Toelichting

Waterweg 1a, Westerland

Gemeente Hollands Kroon

17 mei 2022

INHOUD

TOELICHTING

1	**Inleiding**	**3**
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Geldend planologisch regime	4
1.4	Leeswijzer	4
2	**Bestaande en toekomstige situatie**	**5**
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Het plan	7
3	**Beleidskader**	**9**
3.1	Algemeen	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provinciaal beleid	11
3.4	Regionaal beleid	21
3.5	Gemeentelijk beleid	25
4	**Milieu- en omgevingsaspecten**	**29**
4.1	Milieu-aspecten	29
4.2	Omgevingsaspecten	33
5	**Economische uitvoerbaarheid**	**39**
5.1	Inleiding	39
5.2	Beoordeling plan	39
5.3	Conclusie	39
6	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**40**
6.1	Overleg	40
6.2	Zienswijzen	40
6.3	Conclusie	40
7	**Juridische regeling**	**41**

1 Inleiding

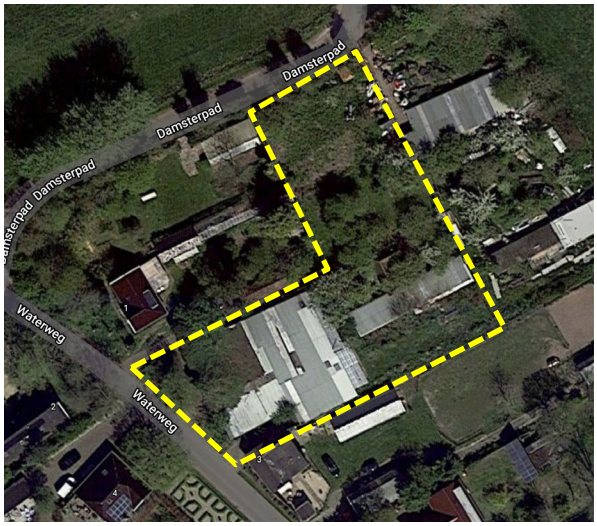
1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Waterweg 1a te Westerland op het voormalig eiland Wieringen (gemeente Hollands Kroon) staat een verouderde, vervallen schuur van grote omvang. De schuur grenst vrij dicht aan de straat waardoor deze detoneert met de omgeving en een negatieve impact heeft op het straat- en bebouwingsbeeld ter plaatse. Het idee is om de schuur te slopen en er een woning voor terug te bouwen, passend bij de schaal van de woningen die er al zijn. Met deze ingreep wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Het initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan. Om deze reden wordt het bestemmingsplan herzien. In de toelichting wordt het plan voorzien van een ruimtelijke en stedenbouwkundige onderbouwing.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Waterweg 1a op het voormalig eiland Wieringen, even ten zuiden van de Waddenzee en ten oosten van het Amstelmeer. Het maakt onderdeel van een buurtschapje dat bekend staat als Westerland.





Ligging plangebied

1.3 Geldend planologisch regime

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Westerland, zoals vastgesteld op 18 september 2008. Aan het perceel zijn de bestemmingen Wonen en Tuin toegekend, evenals de aanduiding eendenboet ter plaatse van een aanwezige eendenboet. Het te slopen gebouw is van een aanduiding bijgebouw voorzien. Hoewel de bestemming voorziet in het voorgenomen gebruik -wonen- ter plaatse is toegestaan, past het initiatief toch niet in het bestemmingsplan omdat een woning – een hoofdgebouw- alleen gebouwd mag worden ter plaatse van een bouwvlak en een bouwvlak is op de locatie niet opgenomen. Daarom wordt het bestemmingsplan herzien.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

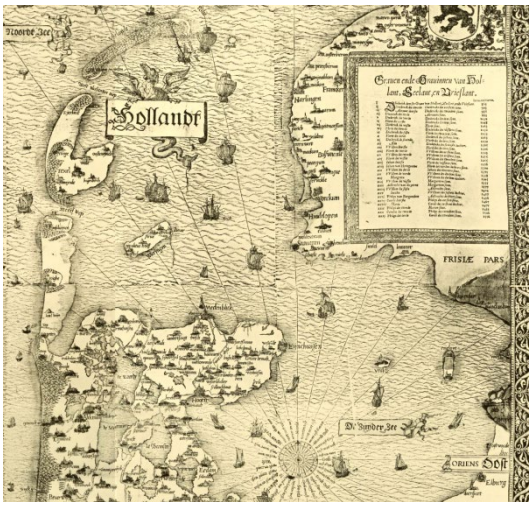
Deze toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in het hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de maatschappelijke procedure. In hoofdstuk 7 tenslotte wordt de juridische werking van het bestemmingsplan uitgelegd.

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

De Waterweg ligt op het voormalig eiland Wieringen. Wieringen is een voormalig (wadden)eiland met eraan vast de aandijking Polder Waard-Nieuwland. Pas in 1930 was Wieringen, met de drooglegging van de Wieringermeerpolder, geen eiland meer. Wieringen kent een gevarieerd landschap. Het bestaat uit het glooiende hoger gelegen, besloten stuwwallandschap en meer vlakke, lager gelegen delen. Polder Waard-Nieuwland heeft een rationeel agrarisch landschap.

Wieringen is in de voorlaatste ijstijd ontstaan ten gevolge van opstuwing door landijs. Het eiland had geen strandwallen, duinen en strand en is daarmee meer verwant aan de Zuiderzee-eilanden Urk, Schokland en Marken dan aan de Waddeneilanden.
Tot zo'n 1000 jaar geleden lag de keileembult van Wieringen in een uitgestrekt veengebied. Het veengebied werd in de vroege middeleeuwen in ontginning genomen, getuige de restanten van dijken uit de 10e eeuw in de Groetpolder en Waardpolder. Door de ontwatering van het veen daalde het maaiveld en werd het veen vatbaar voor overstromingen. Grote delen van het veengebied werden weggeslagen. Tegelijkertijd verwijdde het Vlie en ontstond de Zuiderzee. Het eiland Wieringen dat toen overbleef, bestond uit keileemheuvels met daartussen lagere gebieden, de kogen. Deze kogen zijn in de loop der tijd door dijken tegen de opdringende zee beschermd. Aan de zuidzijde van het eiland werd een Wierdijk aangelegd, opgebouwd uit gestapeld zeegras. De rest van het ensemble was omstreeks de 13e eeuw volledig verzwolgen door de zee. Op Wieringen en in de aandijkingen richtte men zich vooral op landbouw en visserij.



Kaart Jacob van Deventer, 1558, Wieringen duidelijk als eiland zichtbaar

Doordat het een eiland was, genoot het een grote mate van zelfstandigheid, totdat de Hollandse graaf Floris III de Wieringers in 1184 onderwierp. Wieringen is tijdens de VOC-tijd (1602 - 1799) het eiland geweest waar de schepen uit de Oost langsvoeren, op weg naar de havens van Amsterdam, Enkhuizen en Hoorn. Ter voorkoming van verspreiding van ziekten aan de wal, werden zieke zeelui in quarantaine gezet aan de westkant van Wieringen. De geschiedenis van Wieringen wordt gekenmerkt door een voortdurende strijd met het water. Zo moest het eiland na een grote dijkdoorbraak op 16 februari 1683 een polder opgeven en had het als gevolg van de storm van 4 op 5 februari 1825 te kampen met grote wateroverlast. Omstreeks 1848 werd het in 1683

verloren land weer op de zee veroverd door de inpoldering van polder Waard- Nieuwland, maar het zou tot begin 20e eeuw duren voor men de zee definitief meester werd. In 1924 kwam aan het eilandbestaan een einde, doordat op 31 juli het Amsteldiep samen met het Ulkediep werd afgesloten en door het aanleggen van de korte afsluitdijk tussen Van Ewijcksluis en de westelijke kustlijn van het eiland Wieringen.



