staten en is op 7 juni 2019 in werking getreden. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

Bekijk **hier** het document

In artikel 5a van de PRV staat vermeld dat uitsluitend kan worden voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als dit in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken. Er heeft afstemming plaatsgevonden binnen de regio over de bouw van 4 woningen en de ontwikkeling is in lijn met de gemaakte afspraken.
In artikel 5c van de PRV wordt een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand bebouwd gebied uitsluitend mogelijk gemaakt binnen een bestaand bouwvlak dat al voorziet in een stedelijke functie. Op beide planlocaties is hiervan geen sprake. Echter in artikel 16 van de PRV wordt, in afwijking van artikel 5c, de mogelijkheid geboden om nieuwe woningen te bouwen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied. Voorwaarde hierbij is dat een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Door de sloop van kassen, de bedrijfshal en waterbassins treedt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op. Er ontstaat op de locatie veel ruimte met diverse zichtlijnen tussen de nieuwe woningen. Hierdoor wordt het mogelijk om door de polder heen te kijken waar in de huidige situatie het zicht wordt geblokkeerd door de aanwezigheid van het glastuinbouwbedrijf.
Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregeling, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (zie paragraaf 4.1.3).
De kwaliteitseis voor verstedelijking in het landelijk gebied staat omschreven in artikel 15 van de PRV. Belangrijk onderdeel hierbij zijn de kernkwaliteiten van het landschap. Door de ontwikkeling van vier woningen zullen de kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast. Hiervoor is een BKP opgesteld en dit plan is akkoord bevonden.
De nieuwe woningen zijn gelegen aan een hoofdweg, binnen een projectgebied met een redelijk hoog voorzieningenniveau. De woningen vormen een mooie toevoeging aan het bestaande lint langs de Middenweg en Grasweg en het dorpslint langs de Havenstraat. Daarnaast is de planlocatie aan de Grasweg/Middenweg gelegen naast ‘Weidevogelleefgebied’. Weidevogelleefgebieden worden beschermd via artikel 25 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Ruimtelijke ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden van een dergelijk gebied aantasten zijn niet toegestaan. Voorbeelden hiervan zijn het oprichten van nieuwe bebouwing, aanleg van infra en het aanleggen van houtopstanden. In dit geval wordt de bebouwing op het perceel juist sterk verminderd en heeft de herontwikkeling van het perceel geen negatief effect op het ‘Weidevogelleefgebied’.

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie ‘Ruimte voor elkaar’

De omgevingsvisie is een integrale visie en een helder fundament voor het beleid van de gemeente Hollands Kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030.

Bekijk **hier** het document

Voor woningbouw geldt in het bijzonder dat er behoefte is aan sturen in tijd van robuuste veranderingen. Om deze reden worden kaders gesteld die moeten zorgen voor heldere keuzes en tegelijkertijd flexibiliteit, zodat bijsturen mogelijk is waar nodig. Het bijgestelde woningbouwprogramma getuigt daarvan. Andere tijden vragen niet alleen om een andere rol van de overheid, maar ook om meer burgerkracht. Hierdoor ontstaat er ook een andere woningbehoefte in het bijzonder in relatie tot zorg.
Gemeente Hollands Kroon staat voor een gezonde woningvoorraad. De focus wordt gelegd op kwaliteit in plaats van kwantiteit.
Door het verwijderen van de bedrijfsgebouwen/kassen en het bouwen van vier nieuwe woningen vindt een toekomstgerichte ontwikkeling op beide planlocaties plaats. Er worden vier vrijstaande woningen gerealiseerd op een ruime bouwkavel. Dit heeft een positief effect op de landschappelijke kwaliteit en het leefklimaat rond het plangebied.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met deze visie.*

