

GEMEENTE ANNA PAULOWNA

BESTEMMINGSPLAN

WIERINGERWAARD - OUDESLUIZERWEG 9

**Bestemmingsplan
Wieringerwaard - Oudesluiserweg 9**

Code 0812903 / 29-06-09

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Het plangebied	1
1. 3. Digitaal bestemmingsplan	3
1. 4. Leeswijzer	4
2. BELEIDSKADER	5
2. 1. Algemeen	5
2. 2. Rijksbeleid	5
2. 3. Provinciaal beleid	5
2. 4. Gemeentelijk beleid	6
3. OMGEVINGSASPECTEN	8
3. 1. Algemeen	8
3. 2. Milieuzonering	8
3. 3. Geluid	8
3. 4. Luchtkwaliteit	9
3. 5. Bodem	10
3. 6. Externe veiligheid	11
3. 7. Archeologie	11
3. 8. Ecologie	12
3. 9. Water	14
4. UITGANGSPUNTEN VAN HET PLAN	18
4. 1. Huidige situatie	18
4. 2. Beeldkwaliteitseisen en welstandscriteria	19
4. 3. Situatieschets	21
4. 4. Sloop vrijkomende agrarische bebouwing	23
5. UITVOERBAARHEID	25
5. 1. Algemeen	25
5. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
5. 3. Economische uitvoerbaarheid	25
6. PLANBESCHRIJVING	26
6. 1. Juridisch systeem	26
6. 2. Regels	26
6. 3. Toelichting op de bestemmingen	27

7. INSPRAAK EN OVERLEG	28
7. 1. Algemeen	28
7. 2. Inspraak	28
7. 3. Overleg	28

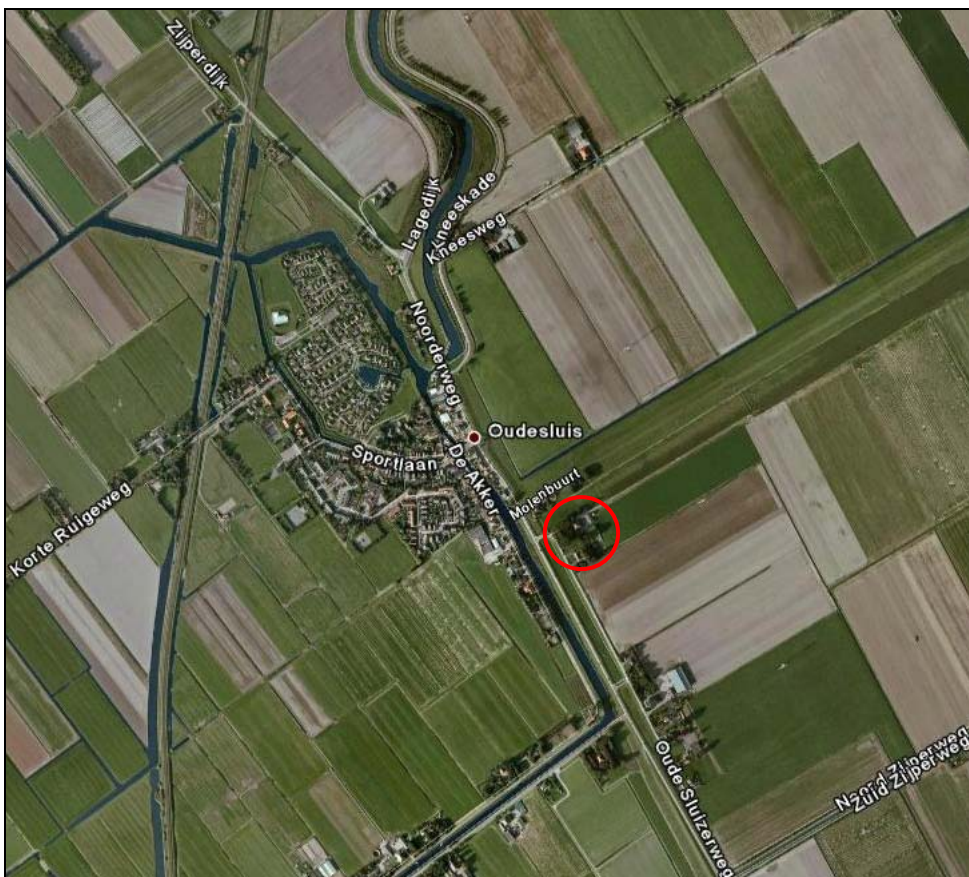
BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Akoestisch onderzoek
<u>Bijlage 2</u>	Ecologisch onderzoek
<u>Bijlage 3</u>	Overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Een particuliere initiatiefnemer heeft het voornemen om de huidige agrarische bebouwing met woning aan de Oudesluiserweg 9 in de Wieringerwaard in de gemeente Anna Paulowna af te breken en hiervoor in de plaats twee vrijstaande woningen te realiseren. In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: Google Earth)

Omdat de ontwikkeling van twee woningen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, is een nieuw bestemmingsplan nodig. De locatie is nu planologisch geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied. In dit bestemmingsplan hebben de gronden een agrarische bestemming.

1. 2. Het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Oudesluis aan de Oudesluiserweg in het buitengebied nabij de dijk in de Wieringerwaard.

Aan de Oudesluiserweg zijn in de omgeving zowel woningen als agrarische bedrijven gelegen, maar bij de locatie zelf bevinden zich direct ten zuiden ervan alleen twee woningen. Verder is de locatie omringd door agrarische gronden. In onderstaand figuur is het plangebied weergegeven.

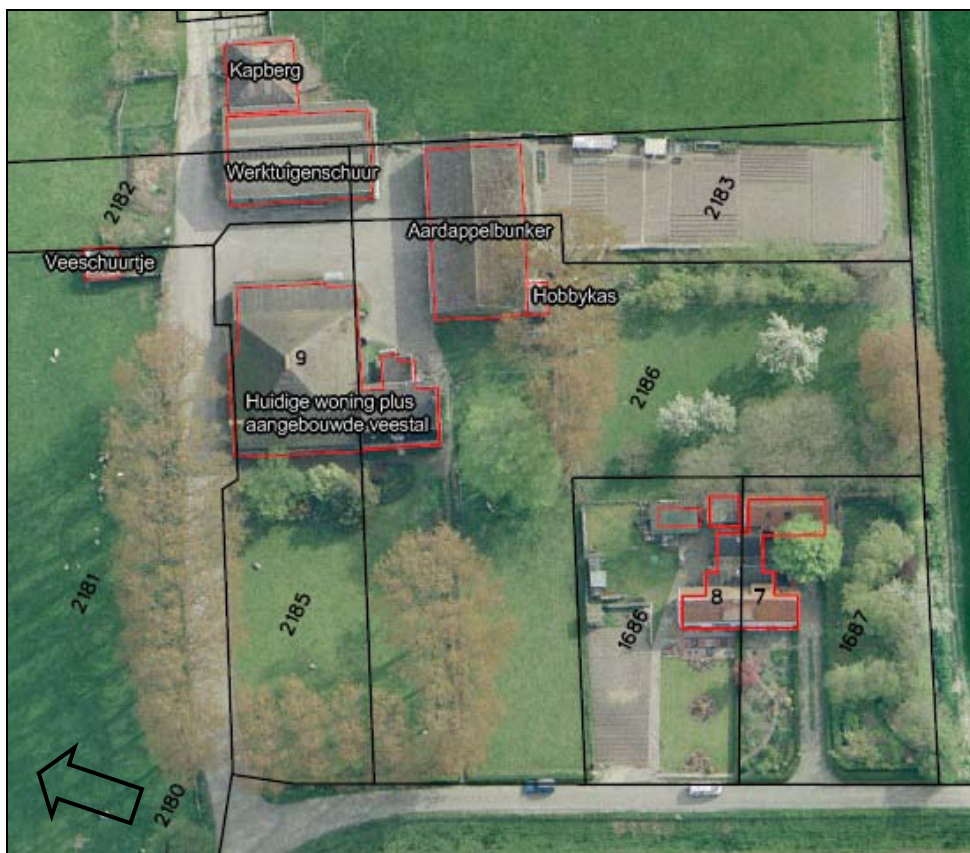


Figuur 2. Het plangebied

De huidige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Het gaat om de volgende bebouwing:

<i>Agrarische bebouwing</i>	<i>Oppervlakte (m²)</i>
De huidige woning (103 m ²) plus aangebouwde veestal	493
Werktuigenschuur	245
Kapberg	91
Veeschuurtje	21
Aardappelbunker	314
Hobbykas	6,5 (50% van 13 m ²)
Totale oppervlakte	1173,5

In onderstaand figuur is de bebouwing aangegeven.



Figuur 3. De huidige situatie (bron: gemeente Anna Paulowna)

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied heeft het bebouwingsvlak de aanduiding “stolp”. Het heeft betrekking op de huidige woning met aangebouwde veestal. Er gelden bepaalde bebouwingsvoorschriften. Hiervan kan vrijstelling worden verleend door Burgemeester en Wethouders als vervanging en nieuwbouw volgens deze voorschriften leidt tot niet doelmatig gebruik van de bebouwing. Hiervan zou sprake zijn als de huidige woning met aangebouwde veestal herbouwd zou worden om te gebruiken als woning. Daarnaast is de woning in slechte staat. Op basis van bovenstaande redenen wordt de huidige woning met aangebouwde veestal gesloopt en vervangen door een nieuwe woning. De sloop van de woning met aangebouwde veestal en overige agrarische bebouwing zal echter niet direct plaatsvinden, maar op het moment dat de woning niet meer bewoond is door de huidige bewoner. Dit is in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente geregeld.

1. 3. Digitaal bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is conform de regels van de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) opgezet volgens de wettelijk verplichte Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). De benaming van de bestemmingen, de kleuren en de tekens op de digitale verbeelding, hierna plankaart genoemd, zijn volgens de verplichte standaard opgezet.

Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen van digitale uitwisselbaarheid.

1. 4. Leeswijzer

In de nu volgende hoofdstukken worden de diverse relevante aspecten toegelicht:

- hoofdstuk 2 geeft het actuele beleidskader aan, zowel van de hogere overheden als van de gemeente zelf;
- hoofdstuk 3 plaatst het ruimtelijk beleid in relatie tot het omgevingsbeleid, waaronder het water- en milieubeleid;
- hoofdstuk 4 geeft de uitgangspunten voor het plangebied;
- hoofdstuk 5 beschrijft de uitvoerbaarheidsaspecten;
- hoofdstuk 6 licht de bestemmingen toe en de mogelijkheden die deze geven;
- hoofdstuk 7 behandelt de Inspraak en het Overleg.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Algemeen

Het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de inrichting van de ruimte en voor zover relevant voor de herontwikkeling van de locatie aan de Oudesluiserweg 9 in de Wieringerwaard, wordt in dit hoofdstuk kort uiteengezet. Het relevante beleid ten aanzien van ecologie en water is opgenomen in hoofdstuk 3.

2. 2. Rijksbeleid

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid, vastgelegd in de Nota Ruimte (2006), is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt de nota zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

De bevordering van een vitaal platteland is voor dit bestemmingsplan van belang. In landelijke gebieden vraagt een aantal ontwikkelingen om een passend, deels ruimtelijk antwoord. Door het afnemend aantal agrarische bedrijven gaat de leefbaarheid en vitaliteit van verschillende gebieden achteruit.

Ook is het nationaal ruimtelijk beleid in het buitengebied gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de beschermde gebieden: de Natura 2000-gebieden (de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), beschermde natuurmonumenten en de Ecologische Hoofdstructuur (inclusief de robuuste ecologische verbindingen). In paragraaf 3.8. (Ecologie) wordt hier nader op ingegaan.

2. 3. Provinciaal beleid

In oktober 2004 is het streekplan *Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord, Ontwikkelen met kwaliteit* door Provinciale Staten vastgesteld. Dit is de toekomstvisie voor de periode 2004 - 2014, met de status van een streekplan. In 2007 is een partiële herziening van het ontwikkelingsbeeld vastgesteld. De overkoepelende ambitie voor Noord-Holland Noord is de aantrekkingskracht te versterken voor het wonen, de natuur, het recreëren en het werken en ervoor te zorgen dat Noord-Holland Noord zich kan ontwikkelen met behoud van de eigen kwaliteit en identiteit. Essentiële uitgangspunten zijn de kernbegrippen vrijheid, samenwerking en kwaliteit, waarvan de doorwerking wordt gekoppeld aan een zonering van het streekplangebied: stedelijke gebieden, zoekgebieden en uitsluitingsgebieden.

Het plangebied is gelegen in een zoekgebied en aan de rand van een uitsluitingsgebied met aardkundige waarden. In zoekgebieden ligt meer gemeentelijke vrijheid.

In toenemende mate komt agrarische bebouwing vrij als gevolg van gehele of gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging. In de volgende gevallen is volgens het streekplan functieverandering toegestaan van zowel agrarische als niet-agrarische functies naar verbrede landbouw en/of naar kleinschalige vormen van wonen, werken en recreatie:

- bij herinrichting of sanering (bijvoorbeeld sloop) van vrijkomende bebouwing;
- bij opheffing van ruimtelijk ongewenste situaties;
- in het kader van stedelijke transformatie uit te plaatsen volkstuinen;
- bij ontwikkeling van exclusieve woonmilieus in de sfeer van landgoederen met een gelijktijdige ontwikkeling en financiering van blauwe en groene functies.

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, past binnen de mogelijke gevallen voor functieverandering.

Deze functieverandering is uitsluitend mogelijk onder de voorwaarden dat:

- er geen sprake is van toename van het bebouwde oppervlak op het bouwperceel, zover er bebouwing aanwezig is/was;
- de nieuwe functie de bedrijfsvoering van andere agrarische bedrijven niet beperkt;
- recreatiewoningen niet worden omgezet in permanent bewoonde woningen;
- het bestemmingsplan of de projectprocedure vergezeld gaat van een beeldkwaliteitsplan.

Het toetsingskader voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) is opgenomen in de brochure "Nieuwe kansen voor vrijkomende agrarische bebouwing in Noord-Holland".

In het toetsingskader is aangegeven dat de functie 'wonen' uitsluitend mag worden gerealiseerd bij volledige beëindiging van de agrarische functie. Indien minimaal 1.000 m² van de agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, mag maximaal één vrijstaande nieuwe woning met een inhoud van maximaal 650 m³ op het voormalige agrarisch bouwperceel worden gebouwd.

Voor de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, gelden de bovenstaande voorwaarden.

2. 4. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 2015 'Leefbare ruimte'

De Toekomstvisie 2015 'Leefbare ruimte' (2001) is een koers op hoofdlijnen. Het is een brede visie die Anna Paulowna plaatst binnen de regio.