(historische) verkaveling Wieringen

Het keileemlandschap van Wieringen wordt gekenmerkt door reliëf (de keileembulten) waar vaak bebouwing op staat. Het buurtschap Westerland, waar het plangebied vlakbij ligt is daar een voorbeeld van. De verkaveling is onregelmatig en kleinschalig. Ook de bebouwing is kleinschalig en divers. Het beeld wordt verder bepaald door hagen, wallen en singels langs de wegen en enkele bosjes met eendenkooien. De Waterweg is de verbindingsweg van De Haukes naar Westerland, vroeger de plek voor wierpakhuizen en eendenkooien.

Aan de Waterweg is een clustertje van voornamelijk particuliere woningen aanwezig. Een deel daarvan is voormalige agrarische bebouwing. De bebouwing is kleinschalig, bestaat uit één bouwlaag met kap, is overwegend traditioneel vormgegeven en staat op verschillende afstand van de straat. Ook de kappen en kaprichtingen verschillen. Tussen de bebouwing door is zicht op het achterliggende agrarisch gebied.









Impressies Waterweg en plangebied (onder)

Met name op de kop van de Waterweg in het noorden waar de weg overgaat in de Oosterdamseweg is op vrij korte afstand van elkaar enkele woningen aanwezig, drie aan weerszijden van de weg. Het beeld wordt slechts onderbroken door Waterweg 1a, dat bestaat uit een groot bijgebouw van ca. 550 m^2 aan de straat en een eendenboet daarachter. In zoverre past dat niet in het straat- en bebouwingsbeeld, dat zich kenmerkt door kleinschalige woningen dicht op de straat en erfbebouwing daarachter.

2.2 Het plan

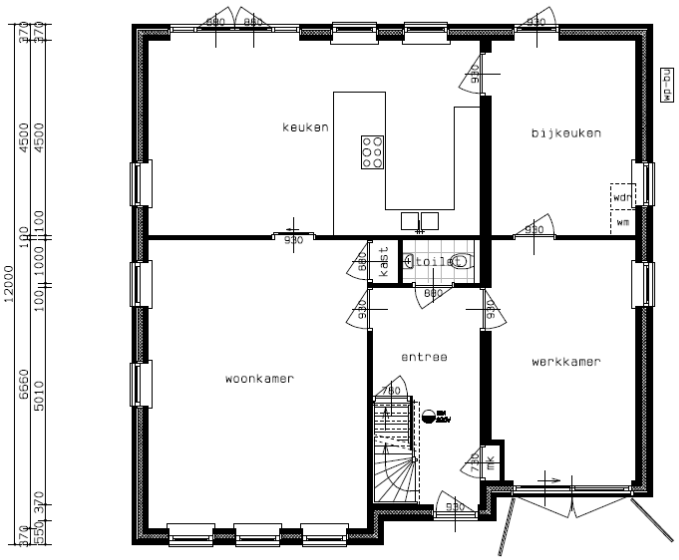
Het plan bestaat er uit de bestaande bebouwing van ca. 550 m^2 te slopen en er een nieuwe woning voor terug te bouwen. De woning voegt zich qua massa, oriëntatie en situering in het beeld ter plaatse. Daarom bestaat de woning uit maximaal één bouwlaag met kap met een dakhelling van tenminste 30 graden. Er zijn een maximale goothoogte (3,5 m[1]) en bouwhoogte (9 m) toegestaan. Voor het lagere voorste deel is een specifieke regeling opgenomen. De woning zal mogen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak zoals ingetekend op de verbeelding. Voor een verdere zorgvuldige innpassing is dit bouwvlak begrensd op ca. 6,7 m van de straat en een afstand van 3 m tot de zijdelingse erfgrenzen. Op deze manier wordt een stedenbouwkundige goede inpassing geborgd en tegelijk rekening gehouden met privacy en schaduwwerking voor de omliggende percelen. Op navolgende pagina is een impressie opgenomen van het gewenste gebouw; op detail kunnen de gevels nog wijzigen. Er wordt aangesloten bij een voor Wieringen meer voorkomende en kenmerkende bouwstijl. Daarmee gaat het plan goed op in het landelijk karakter en straat-en bebouwingsbeeld ter plaatse.

De nieuwbouw heeft daardoor geen ruimtelijke impact op het bestaande straat- en bebouwingsbeeld in dit gebied c.q. verbetert deze doordat een vervallen bijgebouw dat prominent in het straatbeeld staat hieruit wordt verwijderd. De verharding neemt af, waardoor o.a. het waterinfiltrerend vermogen van het gebied toeneemt. De schaal, met een goothoogte van 4 meter met kap is dorps van aard en past daardoor in het karakter van het gebied. Aan de voorzijde verschijnt een lager deel, hetgeen een ‘verzachtend’ effect heeft op het straat- en bebouwingsbeeld. Een en ander word vastgelegd in de regels. De nieuwbouw is daarom stedenbouwkundig aanvaardbaar. Verder wordt het erf zorgvuldig ingericht, met aandacht voor groenelementen passend in het gebied. De gronden met de bestemming Tuin mogen hierbij niet bebouwd, ook niet vergunningsvrij (hetgeen in de regels van dit bestemmingsplan is geborgd door een gebruik als erf als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht te verbieden; uit jurisprudentie blijkt dat dit kan en mag) worden en blijven zodoende open en groen. Er kan daarom medewerking worden verleend. In navolgend hoofdstuk wordt getoetst aan ruimtelijk relevant beleid van diverse overheden en in het hoofdstuk aan milieu-en omgevingsaspecten.

[1] De goothoogte zal iets lager zijn, eerder dichter bij 3 m dan 3,5 m, doch voor de regeling moet dan het getal naar boven worden gehanteerd; het mindere is altijd mogelijk







Gevelaanzichten en plattegrond nieuwe situatie

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 weergegeven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie 2021

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en per 1 januari 2021 in werking getreden. De NOVI vervangt vanaf dat moment de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf hierna.

Beoordeling en conclusie

Er zijn geen Rijksbelangen in het geding.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

Het laatste nationale belang, zorgvuldige afweging, is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De regeling komt er op 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.

Beoordeling en conclusie
Onderhavig plan betreft de vervanging van een vervallen schuur door een woning. Het gaat niet om een stedelijke ontwikkeling. Gezien de huidige bestemming - Woondoeleinden- en jurisprudentie hieromtrent ligt de locatie bovendien binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). Het plan hoeft daarom niet verder getoetst aan de Ladder.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie NH2050 (2018)

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. In de Omgevingsvisie NH2050 staat een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving centraal. De leefomgeving is de basis is, met een samenleving die wensen en behoeften heeft en de leefomgeving gebruikt voor ruimtelijk- economische ontwikkelingen. De hoofdambitie is gericht op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid.

De belangrijkste onderwerpen zijn:

1. Klimaatverandering bedreigt onze leefomgeving; de ambitie is een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland
2. Verbetering van bodem, water- en luchtkwaliteit; de ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving
3. Biodiversiteit; de ambitie luidt deze te vergroten;
4. Economische transitie; ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor.
5. Energietransitie; de ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.
6. Mobiliteit: de ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden
7. Wonen en Werken: de ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn;
8. Landschap: de ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

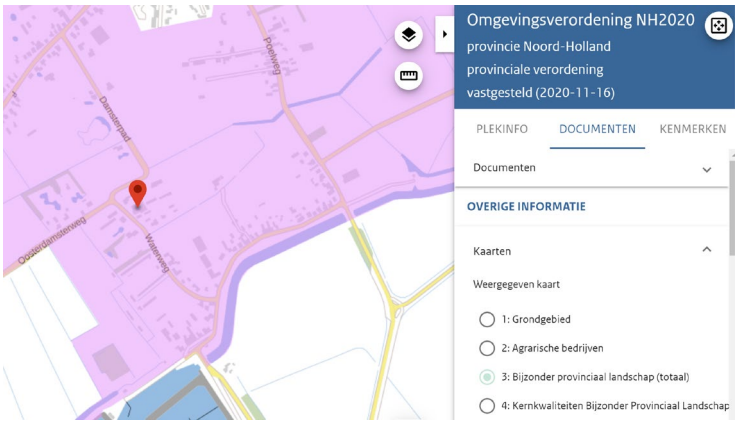
Het wegnemen van de grote druk op de woningmarkt is één van de opgaven. In Noord-Holland Noord moeten er 20.000 woningen bijkomen tot 2040. Het op peil houden van het voorzieningenniveau in de gehele provincie een andere. Dit initiatief speelt indirect op de laatste opgave in. Daarnaast is er aandacht voor verbetering van het de ruimtelijke kwaliteit. Het initiatief past binnen de Omgevingsvisie.