5. Cultuurhistorische en archeologische belangen

5.1 Cultuurhistorie

Planlocatie Grasweg 17 Anna Paulowna

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

Planlocatie Havenstraat 74 Zijdewind

Het plangebied ligt in het Oude Zeekleigebied van West-Friesland. In dit gebied heeft de zee een belangrijke rol gespeeld bij het ontstaan van het landschap. Na de vorming van de ondergrond en de daarop aanwezige natuur, heeft de mens het landschap in gebruik genomen en in grote mate gevormd. In de 11e en 12e eeuw ging men zich meer structureel beschermen tegen het water en werd het gebied omdijkt. Dijken werden aaneengesloten tot de uiteindelijke Westfriese Omringdijk, die aan het begin van de 13e eeuw gereed was. Door het blijvende gevaar van overstromingen bleef de bewoning geconcentreerd op de hoger gelegen delen in de vorm van streekdorpen en linten. De bebouwing langs de Havenstraat is hoger gelegen in een lint. Vanuit de linten werd het omliggende gebied ontgonnen. Nadat het water verder teruggedrongen werd, werd het tussenliggende gebied in gebruik genomen als landbouwgrond. De landbouwgronden werden ontsloten door een fijnmazige structuur van vaarwegen.
Rond 1900 kenmerkte dit landschap zich door de openheid, met alleen beplanting rond de dorpen en boerderijen. Het patroon van wegen en waterwegen bestaat uit een fijnmazige structuur met veel sloten en kleine poldertjes die zijn omgeven door ringsloten, zoals de Slootgaardpolder

Door een ruilverkaveling rond 1960 is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd. De fijnmazige onregelmatige opstrekkende verkaveling is vervangen door een rechthoekig en grootschaliger patroon.
Door de jaren heen zijn vele terpen afgegraven, sloten en vaarwegen zijn omgezet in verharde wegen en er zijn nieuwe wegen aangelegd. Ook zijn de dorpen in de loop der tijd uitgebreid. De bebouwing in Zijdewind concentreert zich voornamelijk in het dorpslint langs de Havenstraat.

Conclusie: *Het perceel aan de Grasweg 17 is in de huidige situatie nagenoeg geheel bebouwd. Op het perceel aan de Havenstraat was een groot ketenpark aanwezig. Op beide locaties worden geen wijzigingen aangebracht aan het slotenpatroon of de verkaveling, waardoor er geen cultuurhistorische waarden worden aangetast.*

5.2 Archeologie

Planlocatie Grasweg 17 Anna Paulowna
Het plangebied is gelegen binnen de Anna Paulownapolder die in 1846 is drooggelegd. Sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Voor het gebied rond Anna Paulowna is gezien de geringe kans op het aantreffen van archeologische bodemsporen geen archeologisch beschermingsregime van toepassing.
De ontwikkeling van de planlocatie vindt plaats binnen een agrarisch bouwvlak wat grotendeels is bebouwd. Daarbij is de grond geroerd, waardoor de kans op het voorkomen van archeologische waarden nihil is.

Planlocatie Havenstraat 74 Zijdewind
Het plangebied is gelegen binnen de Slootgaardpolder die rond 1600 is drooggelegd. Sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. De planlocatie sluit aan bij het dorpslint van Zijdewind. Door de aanwezigheid van een ketenpark en opslagterrein gedurende enkele jaren in verband met de reconstructie van de Provincialeweg N241 is het terrein volledig geroerd. De kans dat er archeologische waarden worden aangetast is vrijwel nihil.

Conclusie: *Op beide planlocaties is de grond geroerd door bebouwing en de kans op het voorkomen van archeologische waarden is nihil. De realisatie van vier woningen is niet in strijd met het archeologisch beleid.*

6. Watertoets

6.1 Water

6.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

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

Bekijk **hier** het document

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

6.1.2 Waterplan 2010-2015

Provinciale Staten hebben op 16 november 2009 het provinciaal Waterplan 2010-2015 vastgesteld. Het beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie.

Bekijk **hier** het document

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

6.1.3 Waterprogramma

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

Bekijk **hier** het document

6.1.4 Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterprogramma beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Grasweg 17 in Anna Paulowna en aan de Havenstraat 72 in Zijdewind (bijlage 2).
In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.

Planlocatie Grasweg 17 Anna Paulowna

Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding dat een 'normale procedure' moet worden gevolgd. Dit heeft te maken met het feit dat het plangebied in de invloedszone van een primaire waterloop (Middenvliet) is gelegen en dat langs de Grasweg ook een waterloop is gelegen.