In de visie is aangegeven dat er binnen de gemeente twee leidende principes bestaan:

- rust en ruimte binnen een aantrekkelijk en verscheiden landschap;
- leefbaarheid.

Anna Paulowna is een gemeente waar rust en ruimte hoog in het vaandel worden gedragen en toetssteen zijn voor de in te steken ontwikkelingen. Hier ontleent Anna Paulowna zijn aantrekkingskracht aan als woongemeente. Het afgewogen toestaan en stimuleren van ontwikkelingen heeft alles te maken met het tweede leidende principe, de leefbaarheid.

Voor wat betreft de bevolkingsontwikkeling, is het gemeentelijk beleid gericht op een stabiel of licht groeiend inwonertal met een zoveel mogelijk evenwichtige bevolkingsopbouw (het uitgangspunt van een evenwichtige bevolkingsopbouw geldt zowel voor de gemeente als geheel als voor de kernen). Mede om deze reden wordt ingezet op ontwikkeling van de werkgelegenheid. De gemeente zou tenminste de eigen aanwas op moeten kunnen vangen. Er moet gebouwd worden in verband met de gezinsverdunding en de veranderde vraag naar kwaliteit.

Voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen kunnen de volgende mogelijkheden worden geboden:

- hergebruik voor wonen, al dan niet in combinatie met niet-milieuhinderlijke en niet verkeersaantrekkende bedrijvigheid binnen bestaande boerderijen;
- in de oostelijke helft van de gemeente met name mogelijkheden voor functies in de toeristisch-recreatieve sfeer;
- hergebruik van de mogelijkheden afhankelijk stellen van sanering van overtollige ontsierende bouwwerken (bijvoorbeeld de mogelijkheid voor het oprichten van een woning bij aanzienlijke sanering van overtollige schuren).

Het voornemen van het vervangen van de agrarische bebouwing door een woning en het vervangen van de agrarische bedrijfswoning door een nieuwe woning, past binnen het gemeentelijke beleid.

Welstandsnota

De gemeenteraad heeft in 2004 de Welstandsnota vastgesteld. In deze nota wordt naast algemene welstandscriteria onderscheid gemaakt in gebieden. Het plangebied valt in het 'Buitengebied (akkerbouw/polder)'. Voor het gebied geldt een aanduiding als bijzonder welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en handhaven, en waar mogelijk versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

3. OMGEVINGSASPECTEN

3. 1. Algemeen

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de realisatie van twee woningen aan de Oudesluiserweg 9 in de Wieringerwaard mogelijk gemaakt. Het uitgangspunt is dat met de voorgenomen ontwikkeling een goede omgevingssituatie ontstaat. Daarom zijn in het kader van dit bestemmingsplan de (wettelijk) noodzakelijke toetsen verricht. In de volgende paragrafen worden deze aspecten nader onderzocht.

3. 2. Milieuzonering

Onderzocht is of de nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Hierbij is gebruik gemaakt van de indicatieve indeling in het rapport van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), *Bedrijven en milieuzonering*. Daar wordt een relatie gelegd tussen bedrijfssoorten en de gemiddelde (mogelijke) milieubelasting van deze bedrijfssoorten. De bedrijfssoorten zijn onderzocht op met name de hinderaspecten geur-, stof- en geluidshinder en gevaar ¹⁾.

Gekeken dient te worden welke bedrijfssoorten nu in de omgeving zitten om te bepalen of deze niet te veel milieuoverlast kunnen veroorzaken voor de nieuwe woningen en omgekeerd of de bestaande bedrijven niet te zeer in hun bedrijfsvoering worden gehinderd en schade oplopen door de nieuwbouw van woningen.

Wat betreft de voorliggende nieuwbouwlocatie geldt dat op circa 50 meter een timmerbedrijf is gelegen en het dichtstbijzijnde akkerbouwbedrijf ligt op circa 300 meter. De (VNG)richtafstand voor het timmerbedrijf is 50 meter indien de werkplaats een grotere bruto vloeroppervlakte heeft dan 1.000 m². Als het minder is dan is dit 30 meter. Voor het akkerbouwbedrijf is de richtafstand 30 meter. De realisatie van de twee woningen op deze afstand van de bedrijven, is dan ook geen probleem.

De situatie voor de bovengenoemde bedrijven verslechtert ook niet door de realisatie van de woningen. Er liggen al bestaande woningen dicht bij de bedrijven.

3. 3. Geluid

De *Wet geluidhinder* heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden, die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. Rond geluidsbronnen met een grote geluidsuitstraling gelden zones. In deze zones zijn de wettelijke regelingen van de *Wet geluidhinder* van toepassing.

¹⁾ Er worden in de basislijst 6 milieucategorieën onderscheiden, oplopend van 1 tot en met 6: onder categorie 1 (het ene uiterste) vallen bedrijven die toelaatbaar zijn tussen woningen en onder categorie 6 (het andere uiterste) zijn bedrijven opgenomen die pas toelaatbaar zijn op een afstand van 1000 of 1500 meter van milieugevoelige functies.

Binnen de zones gelden specifieke regels voor geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, et cetera. Voor dit bestemmingsplan is 'wegverkeerslawaaï' van belang.

Op grond van de *Wet geluidhinder* hebben alle wegen een geluidzone, tenzij er sprake is van een woonerf of bijvoorbeeld een 30-km/uur-gebied. De 48 dB is de voorkeursgrenswaarde die het wegverkeerslawaaï mag veroorzaken op de gevel van de geluidsgevoelige bestemming. De uiterste grenswaarde voor nieuwe woningen in het buitengebied is 53 dB. Het hoogst toelaatbaar binnenniveau is 33 dB.

Het bouwplan is gelegen binnen de geluidzone van de Slikkerdijk (overgaand in de Noorderweg) en de Oudesluiserweg. De Slikkerdijk is een lokale gemeentelijke weg ten zuidoosten van de kern Oudesluis (gemeente Zijpe). De Oudesluiserweg is een lokale gemeentelijke weg bestemd voor bestemmingsverkeer. De wegen zijn gelegen in buitenstedelijk gebied en hebben daarom een zonebreedte van 250 m meter. Daarom is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd ²⁾. Dit onderzoek is in de bijlagen opgenomen. De woningen worden op 70 meter uit de as van de weg (Slikkerdijk) gerealiseerd. Op basis van de uitgevoerde indicatieve berekeningen van het wegverkeer blijkt dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} van beide wegen niet wordt overschreden. Uit de indicatieve berekening blijkt dat ter plaatse van de woningen de gecumuleerde geluidbelasting van de beide wegen niet meer dan 53 dB bedraagt. De minimale gevelwering moet 20 dB bedragen (minimumeis Bouwbesluit). Hieraan kan met de moderne bouwmethoden eenvoudig aan worden voldaan. Aanvullende voorzieningen aan de gevel zijn dan ook niet noodzakelijk. Daarom is akoestisch onderzoek naar de gevelwering in het kader van het Bouwbesluit niet nodig. Hiermee voldoet het plan aan de eisen van de *Wet geluidhinder* en aan de eisen zoals vastgelegd in het Bouwbesluit.

3. 4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet betreft een wijziging van de *Wet milieubeheer* en vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

²⁾ Milieudienst Kop van Noord-Holland, 'Advies geluid bestemmingsplanwijziging Oudesluiserweg 9 Wieringerwaard', 2 april 2009.

- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Van bepaalde projecten is vastgesteld dat deze “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging ³⁾. Woningbouwprojecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;

In 2004 is de luchtkwaliteit binnen de gemeente in beeld gebracht. Uit deze toetsing bleek dat er overal in de gemeente voldaan werd aan de luchtkwaliteitsnormen. Ten opzichte van destijds is de luchtkwaliteit niet gewijzigd.

De herontwikkeling van deze locatie kan zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De realisatie van twee woningen, ter vervanging van agrarische bedrijfsbebouwing met een bedrijfs-woning is een project dat “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging en per saldo zal de luchtkwaliteit er niet door worden verslechterd.

3. 5. Bodem

In het Bodeminformatiesysteem (BIS) van de Milieudienst Kop van Noord-Holland is opgenomen dat op het perceel Oudesluiserweg 9 in 1995 een ondergrondse HBO-tank is verwijderd door een gecertificeerd bedrijf.

Er is op het agrarische perceel een bodemonderzoek uitgevoerd ⁴⁾. De resultaten zijn als volgt:

- in de bovengrond is een lichte verontreiniging met kwik geconstateerd;
- in de ondergrond zijn geen verontreinigingen met de onderzochte stoffen aangetroffen;
- in het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium en molybdeen aangetroffen.

De aangetroffen verontreinigingen zijn gering. Op de locatie zijn, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid te verwachten bij het beoogde gebruik, wonen met tuin.

³⁾ Een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan de luchtverontreiniging als de 1%-grens niet wordt overschreden. De 1%-grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³, voor zowel PM₁₀ als NO₂.

⁴⁾ 'Bodemonderzoek Oudesluiserweg 9 te Wieringerwaard', Landview Bodemonderzoek, Hoorn, 8 oktober 2008.

3. 6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

Op de risicokaart van de provincie Noord-Holland is te zien dat er geen risicocontouren van inrichtingen die gevaarlijke stoffen opslaan, produceren of verwerken, over het plangebied liggen. In deze zin is er geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen wegen en spoorwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Er loopt wel een hoofdgasleiding onder het plangebied. Op dit moment is voor de bepaling van veiligheidsafstanden langs deze leidingen nog de *Circulaire* van 1984 van kracht. De minimale bebouwingsafstand is afhankelijk van de diameter, ontwerpdruk (bar) en of er sprake is van incidentele bebouwing in de omgeving van de leiding. Voor de hoofdgasleiding in het plangebied geldt een minimale bebouwingsafstand van 4 meter. Op de plankaart heeft deze strook een dubbelbestemming "Leiding - Gas" gekregen, zodat er geen gebouwen gerealiseerd kunnen worden.

Vanuit het ministerie van VROM wordt aangegeven dat voor bestemmingsplannen die nu in procedure zijn, moet worden geanticipeerd op de nieuwe regelgeving, die waarschijnlijk in 2009 van kracht wordt, door de plaatsgebonden risicocontour, de PR 10^{-6} -contour en zo nodig ook het groepsrisico te berekenen. In het nieuwe Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen zullen namelijk geen afstanden meer komen te staan, maar wordt de verplichting opgelegd om risicocontouren te berekenen. De resultaten zullen zo nodig in de verdere planvorming worden betrokken.

3. 7. Archeologie

Op 1 september 2007 is de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg* (WAMZ) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een aanlegvergunningstelsel.

In het kader van het bestemmingsplan Buitengebied heeft de Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland archeologisch bureau-onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek heeft zich met name gericht op de reconstructie en ontwikkeling van de natuurlijke omgeving en hoe de mens door de tijd heen van dit landschap gebruik heeft gemaakt.

Het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied bestaat geheel uit droogmakerijen. De bedijking van de Wieringerwaard vond plaats in de 17^e eeuw, de Waardpolder en de Anna Paulowna zijn in de 19^e eeuw bedijkt. Sinds de bedijking en de verkaveling van de polders is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. In de Wieringerwaard en de Waardpolder heeft in de 20^e eeuw ruilverkaveling plaatsgevonden, waardoor een grootschaliger verkavelingsstructuur is ontstaan. Hierbij hebben geen grootschalige grondwerkzaamheden plaatsgevonden.

Het steunpunt heeft diverse bronnen gebruikt om een beeld te verkrijgen over het verleden van het bestemmingsplangebied. Gedacht kan worden aan het Archeologisch Informatie Systeem (ARCHIS), de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland, bodemkaarten en geomorfologische kaarten. Aan de hand van deze gegevens heeft het Steunpunt uitspraken gedaan over de te verwachten waarden en vondsten in het plangebied. Er zijn drie zones onderscheiden.

Het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, ligt in een zone waar op veel plaatsen slechts een geringe hoeveelheid zavel of klei afgezet is en waar het veen dicht aan de oppervlakte ligt. De bodemkaart geeft geen ver- of afgravingen aan in de Wieringerwaard en de Waardpolder. Gezien de bodemopbouw en de hoeveelheid waarnemingen ARCHIS én de sporen op de luchtfoto's, is de kans op het aantreffen van middeleeuwse archeologische waarden hoog. In deze zone kunnen eveneens sporen en vondsten uit de IJzertijd worden verwacht. De kans op het aantreffen hiervan wordt matig geacht. Aangezien vondsten uit het Neolithicum en de Bronstijd zich beperken tot een enkele vondst, wordt de kans op het aantreffen laag geacht.

Op basis van bovenstaande heeft de locatie in het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied III" gekregen. Hiervoor geldt een beschermingsregime. Dit houdt in dat er geen bouwwerken mogen worden gebouwd of verbouwd waarbij de oppervlakte meer dan 2.500 m² bedraagt. Bij de realisatie van de woningen is dit niet geval en daarom is 'archeologie' geen belemmering bij de uitvoering van het plan.

3. 8. Ecologie

Het natuurbeleidskader in ons land wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Respectievelijk hebben de wetten betrekking op de bescherming van waardevolle gebieden en van waardevolle soorten.

Gebiedsbescherming

Bij de gebiedsbescherming spelen de volgende aspecten:

- Beschermde Natuurmonumenten;
- Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden): de Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is.

Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden;

- Ecologische Hoofdstructuur (EHS): de EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een Natura 2000-gebied of beschermde natuurmonumenten.

Het plangebied ligt op ruim 400 meter van de Ecologische Hoofdstructuur. Van belang is of de ontwikkeling van de twee woningen significante negatieve effecten op de EHS heeft. Dit zal niet het geval zijn. De situatie zal zelfs verbeteren, omdat het zwaar verkeer afneemt door het verdwijnen van het agrarisch bedrijf.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet heeft de overheid van nature in Nederland voorkomende planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden. De bescherming houdt in dat het verboden is beschermde, inheemse planten te beschadigen en om beschermde, inheemse dieren te doden of te verontrusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren.

Daarnaast geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe omgeving 'de zorgplicht'. Dit houdt in dat iedereen dient te voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten.