3.3.2 Omgevingsverordening NH2020 (2020)

Op 11 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. In de verordening staan de regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In de verordening zijn regels opgenomen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Een deel van de regels is alleen van toepassing voor het landelijk gebied.

Beoordeling en conclusie
Het plan is zoals aangegeven niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. De provincie hanteert voor het begrip stedelijke ontwikkeling namelijk hetzelfde begrip als het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.2.3 3.1). Eerder is al onderbouwd dat de locatie binnen BSG is gelegen.

Wel ligt de locatie binnen Bijzonder provinciaal landschap (Bpl):



Uitsnede Bpl

In artikel 6.46 is hieromtrent het volgende geregeld:

1. De kernkwaliteiten van het Bijzonder provinciaal landschap zijn vastgelegd in Bijlage 6.
2. Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Bijzonder provinciaal landschap bevat regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten.
3. In afwijking van artikel 6.3 bevat het ruimtelijk plan geen regels die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.
4. Het ruimtelijk plan kan regels bevatten die een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, mits deze ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast.
5. De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en een motivering van de wijze waarop wordt voldaan aan het tweede en, indien van toepassing, het vierde lid.

6. Indien uit de motivering volgt dat maatregelen noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde in het vierde lid, dan dient de uitvoering hiervan te zijn geborgd bij de vaststelling van het ruimtelijk plan.
7. In afwijking van het vierde lid kan het ruimtelijk plan regels bevatten die de volgende ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken:
    a. een uitbreiding van een agrarisch bouwperceel tot maximaal twee hectare; of
    b. nieuwe bebouwings- en functiemogelijkheden op grond van artikel 6.33, eerste lid, onder e en f en artikel 6.33, tweede en derde lid.
8. In afwijking van het derde en vierde lid kan het ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling of een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die de kernkwaliteiten aantast mogelijk maken, indien:
    a. er sprake is van groot openbaar belang;
    b. er geen reële alternatieven zijn; en
    c. de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt en de aantasting wordt gecompenseerd.
9. In afwijking van het derde en vierde lid kan het ruimtelijk plan voorzien in woningbouw overeenkomstig de afspraken tussen Rijk, provincie en betrokken gemeenten met betrekking tot de Pilot Waterland.
10. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen over de motivering als bedoeld in het vijfde lid en over de wijze van compensatie als bedoeld in het achtste lid, aanhef en onderdeel c.
11. Gedeputeerde Staten kunnen de kernkwaliteiten zoals opgenomen in Bijlage 6 wijzigen.

Het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) is het regime voor bescherming en waar mogelijk versterking en ontwikkeling van gebieden in NoordHolland die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. Het BPL is beschreven in kernkwaliteiten per deelgebied. De voormalige beschermingsregimes Bufferzones, Aardkundig Monument en Weidevogelleefgebied zijn geborgd in de kernkwaliteiten.
In het BPL zijn ruimtelijke ontwikkelingen, met uitzondering van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, toegestaan wanneer de beschreven kernkwaliteiten niet worden aangetast. Per locatie kan aan de hand van de kernkwaliteiten een zorgvuldige afweging worden gemaakt welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk en welke niet wenselijk zijn. Hierdoor is er ruimte voor maatwerk en gebiedsgerichte differentiatie. In de ruimtelijke onderbouwing van een bestemmingsplan dat een ontwikkeling in het BPL mogelijk maakt, moet worden gemotiveerd dat de ter plaatse geldende kernkwaliteiten niet worden aangetast.
In lijn met de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn de kernkwaliteiten beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden:
1. Landschappelijke karakteristiek: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen.
2. Openheid en ruimtebeleving: de beleving van de ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten.
3. Ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen.

Het plangebied ligt binnen het deelgebied ‘Wieringen’. Zoals reeds aangegeven, voorziet het plan niet in een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is dus mogelijk als de kernkwaliteiten van het gebied niet worden aangetast.

De kernkwaliteiten zijn:



De onderdelen habitat voor weidevogels, eendenkooien, Wierdijk, dijk Polder Waard-Nieuwland en stolpenstructuur zijn voor dit plan niet relevant en worden daarom buiten beschouwing gelaten.

Aardkundige en landschappelijke karakteristiek
Het historische reliëfrijke en kleinschalige landschap is typerend voor Wieringen. Het stuwwallandschap op het voormalige eiland heeft afwisselend hogere keileembulten en lagere kogen (vlakke en open hooilanden) en polders. Door de aanwezigheid van het open Amstelmeer zijn de keileembulten met name vanuit het westen goed zichtbaar.

Op het voormalige eiland Wieringen komen hoge keileembulten voor; heuvels van gestuwde grondmorenes uit de laatste terugtrekkingsfase van het landijs in het Saalien. Ze zijn na vorming “overreden” door het landijs. Het zijn de oudste aardkundige landschapselementen (relicten) van de provincie Noord-Holland. Er zijn drie bulten: aan de westkant bij Westerland (+12-13 m), in het noordoosten nabij Den Oever bij Stroe-

Oosterland (ca +7m) en de derde hier tussenin bij Oosterklief (+8m). Andere verschijnselen uit deze tijd zijn ongestuwde grondmorene, smeltwaterdalen of droge dalen. Later heeft de invloed van de zee gezorgd voor kliffen (ten noordwesten van Stroe en ten westen van Westerland). Deze kliffen zijn naast Wieringen alleen te vinden in Gaasterland, Urk en Vollenhove. Op de overgang naar de getijdevlakte liggen abrasievlaktes. Dit zijn vlaktes waar het keileem is afgeschaafd. In de voormalige getijdevlakte bevinden zich zee-erosiegeulen met oeverwallen. Gedurende de laatste ijstijd werden dekzanden afgezet op de flanken en lagere hellingen. Onder de toen heersende periglaciale omstandigheden werden smeltwaterdalen gevormd. In het holoceen nam de invloed van de zee weer toe, met bijbehorende getijde-afzettingen en erosiegeulen.

Het voormalige eiland Wieringen is een representatief voorbeeld van een glaciale opduiking. De stuwwallen van keileem met de zeldzame kliffen, de abrasievlaktes en getijde-invloeden maken het gebied aardkundig van zeer hoge waarde en onvervangbaar. De educatieve en wetenschappelijke waarde is van belang voor de reconstructie van de ontstaansgeschiedenis van Noord-Holland. Aan het gebied is een internationale waardering toegekend.
Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk indien de leesbaarheid van de aardkundige kernkwaliteit in stand blijft. Dit betekent dat het bodemprofiel en reliëf (bijv. door activiteiten als heien, graven en egaliseren) niet significant mogen worden aangetast. Bij ontwikkelingen die beroering tot een diepte van 1m onder maaiveld vergen is in beginsel geen sprake van aantasting van de aardkundige kernkwaliteit.

Glooiend stuwwallandschap
Over de gehele lengterichting van Wieringen is het reliëf van de keileembulten te zien. Met name bij Oosterland, Stroe en Westerland zijn ze goed te herkennen. Hiermee is de natuurlijke vorming van het reliëf door landijs afleesbaar in het landschap. Het laat ook nog steeds zien dat Wieringen een eiland was in een overwegend laaggelegen gebied. Het contrast tussen dit glooiende landschap en de vlakke polders in de omgeving, maakt deze kernkwaliteit extra bijzonder.