Uit het BKP (bijlage 1) blijkt dat de nieuwe woningen of andere bouwwerken niet binnen de invloedszone (5 meter uit de insteek) van de primaire waterloop worden gerealiseerd. Het natte profiel van de waterloop wordt varend onderhouden door het hoogheemraadschap, maar de aanliggend eigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud van de droge oever. Vanuit de insteek van de primaire waterloop worden in ieder geval binnen de invloedszone geen bouwwerken opgericht en kan de uitvoering van het droog onderhoud ook in de toekomst plaatsvinden.

Voor de waterloop langs de Grasweg geldt dat de aanliggend eigenaar onderhoudsplichtig is voor de helft van de waterloop. Ook langs de Grasweg blijft een strook van 5 meter vrij om het onderhoud van de waterloop te kunnen waarborgen.

Planlocatie Havenstraat 74 Zijdewind

Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven dat voor het plan een normale procedure kan worden gevolgd.

De nieuwe woning zal niet binnen de invloedszone (5 meter uit de insteek) van de omringende waterlopen worden gerealiseerd. De aanliggend eigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud van de helft van de waterlopen rondom de planlocatie. Doordat er niet gebouwd wordt binnen de invloedszone van de waterlopen kan de uitvoering van het onderhoud ook in de toekomst plaatsvinden.

Verharding en compenserende maatregelen

Door het slopen van het bedrijfsgebouw en de kassen vindt een afname van de verharding plaats op de locatie aan de Grasweg en deze afname is dusdanig groot dat ook bij de bouw van vier woningen er geen verhardingstoename zal plaatsvinden. Er zijn daarom geen compenserende maatregelen nodig in de vorm van waterberging.

Waterkwaliteit

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

Watervergunning

Voor het aanbrengen van verharding en het aanleggen van dammen en uitritten op beide planlocaties is een watervergunning vereist. De demping van de waterlopen dient één op één te worden gecompenseerd door het graven van oppervlaktewater. Deze watervergunning zal voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden worden aangevraagd.

7. Milieu- en omgevingsaspecten

7.1 Natuur

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

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

Door Bureau Aandacht Natuur is op 14 maart 2018 een verkennend onderzoek uitgevoerd op het perceel aan de Grasweg 17 (zie bijlage 3).
Voor het perceel aan de Havenstraat is geen verkennend onderzoek uitgevoerd. De reden hiervoor is dat het perceel net opnieuw is gevlakt en ingezaaid met gras, nadat er jarenlang een ketenpark heeft gestaan en opslag van materiaal heeft plaatsgevonden in het kader van de reconstructie van de Provincialeweg N241. Door deze omstandigheden zijn er geen beschermde plan en/of diersoorten op het perceel aanwezig. Bovendien is de planlocatie aan de Havenstraat niet in de nabijheid van een natuurgebied of weidevogelleefgebied gelegen.