In het kader van het Bestemmingsplan Buitengebied heeft er een ecologisch onderzoek plaatsgevonden ⁵⁾. Voor het plangebied waar dit voorliggende bestemmingsplan betrekking op heeft, is aangegeven dat deze in de ecozone van de dijk valt. In deze zone is het niet uit te sluiten dat soorten uit tabel 2 (vrijstelling) of 3 (onthefing) worden verstoord bij eventuele ontwikkelingen. Bij de woningen en bedrijven die in de Ecozone vallen, dient voorafgaand aan de hierna te noemen werkzaamheden te worden onderzocht of een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk is:

- het geheel of gedeeltelijk verbouwen of slopen van een bouwwerk;
- het kappen van bomen en opgaand groen;
- het vergraven of dempen van watergangen of oevers van sloten.
- werkzaamheden aan houtsingels, bosschages en sloten binnen de Ecozone kunnen niet zonder voorafgaand onderzoek naar beschermde natuurwaarden worden uitgevoerd. Het beheer van deze elementen moet zorgvuldig worden afgestemd op de aanwezige waarden.

⁵⁾ 'Resultaten van ecologisch onderzoek ten behoeve van het Bestemmingsplan Buitengebied 2006', BügelHajema adviseurs, 14 september 2006

Aangezien in het plangebied bouwwerken worden gesloopt, moet onderzocht worden op welke wijze en in welke tijd de bouwwerken kunnen worden gesloopt zonder de beschermde soorten aan te tasten, dan wel of er ontheffing van de Flora- en faunawet nodig is.

Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd ⁶⁾. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Uit deze toetsing is gebleken dat er mogelijk vleermuissoorten voorkomen. Ook bestaat de mogelijkheid dat de steenuil aanwezig is. Hiervoor is vervolgonderzoek nodig. Als hieruit blijkt dat er vleermuizen en/of steenuilen aanwezig zijn, dan zal er een ontheffing worden aangevraagd en eventuele mitigerende of compenserende maatregelen worden uitgevoerd. De verwachting is dat de ontheffing verleend zal worden.

3. 9. Water

Water en ruimtelijke ordening zijn in toenemende mate met elkaar verweven. Dit betekent dat effecten van nieuwe ontwikkelingen op de waterhuishouding inzichtelijk moeten worden gemaakt. In het bestemmingsplan moet daarom een waterparagraaf worden opgenomen. Voor alle ruimtelijke plannen geldt de 'watertoets' die verplicht tot overleg met de waterbeheerder voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om vijf thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw oppervlaktewater. Het plangebied valt in het werkgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Waterbeheerplan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het waterbeleid voor het plangebied vindt zijn grondslag in het *Waterbeheerplan* (WBP3, 2006) van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het plan beschrijft de uitgangspunten en strategische doelen voor het waterbeheer voor de periode van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2009.

De strategische doelen uit het WBP3 zijn:

- het hoogheemraadschap beheert het water onder dagelijkse omstandigheden integraal, volgens de provinciale verordening en de vigerende wetgeving;
- in 2009 voldoet de kwaliteit van het water in het gehele beheersgebied minimaal aan de waterkwaliteit van 2000, conform het provinciaal beleid (Provinciaal Waterplan, zie paragraaf 5.4 *Provinciaal beleid, leidraad, water*);
- in 2009 is voor circa 80 procent van de gebieden met een wateropgave met de provincie Noord-Holland, de grondbezitters en gemeenten, procesafspraken gemaakt. In 2009 zijn 87 stuwen verbreed, 155 slimme stuwen en 15.000 m³/uur extra bemaling gebouwd en is circa 300 ha berging gerealiseerd.

⁶⁾ Van der Goes en Groot, ecologisch onderzoeks- en adviesbureau, 'Oudesluiserweg 9 te Wieringerwaard, Toetsing in het kader van de Flora - en faunawet', 2009.

De uitgangspunten van het beleid zijn:

- voorkomen van wateroverlast;
- gezonde watersystemen: geschikt voor de verschillende vormen van gebruik en een gezond ecosysteem;
- problemen oplossen waar ze ontstaan: problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden;
- zorgvuldig omgaan met de watervoorraad: zoveel mogelijk voldoende, schoon zoet water. Het handhaven van het afgesproken peil is daarom één van de belangrijkste taken van het hoogheemraadschap;
- niet alles kan overal: het hoogheemraadschap wil alle functies in het beheersgebied goed faciliteren. Toch zijn er soms grenzen aan de mogelijkheden of worden deze onverantwoord kostbaar. Op basis van faciliteringskaarten worden die grenzen in beeld gebracht;
- integraal waterbeheer als een leidend principe: dit betekent dat kwantiteits- en kwaliteitsbeheer niet los van elkaar worden gezien, en dat bij het gebruik van het water alle belangen integraal worden afgewogen;
- samenwerking staat centraal: het waterbeheer in het beheersgebied van het hoogheemraadschap wordt gebiedsgericht uitgewerkt. Door samenwerking en communicatie met alle betrokken partijen wordt bereikt dat maatregelen elkaar zoveel mogelijk aanvullen en versterken en dat de beschikbare middelen optimaal worden besteed;
- betaalbaar waterbeheer;
- water als ordenend principe in de ruimtelijke ordening: water moet meer ruimte krijgen om in de toekomst de effecten van de klimaatontwikkeling te kunnen opvangen. Het instellen van de watertoets, de samenwerking met provincie en gemeente én de vroegtijdige betrokkenheid van het hoogheemraadschap bij ruimtelijke planvorming, zorgen in toenemende mate voor een meer sturende rol van het water in de ruimtelijke ordening;
- toekomstgericht waterbeheer: het hoogheemraadschap volgt de ontwikkelingen en inzichten op het gebied van het klimaat, de ruimtelijke ontwikkeling en de veranderingen in het gebruik van het oppervlaktewater en in de waterketen op de voet. Het hoogheemraadschap draagt o.a. in samenwerking met het bedrijfsleven bij aan de innovatie van het instrumentarium dat nodig is om ook in de toekomst adequaat en kostenbewust de waterbeheertaak uit te voeren.

Er wordt een nieuw Waterbeheerplan voorbereid door het Hoogheemraadschap. Het plan wordt naar verwachting eind 2009 vastgesteld.

Wateradvies

Ten aanzien van water zijn in dit plan de volgende thema's aan de orde:

- waterkwantiteit: compensatie van toename verharding afhankelijk van de toelaatbare peilstijging;
- waterkwaliteit:
 - voorkomen van vervuiling van oppervlaktewater door het beperken van de toepassing van koperen, loden of zinken dakbedekking;
 - voorkomen van directe afstroming van potentieel vervuild regenwater op het oppervlaktewater;

- vrijwaringszone waterkeringen: de grens van het waterstaatswerk is bepaald op 50 meter uit de hiel van de waterkering. Binnen deze grens mogen geen werkzaamheden plaatsvinden zoals bedoeld in artikel 15 van de keur van het hoogheemraadschap;
- afvalwaterketen: riolering.

Als er sprake is van toename van verharding, dan dient dit gecompenseerd te worden. Bij dit plan is er geen sprake van een toename, maar zelfs van een afname. Er wordt meer verharding verwijderd dan dat er toeneemt. In totaal wordt er namelijk 1173 m² afgebroken. De maximale oppervlakte aan gebouwen dat teruggebouwd kan worden, is 390 m². Naast de bebouwing is er nog de bestrating. Er zal niet meer bestrating komen dan dat er nu al aanwezig is.

De gronden waar de woningen worden gerealiseerd, worden opgehoogd. Dit zal zodanig beperkt zijn zodat dit niet leidt tot wateroverlast op aangrenzende percelen.

Er zal geen koperen, loden of zinken dakbedekking gerealiseerd worden.