Het stuwwallandschap met keileembulten en lagere kogen is ontstaan door glaciale processen duizenden jaren geleden. Dit glooiende landschap is van zeer hoge cultuurhistorische waarde. Het is onvervangbaar en kwetsbaar voor ophogingen of afvlakkingen. *Ontwikkelingen die zorgen voor zichtbare ophogingen of afvlakkingen van het reliëf of die de zichtbaarheid van het reliëf verminderen zijn een aantasting van deze kernkwaliteit.*

Verkaveling Wieringen
Wieringen heeft een kleinschalig en onregelmatig blokvormig verkavelingspatroon. Het voormalige eiland is vanaf de linten in verschillende richtingen verkaveld. De ruilverkaveling in 1948 heeft voor een verandering van het landschap gezorgd, maar heeft wel voortgeborduurd op de oude verkaveling.

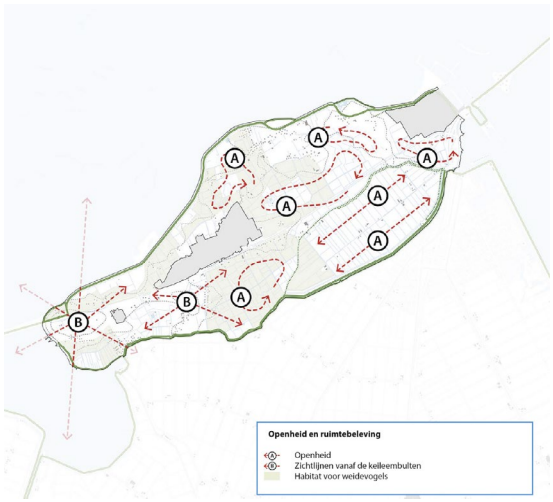
Het verkavelingspatroon op Wieringen is karakteristiek vanwege de onregelmatigheid die samenhangt met het reliëf. Deze verkaveling is samen met de kronkelige linten één van de belangrijkste kenmerken van het voormalige eiland.
De geometrische opzet en het rationele verkavelingspatroon van Polder

Waard-Nieuwland staat in contrast met die van het voormalige eiland. De opzet en verkaveling heeft zijn eigen unieke waarde en geeft de ontginningsgeschiedenis van de aandijkingspolder weer.
Het verschil in maat en kavelvorm op het voormalige eiland en in de nieuwe polder reflecteert de ontstaansgeschiedenis. *Ruimtelijke ontwikkelingen die het verschil in kavelstructuur op het eiland en in de jonge polder in hoge mate nivelleren zijn een aantasting van de kernkwaliteit.*

Afwisseling openheid en beslotenheid
Wieringen kenmerkt zich door een afwisseling tussen openheid en beslotenheid. Het grootste gedeelte van Wieringen heeft een besloten en kleinschalig karakter. Dit komt hoofdzakelijk door het reliëf en de beplanting. In de kogen is openheid en ook Polder Waard-Nieuwland is aan weerszijden van de middenas open. Deze afwisseling tussen openheid en beslotenheid zorgt voor een hoge ruimtelijke kwaliteit in dit BPL.

De afwisseling tussen openheid en beslotenheid is een kwaliteit die het landschap van Wieringen bijzonder maakt. *Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk in bestaande linten. Wanneer die leiden tot een te hoge mate van verdichting in de linten zijn deze ontwikkelingen eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit.*

Zichtlijnen vanaf de keileembulten
Vanaf de hoge keileembulten op Wieringen bestaan lange zichtlijnen over het voormalige eiland. Deze zichtlijnen reiken bijzonder ver, tot over het wad en over de Wieringermeer. Deze zichtlijnen verhogen de beleefbaarheid van zowel het reliëf als de omgeving.



De zichtlijnen en vergezichten vanaf de keileembulten zijn van waarde voor de beleving van het reliëf en de omgeving. Ruimtelijke ontwikkelingen die de zichtlijnen blokkeren of vergezichten verstoren zijn een aantasting van de kernkwaliteit.

Kronkelende historische wegen
Kenmerkend voor Wieringen zijn de kronkelige wegen over het glooiende landschap met kleinschalige lintbebouwing of haagbeplanting. Historische wegen lopen onder andere vanaf Den Oever naar Stroe en vanaf Den Oever

door Hippolytushoef naar Westerland. Deze wegen zijn vermoedelijk al in de vroege middeleeuwen aangelegd en hebben een kronkelend karakter omdat de wegen de hoogtes in het land volgen.

De kronkelige wegen over het voormalige eiland volgen de oorspronkelijke routes over de hoge delen van het voormalige eiland. Deze oude patronen zijn hiermee afleesbaar in het landschap en daarmee van cultuurhistorische waarde. *Ruimtelijke ontwikkelingen die de loop van de weg aanzienlijk wijzigen zijn een aantasting van de kernkwaliteit.*

Bebouwingslinten in stuwwallenlandschap en polders
In het stuwwallandschap en polders van het oude eiland ligt een aantal bebouwingslinten. De linten hangen samen met het reliëf. De bebouwing is kleinschalig en divers en staat vaak aan weerszijden van de weg. Soms is het lint volledig gesloten, soms heeft het enkele doorzichten en hier en daar ligt de bebouwing verder uit elkaar. De bebouwingslinten in het stuwwallandschap hangen samen met het reliëf.

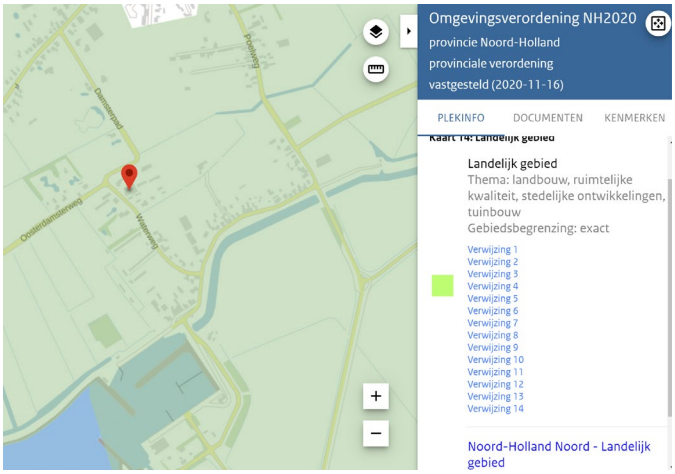
Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk mits er voldoende doorzichten in het lint blijven bestaan en zij zorgvuldig worden ingepast in de karakteristiek van het lint. Ruimtelijke ontwikkelingen die bestaande doorzichten volledig blokkeren zijn een aantasting van de kernkwaliteit. Tweedelijnsbebouwing in de linten is ook een aantasting van de kernkwaliteit. Er is sprake van tweedelijns bebouwing als een nieuw gebouw niet ondergeschikt is aan het bestaande hoofdgebouw in het lint, als de ontsluiting van bebouwing parallel aan het lint gelegd wordt of wanneer bebouwing langs een nieuwe dwarsweg wordt ontwikkeld en ‘hofjes’ worden gecreëerd.

Achtereenvolgens kan in relatie tot het plan hierover worden aangegeven dat:
- *het plangebied ligt op een kleileembult Westerland;*
- *het reliëf niet wordt aangetast;*
- *aardkundige waarden niet worden aangetast nu niet dieper dan 1 m grond wordt geroerd;*
- *bestaande zichtlijnen niet wordt aangetast;*
- *de verkavelingspatronen ter plaatse niet veranderen;*
- *het plan niet leidt tot een verdichting, zelfs tot een afname aan bebouwing;*
- *de locatie ligt aan een kronkelende, historische weg, doch het verloop daarvan wordt met dit plan niet aangetast;*
- *er wordt gebouwd binnen een lint en geen sprake is van tweedelijnsbebouwing.*

Om deze redenen wordt geconcludeerd dat de kernkwaliteiten van Wieringen niet worden aangetast met dit plan en er dus op dit punt geen sprake is van strijd met de Omgevingsverordening.