7.2.1 Gebiedsbescherming

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Door bijvoorbeeld mest van landbouwbedrijven en uitstoot door industrie en auto's. Dit is schadelijk voor de natuurgebieden. Per Natura 2000 gebied is in beheerplannen aangegeven welke habitattypen gevoelig zijn voor (overmatige) stikstofdepositie en welke afspraken hierover zijn vastgelegd. Alleen als de hoeveelheid laag genoeg is (onder de gestelde drempelwaarde van 0,0 kg/jr.), zijn nieuwe activiteiten met stikstofuitstoot mogelijk. Op dit moment is nog niet duidelijk wat voor woningen worden opgericht en welke bouwactiviteiten hierbij worden uitgevoerd. Daarom zal voorafgaand aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de vier te bouwen woningen een Aerius-berekening worden uitgevoerd.
De beoogde plannen op beide planlocaties vinden niet plaats in terreinen die zijn aangewezen als (onderdeel van) Natuurnetwerk Nederland (NNN).
De ligging van het glastuinbouwbedrijf aan de Grasweg naast een weidevogelleefgebied geeft echter wel aanleiding voor een nadere analyse in het kader van de gebiedsbescherming in de Wet Natuurbescherming. Met betrekking tot nieuwe bebouwing in een weidevogelleefgebied, is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) hierover het volgende opgenomen: “Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op weidevogelleefgebieden voorziet niet in: de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan”.
Aangezien de voorgenomen herinrichting en nieuwbouw betrekking heeft op het bestaande bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf, is de voorgenomen ontwikkeling toegestaan binnen het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Het verwijderen van de kassen aan de Grasweg, aan de rand van het weidevogelleefgebied, heeft geen effect op het functioneren ervan. De percelen rondom de kassen zijn namelijk van beperkt belang voor weidevogels en eventueel verstorende elementen worden met de herontwikkeling verwijderd. De nieuwbouw van drie extra woningen, vindt plaats binnen het huidige bouwvlak. De nieuwe erfgrens verschuift dusdanig, dat het bouwvlak in volume afneemt en een gunstige uitwerking heeft op het areaal open landbouwgrond in de aanliggende polder.
Gezien de situering van de nieuwbouw in de lijn van de bestaande bebouwing is er geen sprake van (extra) verstoring van het weidevogelleefgebied door toedoen van de plannen. Tevens vindt in dit deel van het aangewezen weidevogelleefgebied geen actief weidevogelbeheer plaats. Aan de hand van bovenstaande gegevens kan dan ook worden geconcludeerd dat de nieuwbouw van drie woningen aan Grasweg 17 in Anna Paulowna geen negatief effect heeft op de weidevogeldoelstelling binnen het weidevogelleefgebied.

7.2.2 Soortenbescherming (alleen planlocatie Grasweg)

Flora
Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Aan de hand van huidige verspreidingsgegevens (FLORON/NDFF, 2017) en groeiplaatsomstandigheden van beschermde plantensoorten, is tevens het voorkomen van beschermde plantensoorten binnen de projectlocatie niet te verwachten. Gezien de aanwezige terreintypen binnen de projectlocatie, is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

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

Zoogdieren
Op de projectlocatie zijn een aantal beschermde zoogdieren te verwachten en dit betreft het mogelijk voorkomen van vleermuizen. Verder worden hoofdzakelijk algemeen voorkomende beschermde soorten verwacht, waarvoor een vrijstelling geldt met betrekking tot een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer.

Aan de hand van de (huidige) literatuurgegevens en habitatvoorkeuren, kan het voorkomen van andere beschermde (grondgebonden) zoogdiersoorten op het erf worden uitgesloten. Met betrekking tot de marterachtigen is het mogelijk dat deze dieren in of rond een (agrarisch) erf een rust- en verblijfplaats hebben. Het betreffende kassencomplex is echter dusdanig netjes onderhouden dat geschikte elementen (overhoekjes en/of rommelschuurtjes) ontbreken. De aanwezigheid van verblijfplaatsen voor kleine marterachtigen wordt niet verwacht. Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot beschermde, grondgebonden zoogdiersoorten is dan ook niet aan de orde.
Gezien de situering van de projectlocatie en de aanwezige terreintypen, kan verder worden verwacht dat het projectgebied slechts in beperkte mate van belang zal zijn voor vleermuizen. De te slopen kassen en het stookgebouw vormen geen potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Tevens zijn in de aanwezige windsingel aan de Middenweg geen geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen aangetroffen en maakt deze geen onderdeel uit van een grotere landschappelijke groenstructuur. Hierdoor wordt verwacht dat er geen negatief effect zal zijn op het eventueel voorkomen van vleermuizen. Voor de voorgestane sloop van het kassencomplex en de nieuwbouw van drie woningen, is een aanvullend onderzoek naar vleermuizen of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming dan ook niet noodzakelijk.