De woningen liggen aan de westzijde op meer dan 50 meter uit de hiel van de waterkering. Wel ligt een deel van het plangebied binnen deze zone. Daarom is hier de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" opgelegd. Hier is een aanlegvergunningstelsel aangekoppeld. Aan de noordzijde loopt de grens gelijk met de grens van het perceel. In onderstaand figuur is dit aangegeven.

Het opvangen van het rioolwater zal geschieden door middel van een septic-tank. Deze oplossing is besproken met het hoogheemraadschap. Het hemelwater wordt afzonderlijk afgewaterd. Er wordt een waterput gerealiseerd.

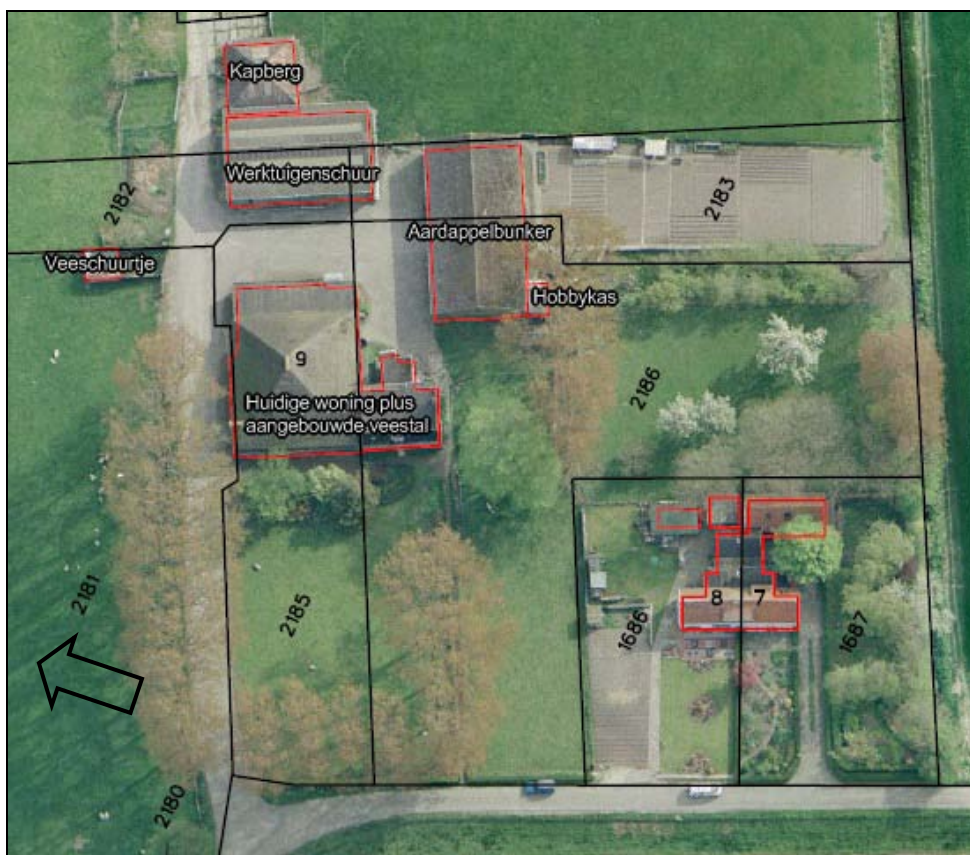


Figuur 4. De vrijwaringszones van de waterkeringen

4. UITGANGSPUNTEN VAN HET PLAN

4. 1. Huidige situatie

Zoals gezegd, zal de agrarische bebouwing gesloopt worden en er twee woningen teruggebouwd worden. Eén woning is als vervanging van de huidige bedrijfswoning en de andere is een nieuwe woning die mogelijk is in het kader van de VAB-regeling (zie paragraaf 4.2). In onderstaand figuur is de huidige situatie weergegeven.



Figuur 5. De luchtfoto van de huidige situatie (bron: gemeente Anna Paulowna)

In onderstaand figuur is de huidige woning met aangebouwde veestal, de aardappelbunker en de hobbykas te zien vanaf de Oudesluiserweg.



Figuur 6. De huidige situatie

4. 2. Beeldkwaliteitseisen en welstandscriteria

Beeldkwaliteitseisen

Bij functieverandering van agrarische bebouwing is de voorwaarde dat het bestemmingsplan vergezeld gaat van een beeldkwaliteitsplan. Dit mag ook een beeldkwaliteitsplan zijn voor het gehele landelijk gebied. Voor het buitengebied van Anna Paulowna is een beeldkwaliteitsplan opgesteld ⁷⁾.

De gemeente Anna Paulowna vindt het belangrijk om nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden te verankeren aan de kenmerken van het bestaande landschap. Het nieuwe krijgt daarmee een zekere logica. Het nieuwe past daardoor beter bij het al bestaande, waardoor de identiteit van Anna Paulowna sterker wordt.

De provincie Noord-Holland kent een verscheidenheid aan landschappen. De verschillende landschapstypen dragen bij aan de karakteristiek van een gebied. De hoofddoelstelling van het provinciaal beleid is dan ook “het behouden en/of bevorderen van de landschappelijke verscheidenheid en samenhang in Noord-Holland, zoals die op de verschillende schaalniveaus zijn te onderscheiden”. Anna Paulowna ligt in het gebied van de ‘Aandijkingen’. De oudste aandijkingen liggen als schillen tegen het oude land aan. De dijken en hoofdwatgangen vormen een robuuste hoofdstructuur. Verder zijn er kenmerkende contrasten tussen de zakelijk geordende landschappen en de natuurlijke kreken.

Voor de provincie vormt de nota ‘Cultuurhistorische regioprofielen’ een belangrijk toetsingskader. In deze nota valt Anna Paulowna onder de gebiedsaanduiding ‘Overige aandijkingen in de Noordkop’. Ten aanzien van de cultuurhistorie hanteert de provincie de volgende inzet:

⁷⁾ ‘Beeldkwaliteitsplan Anna Paulowna Buitengebied’, BûgelHajema adviseurs, mei 2008.

- de behoudsstrategie voor deze gebieden is gericht op kenmerkende elementen van de aandijkingen, zoals de dijken, kavelpatronen, wegen en waterlopen, de openheid en de nederzettingstructuren;
- de strategie voor het versterken van de cultuurhistorie is gericht op het benutten van waterlopen als regionale verbindingswegen en als recreatieve vaarroutes.

Het “oudste” grondgebied van de gemeente is de Wieringerwaardpolder. Samen met de Waardpolder vormt zij de eerste ruimtelijke eenheid. De twee polders, voornamelijk in gebruik voor akkerbouw en veeteelt, gaan naadloos in elkaar over en zijn als geheel omsloten door dijken. Het gebied kenmerkt zich door de rechthoekige en rechte structuren, in de vorm van lange rechte ontsluitingswegen met haaks daarop diepe, smalle kavels met kenmerkende kavelsloten. De bebouwing in het gebied ligt hoofdzakelijk langs de ontsluitingswegen en bestaat voornamelijk uit boerderijen. De verkaveling van de polders is te typeren als een strokenverkaveling. De richting en breedte van de kavels zijn duidelijk van invloed geweest op de plaatsing van de boerderijen. De boerderijen liggen voornamelijk aan de korte zijden van de diepe kavels. De spreiding van boerderijen is afhankelijk van de kavelbreedte en de daarmee samenhangende bedrijfsgrootte.