Voorts ligt het plan binnen het werkingsgebied Landelijk Gebied, Noord-Holland-Noord. In artikel 6.59 is het volgende geregeld: *Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied*

1. Gedeputeerde Staten stellen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vast, die de provinciale belangen beschrijft ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
2. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:
    a. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
    b. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
    c. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.
3. In aanvulling op het tweede lid, wordt bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in de Amstelscheg rekening gehouden met de karakteristieken en de ontwerpprincipes inzake de samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het landschap, zoals beschreven in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde rapport ‘Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg’ (nr. 2011-66880).
4. De toelichting van een ruimtelijk plan bevat een motivering waaruit moet blijken dat voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.
5. Gedeputeerde Staten, het dagelijks bestuur van het betrokken waterschap of het college van burgemeester en wethouders van de betrokken gemeente kunnen de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling om advies vragen, ook in een vroeg stadium, inzake de locatieafweging of de ruimtelijke inpassing.

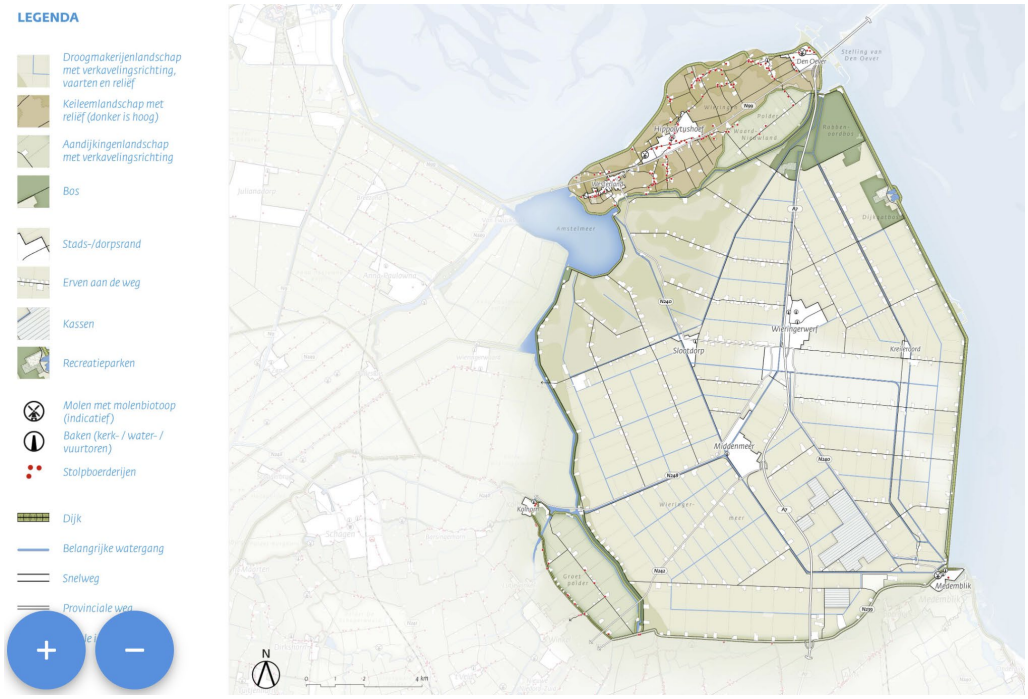


Uitsnede Landelijk Gebied

Het gebied ligt volgens de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie binnen het ensemble Wieringen en Wieringermeerpolder, waarbij het gebied de aanduiding keileemlandschap met reliëf heeft gekregen (zie navolgende afbeelding)

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- *bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek*
- *bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en*
- *helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.*



Uitsnede ensemble Wieringen en Wieringermeerpolder

De relevante ambities zijn in dit verband de volgende:

-Het kleinschalige en gevarieerde (keileem)landschap van Wieringen wordt verder versterkt

Wieringen is een voormalig eiland, met een reliëfrijk, cultuurhistorisch en kleinschalig landschap. Het heeft historische wegstructuren en verkavelingen en bebouwing aan linten en in kernen.

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

het zorgvuldig inpassen van ruimtelijke ontwikkelingen in het cultuurhistorische en kleinschalige landschap van Wieringen.
> Concentreer bebouwing op Wieringen rond de kernen en buurtschappen op de hoger gelegen delen in het landschap. Behoud de openheid in de lager gelegen delen. Hierdoor wordt ook de beleefbaarheid van het reliëf versterkt.
> Erven houden of krijgen een groene ‘jas’ van erfbeplanting.
> Behoud het reliëf. Juist het geleidelijk glooiende landschap is kwetsbaar bij ophogingen of afvlakkingen ten dienste van nieuwe ontwikkelingen.

> Behoud doorzichten vanaf de linten naar het open landschap. Het reliëf zorgt voor verre doorzichten.
> Behoud gebiedseigen kenmerken zoals haagbeplanting langs wegen (holle wegen), Wieringer stolpboerderijen, Wierdijk en Wierschuur en versterk hiervan de recreatieve of natuurfunctie.

> Bij de rand Wieringen/Polder Waard-Nieuwland is het (recreatief) beleven van het contrast tussen de grote schaal van de Wieringermeerpolder enerzijds, en de kleine schaal van het reliëfrijke keileemlandschap van Wieringen, de daarbij horende aandijking Polder Waard-Nieuwland en het Amstelmeer een leidend thema (kans).

3. Overige ontwikkelprincipes
De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

het behouden en het zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) bij (semi-)tijdelijke functies en opstellingen in het landschap. Zorg voor een ruime landschappelijke begrenzing van het terrein, die aansluit op het bestaande omringende landschap; vermijd hoge hekken in het landschap. Streef ernaar dat de opstelling kwaliteit toevoegt aan het bestaande landschap.

Zoals eerder aangegeven, past het initiatief binnen het cultuurhistorisch en landschappelijk patroon. De bebouwing wordt gerealiseerd langs een historisch, hoger gelegen bebouwingslint, waarbij het reliëf, zichtlijnen, loop van de weg en verkavelingspatronen niet worden aangetast. Het plan past op dit punt zodoende in de Omgevingsverordening. Behoud van relief en bodemopbouw zijn voorts beschermd in dit bestemmingsplan via een omgevingsvergunningstelsel voor aanlegwerkzaamheden.

Ook is artikel 6.10 Noord-Holland Noord landelijk gebied van toepassing:

1. Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied Noord-Holland Noord landelijk gebied uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. De in het eerste lid genoemde afspraken kunnen alleen afspraken bevatten over locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten.
3. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan ook voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    a. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie of agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
    b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
    c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden; en
    d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
4. In afwijking van het eerste lid kan een nieuwe burgerwoning worden toegestaan, indien deze woning wordt gesitueerd in een dorpslint en hierbij een aanwezige bedrijfswoning binnen het werkingsgebied glastuinbouwconcentratiegebied wordt wegbestemd en gesloopt.

In afwijking van het bepaalde eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie waarbij de

karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen aan de afspraken, bedoeld in het eerste lid.
Zie hiervoor paragraaf 3.4: het initiatief is regionaal afgestemd/ is in overeenstemming met de regionaal gemaakte afspraken en voldoet daarmee aan dit artikel.

3.3.3 Woonagenda 2020-2025

In de Woonagenda 2020 – 2025 heeft de provincie bepaald dat er voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen moeten komen. De woningbouwproductie moet omhoog, waarbij binnenstedelijk bouwen de voorkeur heeft. De afstemming binnen de regio gebeurt via op te stellen 'woonakkoorden' tussen provincie en gemeenten. Tot dat de woonakkoorden zijn gesloten wordt voor de behoefte uitgegaan van de provinciale woningbouwmonitoren en de RAP's.

Zie hiervoor navolgende paragraaf: het initiatief is regionaal afgestemd/ is in overeenstemming met de regionaal gemaakte afspraken.