Amfibieën
Met betrekking tot amfibieën zijn enkele algemeen voorkomende beschermde soorten te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Echter geldt voor deze soorten te allen tijde de zorgplicht zoals bedoelt in de Wet Natuurbescherming. Gezien de voorgenomen plannen, wordt echter niet verwacht dat de werkzaamheden een effect zullen hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën.
Verder is aan de hand recente verspreidingsgegevens bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in de omgeving van de projectlocatie. In de huidige situatie ontbreekt het aan een geschikt leefgebied voor deze soort. In het kader van de voorgenomen plannen is een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot rugstreeppad dan ook niet noodzakelijk. Het is mogelijk dat tijdens de verdere ontwikkeling van het terrein een geschikt leefgebied ontstaat voor rugstreeppad. De rugstreeppad is een zogeheten pionierssoort en is als zodanig in staat om in korte tijd nieuw ontstaan geschikt leefgebied te koloniseren. Geschikt leefgebied bestaat uit zanderige, onbegroeide terreindelen met ondiepe, tijdelijke wateren (plassen en sporen). Een terrein in ontwikkeling kan aan deze voorwaarden voldoen. Indien genoemde soort wordt aangetroffen op het (beoogde) bouwterrein, is alsnog een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk!

Overige beschermde soorten
Met uitzondering van enkele algemeen voorkomende soorten, waarvoor binnen de Wet Natuurbescherming een vrijstelling geldt met betrekking tot ruimtelijke ingrepen en bestendig beheer, wordt niet verwacht dat andere beschermde soorten voorkomen op de betreffende locatie. Nader onderzoek of de aanvraag van een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming met betrekking tot overige beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies.

Mogelijk kunnen gedurende het planproces of de werkzaamheden zich nieuwe soorten gaan vestigen. Bij constatering van een beschermde soort tijdens de voorgenomen activiteiten blijft het alsnog noodzaak om ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

7.2.3 Houtopstanden

Houtopstanden, die vallen onder het beschermingsregime van de Wet Natuurbescherming, zijn niet aanwezig binnen de projectlocatie. Een nadere toetsing, uitwerking of kapmelding ten aanzien van houtopstanden is dan ook niet aan de orde.
Door de ontwikkeling van drie woningen met een tuin aan de Grasweg en Middenweg zal de vergroening binnen de planlocatie toenemen, waardoor het voor plant- en diersoorten eenvoudiger wordt om zich op het perceel te vestigen of zich te handhaven.

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

7.3 Bodem en asbest

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

Planlocatie Grasweg 17 Anna Paulowna
De gemeenten Den Helder, Hollands Kroon en Schagen hebben in april 2018 een nieuwe gezamenlijke bodemkwaliteitskaart voor de gemeentelijke grondgebieden opgesteld. Uit deze bodemkwaliteitskaart blijkt dat het perceel aan de Grasweg zowel voor de boven- als ondergrond een bodemkwaliteit ‘landbouw-natuur’ heeft.
In oktober 2000 is een historisch bodemonderzoek en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (nulsituatie vastgesteld) op het perceel Grasweg 17. Uit het onderzoek is gebleken dat het een onverdachte locatie betreft waar geen bodemverontreiniging is aangetroffen.
Het gebruik van het perceel is sindsdien niet gewijzigd en er kan dus aangenomen worden dat het mogelijk is om met de huidige bodemkwaliteit drie woningen op het perceel te realiseren. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van drie woningen is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Planlocatie Havenstraat 74 Zijdewind
In verband met de realisatie van een ketenpark is door Grondslag op 29 oktober 2014 een nul-onderzoek uitgevoerd. In februari 2019 is een eindonderzoek uitgevoerd door Grondslag (bijlage 4). Aanleiding voor het uitvoeren van dit onderzoek is het beëindigen van de werkzaamheden aan de N241 en het ontmantelen van het tijdelijke keten- en parkeerterrein. Het doel van het onderzoek is om aan te tonen of de activiteiten van invloed zijn geweest op de bodemkwaliteit. Er is geen sprake van een significante wijziging in de bodemkwaliteit en er is geen aanleiding voor nader onderzoek.
De bodemkwaliteit van het perceel is niet gewijzigd en er kan dus aangenomen worden dat het mogelijk is om met de huidige bodemkwaliteit een woning op het perceel te realiseren.

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

7.3.1 Sloop gebouwen en asbest

Sloopactiviteiten waarbij naar redelijke inschatting asbest vrijkomt, zijn gebonden aan strenge regelgeving in verband met het gezondheidsrisico. Hiervan is sprake als het (gedeeltelijk) te slopen object vóór 1994 gebouwd is. Het gedeeltelijk te slopen object is van vóór 1994. Een sloopmelding met asbestinventarisatie zal worden uitgevoerd voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden.