Uit de analyse van de huidige situatie blijkt dat de ligging in de polder in hoge mate de ruimtelijke kwaliteit bepaalt. De polder is duidelijk begrensd. Het is dan ook van belang om in relatie tot de omgeving voort te bouwen op deze specifieke kenmerken en kwaliteiten van de betreffende polder. Op basis hiervan zijn de volgende beeldkwaliteitseisen gesteld die van toepassing worden verklaard op de woningbouwontwikkeling aan de Oudesluiserweg:

- ligging:
 - als algemeen principe geldt dat er een duidelijk onderscheid tussen een representatief (voor)erf, een woonzone en een achtererf bestaat;
 - de woning is vanaf de openbare weg goed zichtbaar;
 - de ingreep houdt voldoende rekening met zichtlijnen van naastgelegen woningen;
 - aan- of uitbouwen aan een woning blijven ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn;
 - bij het bouwen naar de zijdelingse perceelsgrens geldt dat:
 - * dit leidt niet tot een gesloten bebouwingsbeeld;
 - * hoofdwatgangen, kavelsloten en waardevolle beplantingen (erfafscheiding, singelbeplanting) worden gerespecteerd;
 - bij wijziging ten behoeve van een tweede woning geldt:
 - * de vereiste met betrekking tot sloop bedrijfsgebouwen;
 - * integreren in oorspronkelijke hoofdmasa dan wel nieuwbouw in de woonzone;
- massa:
 - de nieuwe massa vormt geen abrupte overgang naar het buitengebied. Met andere woorden: bebouwing in de buitenrand van het erf blijft op beperkte goothoogte;

- nieuwe bouwmassa's tonen een evenwichtig beeld (duidelijke vorm in goede verhoudingen).

Welstandscriteria

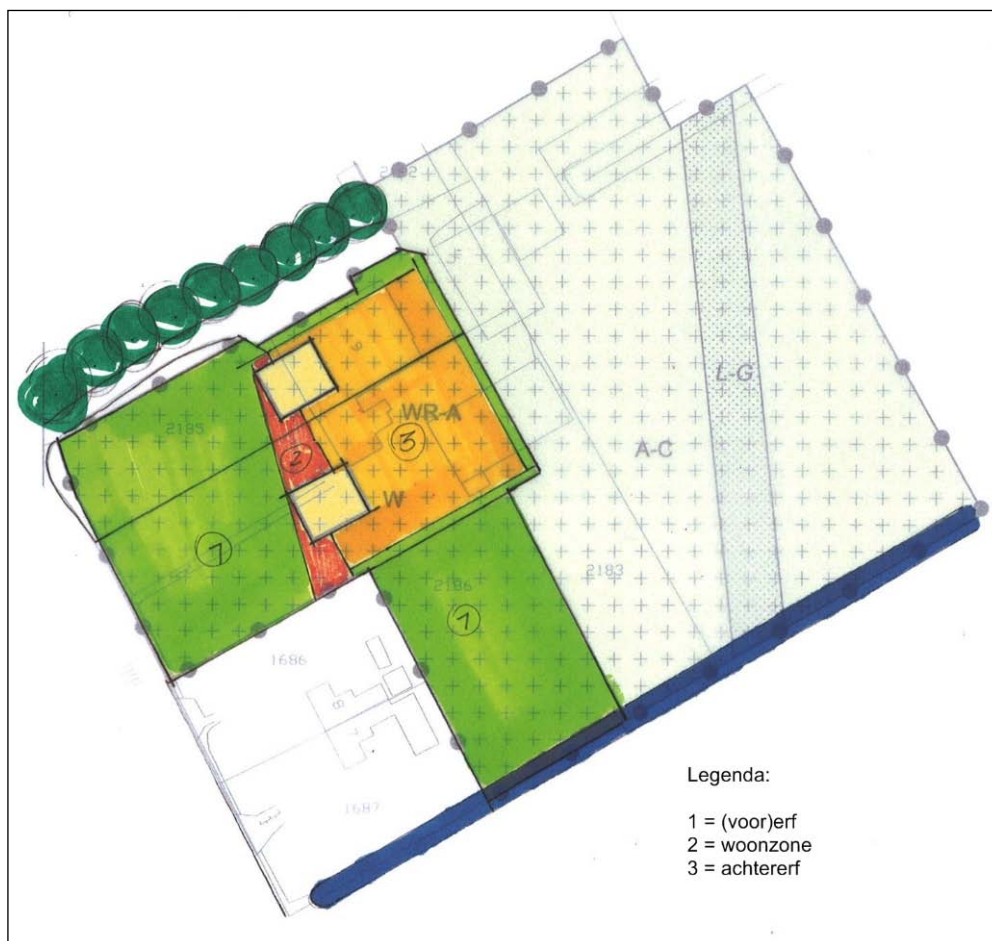
De Welstandsnota (2004) maakt onderscheid in algemene, gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. Voor dit plan gelden de gebiedsgerichte criteria voor het buitengebied. Het beleid is gericht op het handhaven van de structuur en de bebouwing en waar mogelijk het versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Er gelden de volgende welstandscriteria:

- ligging:
 - de bebouwing dient met de naar de weg gekeerde zijde in een duidelijke rooilijn gebouwd te worden;
 - de onderlinge afstand tussen bebouwing(sconcentraties) moet dusdanig zijn dat vrij zicht op het landschap gewaarborgd blijft;
- massa:
 - de bebouwing bestaat in principe uit één hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met kap;
 - bijgebouwen zijn in massa en bouwhoogte ondergeschikt aan het hoofdgebouw, de architectuur is bij voorkeur afgeleid van het hoofdgebouw;
 - aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw;
- detaillering:
 - de hoofdgebouwen hebben ten minste één naar de weg gekeerde representatieve zijde;
 - de gevelindeling is overwegend traditioneel;
 - de detaillering van nieuwbouw is eenvoudig en sober;
- materiaal en kleur:
 - gevels uitvoeren in metselwerk in traditionele kleuren;
 - daken met pannen en/of riet uitvoeren;
 - bijgebouwen zijn verwant aan het hoofdgebouw;
 - aan- en uitbouwen zijn afgeleiden van het hoofdgebouw;
 - overwegend traditioneel en terughoudend kleurgebruik;
 - moderne materialen kunnen toegepast worden wanneer de functie van de bebouwing hier om vraagt en mits ze de directe omgeving niet verstoren;
- bijzondere aspecten:
 - streven naar beplanting rondom de bebouwing/kavel, waarbij de voorzijde vrij blijft van beplanting. Tevens moet rekening gehouden worden met het vrije zicht op het landschap.

4. 3. Situatieschets

Bovenstaande beeldkwaliteitseisen en welstandscriteria hebben geleid tot onderstaande situatieschets.