3.4 Regionaal beleid

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

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

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

Hierbij geldt:
≠ Kwalitatief hoger scorende woningbouwplannen komen eerder in aanmerking om opgenomen te worden in het regionale programma dan lager scorende woningbouwplannen;
≠ Een regiogemeente ('vrije regelruimte') mag aan de hand van een lokale onderbouwing woningbouwplannen:
- toevoegen aan;
- verplaatsen (in of na);
- schrappen uit,

het regionale programma, en aanbieden voor de regionale afstemming (en -beoordeling);
≠ Als juist gemotiveerde woningbouwplannen succesvol besproken zijn in de regionale werkgroep en de bestuurlijke instemming (in portefeuillehoudersoverleg ruimte en economie) hebben gekregen, is er sprake van regionale afstemming.

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

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



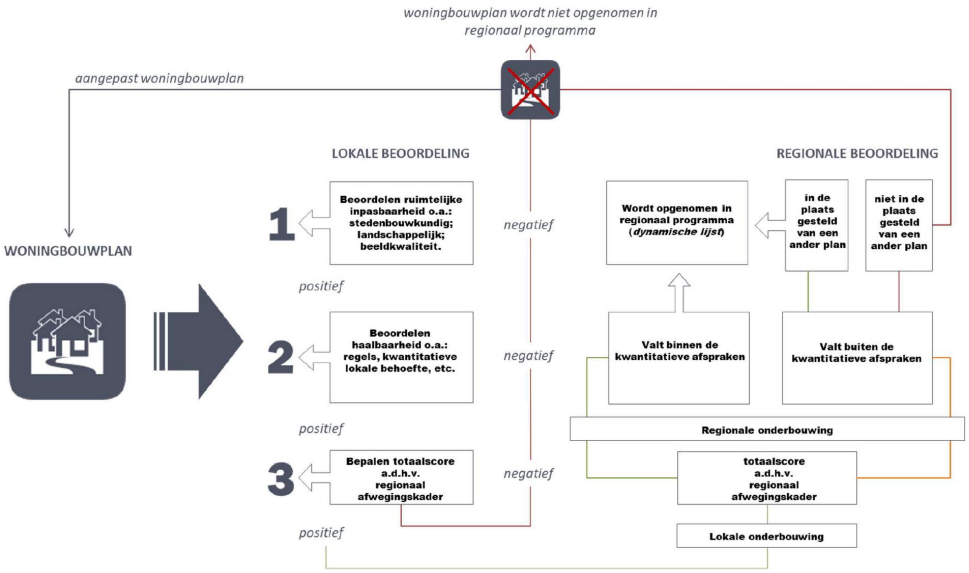
Nieuwe Ladder, waarom?

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

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

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

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



1. Als onderbouwd in hoofdstuk 2, gaat het om een ruimtelijk en stedenbouwkundig gewenste ontwikkeling; de thema's landschap en beeldkwaliteit spelen hier niet (het gaat om bestaande bebouwing in bestaand stedelijk gebied);
2. Er is aantoonbaar behoefte aan woningen in stedelijk gebied, waarschijnlijk komt deze terecht in het goedkope tot middeldure segment;
3. Het plan is door de gemeente nog niet aangemeld en komt ook niet in de plaats van een ander plan. Maar nu er zowel kwalitatief als kwantitatief behoefte aan is, kan het plan alsnog worden opgenomen in het regionaal programma.

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

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

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

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

Ja

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

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

Is er sprake van een klimaatadaptief ontwerp?
Ja

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

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

Is de regionale krapte-indicator lager dan 7?
De krapte-indicator wordt berekend op basis van de verhouding tussen het aanbod in een bepaald segment en de gerealiseerde vraag in dat segment, dus het aantal verkochte woningen. Deze indicator is terug te vinden op:
https://www.nvm.nl/marktinformatie/marktinformatie
De krapte-indicator werd op deze site niet aangetroffen

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

Voorziet het woningbouwplan in minimaal 50% levensloopgeschikte woningen?
Nee

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

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

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

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

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

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

De totaalscore van een woningbouwplan wordt bepaald door:
Totaal beoordeling 1: locatie aspecten 10
Totaal beoordeling 2: programmatische aspecten 2
Totaal beoordeling 3: gebouwaspecten 0
Totaalscore woningbouwplan 12

In het Convenant wordt niet aangegeven wat de betekenis van een score, oftewel wanneer het 'voldoet' en wanneer niet. Overwogen wordt daarom dat er voldoende vragen positief zijn beantwoord om te betogen dat sprake is van kwalitatieve behoefte/ 'kwalitatief hoger scorend plan'. Hierbij zij opgemerkt dat een aantal vragen, zoals aandeel sociaal, of aandeel levensloopbestendig, duidelijk toeziet op een woningbouwplan van enige omvang, terwijl het hier slechts gaat om één woning.

3.5 Gemeentelijk beleid

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

Beoordeling
Relevant zijn met name de onderwerpen 'ruimtelijke kwaliteit' en 'wonen'.

Ruimtelijke kwaliteit
Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Dat betekent dat wij ons bewust moeten zijn van de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. En dat identiteit en kwaliteiten het vertrekpunt van ruimtelijke plannen is. Dit zet ontwikkelingen niet op slot.

Ruimtelijke kwaliteit vraagt voortdurend aandacht. De focus op kwaliteit moet in de werkwijze van gebiedsontwikkeling verankerd zijn. De volgende kerngedachten liggen aan deze werkwijze ten grondslag.
- Ruimtelijke kwaliteit is overal en voor iedereen anders,
- Ruimtelijke kwaliteit groeit in een cyclisch planproces,
- Gebruikers staan centraal,
- Rekening houden met de historische context.

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

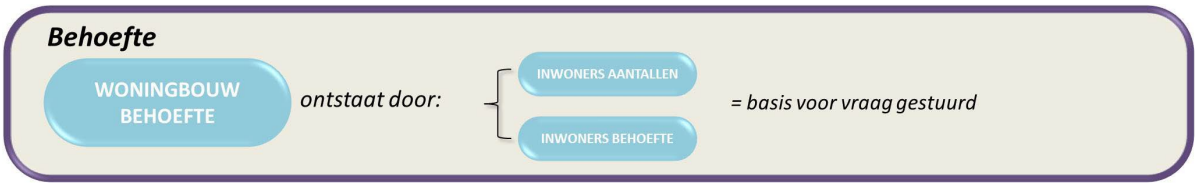
Ambitie
De gemeente vindt het van belang dat een initiatief een bijdrage levert aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek.

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

Algemeen geaccepteerd is de omschrijving van de bouwstenen van ruimtelijke kwaliteit: Ruimtelijke kwaliteit = gebruikswaarde + belevingswaarde + toekomstwaarde.

Ambitie
Om bij maatwerk optimaal in te kunnen spelen op initiatieven en de ruimtelijke kwaliteit van deze initiatieven te borgen en mogelijk te optimaliseren wordt in deze omgevingsvisie de werking en toepassing van ateliers beschreven.

Wonen
De gemeente gaat voor een gezonde woningvoorraad en verlegt de focus op kwaliteit in plaats van kwantiteit. De eerste stap naar sturing van de woningbouw is gezet in de lokale woonvisie. Hierin is gereageerd op de veranderde woningbehoefte. De tweede stap is het proces om in de Kop van Noord-Holland gezamenlijk te komen tot regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouw afspraken tot 2020. Vanuit het volle bewustzijn dat het maken van afspraken meer is dan afstemmen alleen. De keuzes die in de woonvisie zijn gemaakt, vormen de input in dat proces. Deze tweede stap is afgerond op 28 oktober 2015.



Kader
Ruimte voor kwalitatief hoogwaardig wonen en leven is een speerpunt. Om deze reden creëert de gemeente condities voor goede, gedifferentieerde woon- en leefmilieus.

Ambitie
De gemeente wil de meest aantrekkelijke woon- en leef gemeente van Noord-Holland Noord worden.