7.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie.

Planlocatie Grasweg 17 Anna Paulowna
Op 23 maart 2018 heeft Witteman Geluidbeheersing een rapportage uitgebracht over de geluidsbelasting van het wegverkeerslawaai op de nieuwe woningen aan de Grasweg en Middenweg in Anna Paulowna (zie bijlage 5). De conclusies uit het onderzoek zijn dat:

- Vanwege de Middenweg bedraagt de geluidbelasting (met 5 dB aftrek) op de voorgevel van de woning aan de Middenweg (A), 52 dB. De voorkeurswaarde van Lden 48 dB wordt met 4 dB overschreden. Vanwege de Grasweg bedraagt de geluidbelasting op de voorgevels van de woningen aan de Grasweg (B en C), 52 dB. De voorkeurswaarde van Lden 48 dB wordt met 4 dB overschreden
- Maatregelen om de geluidbelasting tot of onder de voorkeurswaarde van Lden 48 dB te brengen (artikel 77 Wet geluidhinder) zijn niet kosteneffectief en landschappelijk c.q. stedenbouwkundig niet gewenst indien een schermmaatregel wordt toegepast. Derhalve is sprake van een ontheffingsgrond voor een hogere waarde.
- Geadviseerd wordt om Burgemeester en wethouders in het kader van de ruimtelijke procedure de hogere waarden te laten vast te stellen vanwege de Middenweg en Grasweg ingevolge artikel 83 lid 2 Wet geluidhinder.
  Vast te stellen hogere waarden:

Vanwege de Middenweg	Woning A	52 dB
Vanwege de Grasweg	Woning B en C	52 dB

- De cumulatieve geluidbelasting is niet hoger dan 57 dB. Voor deze geluidbelasting dienen aanvullende eisen aan de karakteristieke geluidwering van de gevels te worden gesteld. Om conform het bouwbesluit een binnenwaarde van Lden 33 dB niet te overschrijden is een geluidwering van tenminste GA,k 24 dB benodigd.

Planlocatie Havenstraat 74 Zijdewind

Op 23 juni 2020 heeft Witteman Geluidbeheersing een rapportage uitgebracht over de geluidsbelasting van het wegverkeerslawaai op de nieuwe woning aan de Havenstraat in Zijdewind (zie bijlage 5). De conclusies uit het onderzoek zijn dat:

- De hoogste (toekomstige) geluidbelasting (incl. aftrek art. 110g Wgh) t.g.v. de Provincialeweg N241, bedraagt op de (voor)gevel van de nieuw te bouwen woning, **Lden** 57 dB. De voorkeurswaarde 48 dB wordt met 9 dB overschreden. De geluidbelasting van de Havenstraat is ondergeschikt, de verkeersintensiteit op die weg is lager dan 173 mvtgn/etmaal, akoestisch niet relevant.
- Maatregelen om de geluidbelasting tot of onder de voorkeurswaarde van **Lden** 48 dB te brengen (artikel 77 Wet geluidhinder) zijn niet kosteneffectief en verkeerskundig ongewenst. Derhalve is sprake van een ontheffingsgrond voor een hogere waarde.
- Geadviseerd wordt om Burgemeester en wethouders hogere waarden te laten vast te stellen vanwege de N241 op de toekomstige woning nabij Havenstraat 72, ingevolge artikel 83 lid 2 Wet geluidhinder.
  Vast te stellen hogere waarden, vanwege de Provincialeweg N241:

Havenstraat nabij nr 72 Zijdewind	Vanwege Provincialeweg	52 dB

- Voor deze hogere waarde dienen aanvullende eisen aan de karakteristieke geluidwering van de gevels te worden gesteld. Om conform het bouwbesluit een binnenwaarde van **Lden** 33 dB niet te overschrijden is een geluidwering van tenminste **GA,k** 26 dB benodigd.
- Het nieuwe bouwplan vormt geen knelpunt met de richtafstanden uit de publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Conclusie: *Uit beide akoestische onderzoeken blijkt dat het mogelijk is om de woningen te realiseren.*