Hiervoor wordt er ruimte geboden aan vernieuwend en innovatief bouwen. Daarnaast wordt er uitgegaan van betrokkenheid van bewoners bij de inrichting van de woon- en leefomgeving. De bewustwording van de noodzaak in verandering in denken en doen heeft geresulteerd in een regionale aanpak.

Regionale regievoorraad

	Bekende woningbouwplannen	Nieuwe woningbouwplannen
Anna Paulowna	143	ntb
Wieringerwerf	68	ntb
Hippolytushoef	50	ntb
Nieuwe Niedrop (en Winkel)	65	ntb
Gebied buiten de vier kernen	349	ntb
Proeftuin		ntb
Totaal	675	125

Totaal kwantitatief tot 2020: 800 woningen

Ambitie
Niet krimp, maar groei is de toekomst voor Hollands Kroon. De inzet voor regionaal overleg over het Kwalitatief woningbouwprogramma van de Kop (KwK) vanaf 2020 is een substantiële groei van het aantal inwoners tot circa 55.000 in 2030.

Binnen de Kop van Noord-Holland werken de gemeenten samen in De Kop Werkt. Havenontwikkeling, Aansluiting Onderwijs Arbeidsmarkt en Toeristische Ontwikkeling zijn daarbij de speerpunten. De samenhang er tussen is uitgewerkt in een Regionaal Ambitiedocument. Hierin is ook aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie wil hier via het deelprogramma Groen in De Kop substantieel in mee-investeren.

Conclusie
Het voorliggende plan doet geen afbreuk aan de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en versterkt de ruimtelijke kwaliteit. Het plan past voorts in de omgevingsvisie, daar het een typisch voorbeeld is van faciliteren van lokale initiatieven.

3.5.2 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.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied ligt in welstandsluw gebied. Dit betekent dat een licht preventief welstandtoezicht geldt. 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.



Uitsnede kaart Welstandsgebieden uit de welstandsnota met globale aanduiding locatie (rode cirkel)

Conclusie

De woning zal moeten voldoen binnen het beleid zoals opgenomen in de Welstandsnota Hollands Kroon. Op voorhand zijn hier geen belemmeringen te verwachten.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieu-aspecten

4.1.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

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

Beoordeling en conclusie
Het plan gaat uit van de realisatie van één woning. Dit is geen activiteit die is genoemd in de Dlijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Het gaat dus niet om een stedelijk ontwikkelingsproject. 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. Het aspect Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.1.2 Milieuzonering

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

Bij het realiseren van een nieuwe functie (woningbouw) 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).

Beoordeling
In de eerste plaats wordt getoetst of de nieuwe functie past in de omgeving. Voorliggend plan ziet op het realiseren van een woning. Dit is een milieugevoelige functie . Er zijn in de omgeving echter geen bedrijven aanwezig zodat van een acceptabel woon- en leefklimaat sprake zal zijn en bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

In de tweede plaats moet worden bepaald of de omgeving de nieuwe functie toelaat. Richtinggevend hierin zijn de indicatieve onderzoekszones zoals opgenomen in de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. Van een woning gaat evenwel geen hinder uit.

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

4.1.3 Externe veiligheid

Algemeen
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).

Beoordeling en conclusie
Het plan voorziet in een uitbreiding van mogelijkheden voor mensen de locato permanent te verblijven. Tevens is het plan niet gelegen binnen de 10^{-6} contour van gevaarlijke inrichtingen of transportroutes gevaarlijke stoffen. Er zijn daarom geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid. Wel kan beredeneerd worden dat over de N99 brandbare stoffen (o.a. GF3) vervoerd worden op een bescheiden schaal. Het invloedsgebied van de N99/Rijksstraatweg bedraagt 875 m. De beoogde ontwikkeling ligt op ca. 700 m en voorziet in de toevoeging van slechts één woning; onder deze omstandigheden kunnen substantiële risico’s worden uitgesloten.

4.1.4 Bodem

Algemeen
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 en conclusie
Gelet op het voorgenomen gebruik als wonen is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd[2]
De analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn als volgt:

- in het mengmonster van de bovengrond (MMbg) zijn geen verhoogde gehalten gemeten;
- in het mengmonster van de ondergrond (MMog) zijn eveneens geen verhoogde gehalten gemeten;
- in het grondwater zijn voor barium en molybdeen licht verhoogde concentraties gemeten.

Verhoogde concentraties in het grondwater
Van zware metalen is het bekend dat deze in (sterk) verhoogde concentraties in het grondwater voor kunnen komen zonder dat voor deze metalen verhoogde gehalten in de grond worden gemeten of er een andere directe verontreinigingsbron aanwezig is (verspreiding vanuit de omgeving). De gemeten concentraties aan barium en molybdeen hebben vermoedelijk dan ook een natuurlijke oorzaak. De gemeten concentraties zijn daarnaast dusdanig (alleen overschrijding van de streefwaarde) dat aanvullend onderzoek naar deze parameters niet noodzakelijk is.

Op basis van de verhoogde concentraties in het grondwater is de gestelde onderzoekshypothese, een onverdachte locatie, formeel gezien niet juist. De concentraties zijn echter dusdanig dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. Vanuit milieuhygienisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouwplannen.

Afvoer van grond
Bij afvoer van grond vanaf het perceel dient rekening te worden gehouden met de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. De mengmonsters zijn indicatief getoetst aan de normen van het Besluit Bodemkwaliteit. Beide mengmonsters van de grond worden beoordeeld als klasse Achtergrondwaarde (altijd toepasbaar).
Opgemerkt moet worden dat dit een indicatieve toetsing betreft en dat de veldwerkzaamheden en chemische analyses niet conform de eisen van het besluit Bodemkwaliteit zijn uitgevoerd. Aan de resultaten van dit onderzoeksrapport kunnen daarom niet dezelfde rechten worden ontleend als aan een partijkeuring die conform Besluit Bodemkwaliteit is uitgevoerd.

Het onderwerp bodem werpt zodoende geen belemmeringen op.

4.1.5 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

[2]Bijlage 1. Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van het perceel aan de Waterweg 1A in Westerland, WMR, 28 mei 2021

en spoorwegen liggen zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Beoordeling en conclusie
Het plan voorziet in de toevoeging van een geluidgevoelige functie, een woning. Het plan bevindt zich binnen het aandachtsgebied van de Waterweg en Oosterdamsterweg. Voor beide wegen geldt ter plaatse van het bouwplan een maximum snelheid van 30km/uur. 30km/uur wegen zijn uitgezonderd van de Wet geluidhinder. Bovendien zijn het wegen met een zeer lage verkeerintensiteit zonder functie voor doorgaand verkeer. De dichtstbijzijnde weg met een geluidzone betreft de N240, doch deze ligt op meer dan 400 m. onder deze omstandigheden is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk en op voorhand geconcludeerd worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor wat betreft wegverkeerslawaai.

4.1.6 Luchtkwaliteit

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

De jaargemiddelde grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} is 40 µg/m^3; voor $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3. Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende vier voorwaarden voldoet:

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio’s om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio’s waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden omdat deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de

grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Bij woningen ligt de grens op 1.500 bij één ontsluitingsweg.

Beoordeling en conclusie
Het onderhavige project gaat over de bouw van één woning. Daarmee valt het binnen de NIBM gevallen. 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).

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

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 Water

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

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.

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:

1 Hoe wordt in de toekomst gezorgd voor veilige dijken, droge voeten en voldoende schoon en gezond water in Hollands Noorderkwartier?
2 Welke benadering wordt daarvoor gekozen?
3 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. 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 m² bedraagt en;
2. de aanleg van nieuw verhard oppervlak minder dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat en;
3. het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer kan verwerken."

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

Beoordeling en conclusie
Er is sprake van een *afname* van de verharding. Dit heeft een positief effect op de waterhuishoudkundige situatie en daarom hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden. In het plan is verder 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 geplande ontwikkeling.