7.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO2) en zwevende deeltjes (PM10). Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.
Voor woningbouw geldt een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.
De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het realiseren van vier nieuwe woningen. Daarmee blijft het aantal woningen in dit bestemmingsplan ver beneden de gestelde norm van 1500. Dit betekent dat een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

Bij het realiseren van nieuwe woningen speelt luchtkwaliteit alleen een rol door de verkeersbewegingen. Door het toevoegen van vier woningen op beide planlocaties zal het aantal verkeersbewegingen licht toenemen in vergelijking met de bestaande situatie
Uit onderzoek is gebleken dat ongeveer 700 verkeersbewegingen extra kunnen plaatsvinden voor de 3%-norm wordt overschreden. Door de bouw van vier nieuwe woningen zal de bovengenoemde norm niet worden overschreden. Duidelijk is dat het plan kan worden aangemerkt als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

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

7.6 Externe veiligheid

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

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

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan de Grasweg 17 en de Havenstraat 74 gaat het om de volgende risicobronnen:
- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

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

Conclusie:

a. *er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd.*
b. *er bevinden zich geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied;*

c. *over het spoor worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd en de verwachting is dat dit binnen 10 jaar niet zal gaan gebeuren;*
d. *het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

7.7 Kabels en leidingen

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

Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen.

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

7.8 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische wijziging voor het perceel Grasweg 17 en Havenstraat 74 kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk worden beperkt. De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, teneinde voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Planlocatie Grasweg 17 Anna Paulowna
Op het perceel aan de Grasweg tussen 15 A en 17 is een nieuw bedrijf gevestigd (bloembollenveredeling). Voor een dergelijk bedrijf geeft de VNG-publicatie een richtafstand aan van 30 meter in het kader van geluid en 10 meter in het kader van de milieuaspecten stof en geur. De werkelijke afstand tussen de grens van het bestemmingsvlak van dit bedrijf en het bestemmingsvlak van de nieuw te ontwikkelen woningen bedraagt 30 meter.
Op het perceel Grasweg 24 A is een landbouwmechanisatie/handelsbedrijf gevestigd. Voor een dergelijk bedrijf met de huidige omvang geeft de VNG-publicatie een richtafstand aan van 30 meter in het kader van de milieuaspecten geluid en geur en een richtafstand van 10 meter voor de aspecten stof en gevaar. De werkelijk afstand van dit bedrijf tot aan de nieuw te realiseren woningen bedraagt meer dan 45 meter. Overigens wordt dit bedrijf in de huidige situatie aan beide zijden al beperkt door de particuliere woningen die aanwezig zijn op het perceel Grasweg 22 en 26.
Op Grasweg 20A is volgens het bestemmingsplan een bedrijf gevestigd, maar in de huidige situatie worden de bedrijfsgebouwen alleen gebruikt voor opslag. Op dit perceel zijn bedrijven toegestaan tot milieucategorie 2. De werkelijke afstand tussen dit bedrijf en de nieuw te realiseren woningen is meer dan 50 meter. Deze afstand is groter dan de richtafstanden die in de VNG-publicatie staan vermeld voor bedrijven in milieucategorie 2.

De omringende bedrijven zullen door de bouw van drie nieuwe woningen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
Voor de particuliere woningen op Grasweg 15 A, 22 en 26 en Middenweg 9 en 9A geldt dat door de herontwikkeling van het perceel Grasweg 17 de ontwikkelingsmogelijkheden worden verbeterd.

Planlocatie Havenstraat 74 Zijdewind
Rondom de planlocatie aan de Havenstraat zijn in de huidige situatie alleen maar particulieren woningen aanwezig. Door de bouw van een nieuwe woning op de planlocatie aan de Havenstraat worden deze woningen niet in hun mogelijkheden beperkt.

Conclusie: *Door de ontwikkeling van het plan op beide planlocaties worden de omringende bedrijven en woningen niet in hun ontwikkelings-/gebruiksmogelijkheden beperkt.*

7.9 Milieueffectrapportage (MER)

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

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

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

7.10 Duurzaamheid

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

- duurzaamheid een leidend en verbindend principe is;
- slimme energie de toekomst heeft.

Uiteraard wordt bij de bouw van de woningen rekening gehouden met de landelijke ontwikkeling om het gebruik van aardgas voor woningen uit te faseren. Een nieuwe woning moet daardoor worden voorzien van zeer hoge isolatiewaarden met voorkeur voor een lage temperatuur verwarmingssysteem. Daarnaast wordt rekening gehouden met mogelijkheden om zelf energie op te wekken door middel van zonnepanelen en/of zonneboiler.
Door de initiatiefnemer zal gebruik onder andere gebruik worden gemaakt van het onafhankelijk adviesbureau Duurzaam Bouwloket en de website van Milieucentraal.
Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woningen kan dit worden getoetst.

8. Juridische aspecten

8.1 Algemeen

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

8.2 Verbeelding

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

8.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Wonen
- Agrarisch

Binnen de regels is zowel sprake van positieve bestemmingen, als van een globale eindbestemming met uitwerkingsplicht. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de Woningwet. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

8.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

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

Artikel 2: Wijze van meten
Geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

8.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

a. een beschrijving van de bestemming;
b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz.
c. de bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
d. (eventueel) een ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders met betrekking tot bouwregels;
e. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
f. (eventueel) een ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders met betrekking tot gebruiksregels;

De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

Artikel 3: Agrarisch
De gronden aangeduid met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
b. permanenten bollenteelt

met de daarbij behorende:

c. groenvoorzieningen;
d. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
f. water.

Artikel 4: Wonen
De gronden aangeduid met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met:
   - aan huis verbonden beroepen of bedrijven;
   - bed and breakfast;

met de daarbij behorende:

b. tuinen, erven en terreinen;
c. wegen en paden;
d. groenvoorzieningen;
e. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;

g. water.

Artikel 5: Anti-dubbeltelbepaling

Op grond van de antidubbeltelbepaling is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

Artikel 6: Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de vormen van gebruik opgenomen die strijdig zijn met het bestemmingsplan

Artikel 7: Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

Artikel 8: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Artikel 9: Overgangsrecht

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. Bepaald wordt dat bouwwerken welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een bouwvergunning, en afwijken van het plan, mogen, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, alsmede na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gedaan. Tevens is bepaald dat burgemeester en wethouders eenmalig ontheffing kunnen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%. De overgangsbepaling is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan. Voor gebruik is de bepaling opgenomen dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Hierbij is bepaald dat het verboden is om het met het bestemmingsplan strijdige gebruik te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind. Ten derde is bepaald dat indien het gebruik na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, het verboden is om dit gebruik hierna te hervatten of te laten hervatten. Deze overgangsbepaling is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het

voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10: Slotregel
Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

8.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan “Grasweg 17 Anna Paulowna en Havenstraat 74 in Zijdewind”, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

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

8.5 Economische uitvoerbaarheid

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat regels voor het verhaal van exploitatiekosten. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.2, lid 1 Wro) bestaat alleen ten aanzien van gronden waarop een in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen en alleen voor zover het kostensoorten betreft die in artikelen 6.2.3 en 6.2.4 zijn aangewezen.
Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de planologische procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.
Het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen en de bouw van vier woningen op het perceel Grasweg 17 in Anna Paulowna en Havenstraat 74 in Zijdewind betreft een particulier initiatief. Door gemeente Hollands Kroon zal met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden gesloten om eventuele toe te wijzen planschade voortvloeiende uit het voorliggende bestemmingsplan te kunnen verhalen.

8.6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.6.1. Belanghebbenden

Het bestemmingsplan “Grasweg 17 Anna Paulowna en Havenstraat 74 in Zijdewind” Paulowna” zal gedurende een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden worden hierdoor in staat gesteld om op het bestemmingsplan een zienswijze in te dienen.
Door de initiatiefnemer zijn de belanghebbenden rond beide planlocaties op de hoogte gesteld van de ontwikkeling van het plan. De omwonenden hebben zich akkoord verklaard met de ontwikkeling van het plan.