4.2.2 Natuur

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

Toetsing
Gebiedsbescherming:
Nu er geen (ingrijpende) bouw- of sloopactiviteiten plaatsvinden, bomen worden gekapt of water wordt gedempt kan geen sprake zijn van overtreding van de Nb-wet, onderdeel soortenbescherming.
Datzelfde geldt voor gebiedsbescherming. Het gebied ligt niet nabij enig Natura 2000-gebied zodat op voorhand kan worden geconcludeerd dat er geen externe effecten zijn, zoals trilling, verstoring of stikstofdepositie.

Voor dat laatste geldt dat op grond van artikel 2.9a van de Wnb de gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die wordt veroorzaakt door activiteiten van de bouwsector buiten beschouwing worden gelaten voor de toepassing van artikel 2.7, tweede lid. Op grond van artikel 2.5 van het Besluit natuurbescherming worden als activiteiten van de bouwsector als bedoeld in artikel 2.9a van de wet aangewezen: het verrichten van een bouwactiviteit of een sloopactiviteit die het feitelijk verrichten van bouw- of sloopwerkzaamheden aan een bouwwerk betreft, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen en het aanleggen, veranderen of ver-wijderen van een werk, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen.

Dan resteert dus alleen de gebruiksfase, waarvoor een stikstofberekening is gemaakt Hieruit blijkt dat vanwege de gebruiksfase er geen significant negatieve effecten te verwachten zijn. Het effect dat is berekend, betreft de toename aan verkeer; immers de woning zelf worden gasloos gebouwd[3],.



Natura 2000-gebieden rondom Wieringen

Het plangebied ligt niet binnen Natuurnetwerk Nederland (NNN). Omdat de vertaling van dit netwerk in de provinciale verordening geen externe werking kent, leiden de beoogde plannen niet tot effecten op deze gebieden.

[3] Bijlage 2. Stikstofberekening Waterweg 1a, VdZ Ruimtelijk Advies, 28 april 2021

Het plangebied ligt voorts ook niet in weidevogelleefgebied, maar er wel in de buurt, zie navolgende afbeelding, op ca. 270 m. Volgens jurisprudentie moeten, anders dan bij NNN, ook de externe effecten van een plan op een weidevogelleefgebied inzichtelijk worden gemaakt. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om verstoring van het leefgebied voor weidevogels als gevolg van lichthinder. Het plan is echter zodanig gering, en de afstand zodanig groot, dat daarvan geen sprake is.

Soortenbescherming
Nu er een gebouw wordt gesloopt is er onderzoek gedaan naar het voorkomen van de vaste rust- en verblijfplaats van (strikt) beschermde soorten[4].
Voor de volgende soortgroepen is een effect van de werkzaamheden uitgesloten:

- Vleermuizen
- Reptielen
- Kleine marterachtigen
- Vissen
- Waterspitsmuis
- Libellen
- Overige zoogdieren
- Dagvlinders
- Rugstreeppad
- Vaatplanten Overige amfibieën
- Vogels

Er is blijkens het onderzoek geen ontheffing Wet natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming nodig voor de geplande werkzaamheden, mits de volgende mitigerende maatregelen worden toegepast:

- Er wordt bij daglicht gewerkt, waarbij buiten geen kunstlicht gebruikt wordt;
- De werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 1 augustus.

Deze aanbevelingen worden opgevolgd door initiatiefnemer.

Zorgplicht
Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken.

Conclusie
Het onderwerp natuur werpt gelet op bovenstaande geen belemmeringen op.

4.2.3 Archeologie

Algemeen

[4] Bijlage 3.Quick scan natuur Ruimtelijke ontwikkeling Waterweg 1A Westerland, Noordkop Groen, 1 november 2021

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.

Toetsing
Voor het plangebied is in het bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming opgenomen; voorts wordt geen kelder gerealiseerd; er is daarom geen archeologisch onderzoek nodig. Daarnaast is er een omgevingsvisie van kracht waarin is bepaald dat de gemeente streeft naar minimale regels (https://omgevingsvisie.hollandskroon.nl/omgevingsvisie-duplicate-1#!/onderwerp-archeologie). Wel is Wieringen aangewezen als aardkundig monument. Zie hiervoor paragraaf 3.3.2.4.2.3

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

4.2.4 Cultuurhistorie

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

Beoordeling en conclusie
In hoofdstuk 2 is reeds ingegaan op de geschiedenis; de cultuurhistorische waarden van de locatie worden niet aangetast. Cultuurhistorie vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2.5 Verkeer en parkeren

De woning wordt ontsloten op de Waterweg die zijn ingericht op de functies die hier aanwezig zijn en het verkeer dat dit genereert. Uitgegaan mag worden van 8,6 vervoersbewegingen/etmaal. De woning zal over voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moeten beschikken. Wat ‘voldoende’ is wordt bepaald door de gemeentelijke parkeernorm (vastgesteld op 1 februari 2009), te weten 2 per woning. Er is op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig om deze parkeerplaatsen te realiseren.

Conclusie
Verkeer en parkeren vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2.6 Duurzaamheid

Over duurzaamheid kan worden aangegeven dat het plan zal voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit hieromtrent stelt, o.a. betreffende EPC en daglichttoetreding. Er zal ook aangesloten worden bij het BENG en gestreefd wordt naar een energieneutrale woning. Ingevolge de Wet Vet wordt de woning gasloos gebouwd.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan/plan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo, dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is in dit kader de vraag relevant of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

5.2 Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan 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).

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde en wordt het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Hollands Kroon zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van dit plan. Er zijn voorts geen aanpassingen in de openabre ruimte nodig, zoals aanpassing van het riool. Er is een vuilwaterriool op het perceel aanwezig en er is een gescheiden gemeenteriool aanwezig (er zijn twee inspectieputten in de weg waarneembaar). Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten.

5.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het plan is voldoende aangetoond.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg

Het plan wordt in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. De reacties worden t.z.t. hier samengevat en van een antwoord voorzien. De initiatiefnemer heeft gesproken met de zij en achterburen gesproken. Alle buren waren blij te horen dat de vervallen schuur weg zou gaan en er een nieuwe landelijke woning voor terug zou komen. Het zou goed zijn voor het straatbeeld voegden de 2 naaste buren daaraan toe. De buren van nummer 1 gaven nog aan blij te zijn als de schuur weg zou gaan aangezien de klimop rond de erfgrens zit en wanneer de schuur weg gaat is deze beter bij te houden of weg te halen. Tevens is gesproken over de wens voor een mooie haag als erfgrens voor de vogels en een natuurlijke uitstraling.

6.2 Zienswijzen

Op een bestemmingsplanherziening is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan wordt het ontwerpplan voor zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. De zienswijzen die binnen de termijn binnenkomen worden te zijner tijd hier beantwoord.

6.3 Conclusie

pm

7 Juridische regeling

7.1 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.

7.2 De bestemmingen

In het bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming Wonen en Tuin opgenomen, conform de huidige plangrenzen, met een maximale goot (3,5 m)- en bouwhoogte (9 m).
Voor de gedachte locatie van de nieuwe woning is een bouwvlak ingetekend; de huidige aanduiding bijgebouw komt te vervallen.
Voor het noordelijke deel van het perceel (met de bestemming Tuin) wordt het gezien de (grote) landschappelijke kwaliteiten ter plaatse en van het eiland Wieringen gewenst geacht de openheid te borgen. Het is hier niet gewenst dat er gebouwd wordt, ook niet vergunningsvrij, noch dat er verharding bijkomt. Hiertoe is een specifieke regeling voor opgenomen, inhoudende dat dit deel niet beschouwd moet worden als erf als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht. Uit jurisprudentie blijkt dat dit (op deze manier) juridisch mogelijk is[5].

[5] Zie onder meer ABRvS 10 juli 2013, nr. 201209655/1/A1 en ABRvS 17 juli 2013, nr. 201210561/1/A1