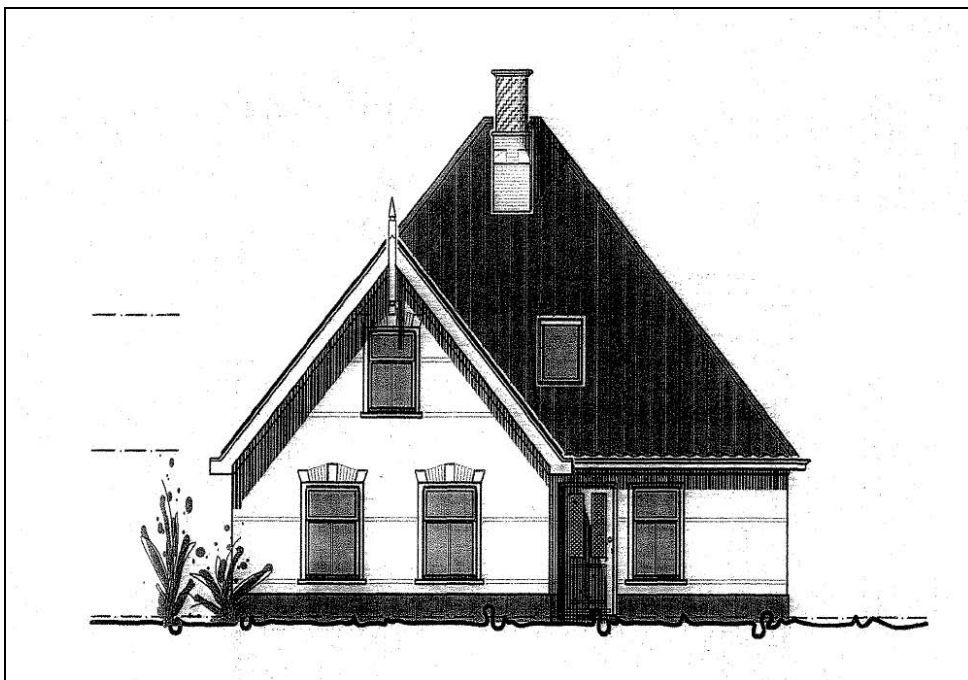
Figuur 7. Situatieschets

De woningen komen op circa 35 meter respectievelijk 40 meter van de Oudesluiserweg te liggen, in het midden van de percelen. Ze liggen hiermee op een logische plek aansluitend op de verkavelingsstructuur. Ze vormen hiermee de woonzone. De ligging van de woningen is zódanig dat ze goed zichtbaar zijn van de weg, er voldoende zicht blijft op het landschap en er geen gesloten bebouwingsbeeld ontstaat. De rooilijn van de woningen langs de Oudesluiserweg is zeer verschillend. Door beide woningen niet op dezelfde hoogte te leggen en ook niet op dezelfde hoogte als de bestaande woningen die er direct onder liggen, sluit het aan bij de ruimtelijke structuur. De huidige woning en nabijgelegen woningen liggen nu ook niet op dezelfde hoogte.

Het zuidelijk deel van het perceel met de bomen wordt versterkt. Het perceel ten oosten van de woningen zal niet bebouwd worden om de aansluiting op de landerijen er achter te houden. Langs het achtererf is een groenstrook gelegd, zodat het geheel landschappelijk is ingepast. De kavelsloot zal gehandhaafd blijven.

Door de ontwikkeling zal het aantal zware voertuigbewegingen afnemen, omdat het agrarisch bedrijf verdwijnt.

In onderstaand figuur is een voorbeeld van de nieuwe woningen weergegeven. De goothoogte van de woningen zal 2,6 meter en de bouwhoogte 8,9 meter. Dit voldoet aan het gestelde in de regels dat de goothoogte ten hoogste 3,5 meter is en de bouwhoogte 9 meter. Het voorbeeld is een nieuw vorm van een stolpwooning zoals deze ook vaker gebouwd wordt langs de Oudesluiserweg.



Figuur 8. Een voorbeeld van de toekomstige woningen

Beoordeling Welstandscommissie

Het bouwplan is beoordeeld door de Welstandscommissie WZNH op 10 september 2008. Het bouwplan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar de mening van de commissie, op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. Een definitieve tekening en bemonstering van kleuren en materialen dienen echter nog ter beoordeling aan de commissie te worden voorgelegd. De commissie is op hoofdlijnen akkoord.

4. 4. Sloop vrijkomende agrarische bebouwing

Zoals gezegd in paragraaf 2.3 (Provinciaal beleid) mag er indien minimaal 1.000 m² van de agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, maximaal één nieuwe vrijstaande nieuwe woning met een inhoud van maximaal 650 m³ op het voormalige agrarisch bouwperceel worden gebouwd. In paragraaf 1.2 (Het plangebied) is aangegeven welke bebouwing gesloopt wordt.

De totale oppervlakte aan af te breken agrarische bebouwing komt op 1.070 m^2 ($1.173,5 \text{ m}^2 - 103,5 \text{ m}^2$ (huidige bedrijfswoning) = 1.070 m^2). Dit is voldoende voor de realisatie van één nieuwe woning, naast de huidige bedrijfswoning. De tweede woning valt niet onder de VAB-regeling, omdat het gaat om vervanging van de huidige bedrijfswoning.

Zoals gezegd in paragraaf 1.2 (Het plangebied) wordt de bebouwing niet gesloopt voor dat de nieuwe woning wordt gerealiseerd. Op het moment dat de huidige bewoner de huidige woning niet meer bewoond, zal de bebouwing gesloopt worden. Hiervoor is een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten.

5. UITVOERBAARHEID

5. 1. Algemeen

In het kader van een bestemmingsplan is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en is overlegd met de besturen van de betrokken gemeenten en het hoogheemwaterschap en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn (artikel 3.1.1 Bro). In hoofdstuk 7 (Inspraak en Overleg) wordt ingegaan op de Inspraak- en Overlegreacties.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan is ter inzage gelegd zodat een ieder een zienswijze in kan dienen tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is ongewijzigd vastgesteld.

5. 3. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van de woningen zal geheel gerealiseerd worden door een private partij. Er zijn voor de gemeente geen inrichtingskosten. De andere kosten voor de gemeente worden verhaald door middel van een privaatrechtelijk overeenkomst, een planschadeovereenkomst en de legesverordening. Een exploitatieplan is om bovenstaande redenen niet aan de orde. Wel zal de raad dit bij vaststelling van het bestemmingsplan moeten verklaren.

6. PLANBESCHRIJVING

6. 1. Juridisch systeem

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding (plankaart). Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

Het bestemmingplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. Met de toepassing van de SVBP 2008 anticipeert de gemeente Anna Paulowna reeds op die verplichting.

Het plan is digitaal raadpleegbaar uitgevoerd. Het digitale plan verschaft de burger 'online' informatie omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. De digitale plannen zijn naar verwachting per 1 januari 2010 verplicht op grond van de Wro.

6. 2. Regels

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in drie delen.

In de *Inleidende regels* zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten.

Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

In de *Bestemmingsregels* zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd. In paragraaf 6.3 volgt een nadere toelichting op de bestemmingen.

In de *Algemene regels* staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemeen geldende ontheffingsregels.

De algemene ontheffingsregels zorgen voor enige verruiming van de flexibiliteit van het plan. Deze ontheffingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht, zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen. Het gaat hier om ondergeschikte gevallen zoals het overschrijden van bestemmings- c.q. bouwgrenzen, mocht een meetverschil daartoe aanleiding geven.

6. 3. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen in dit plan.

Agrarisch - Cultuurgrond

Het perceel ten oosten van de woningen zal niet bebouwd worden om de aansluiting op de landerijen er achter te houden. Daarom heeft dit de bestemming "Agrarisch - Cultuurgrond".

Wonen

Het perceel met de woningen heeft de bestemming "Wonen".

Een hoofdgebouw moet gebouwd worden binnen een bouwvlak. Daarmee is de ligging van de woningen vastgelegd.

De goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen en de bouwhoogte 9,00 m. Dit geeft richting aan de vorm van de woning. Het peil ten opzichte waarvan gemeten wordt, is voor de woningen gerelateerd aan de Oudesluiserweg. De woningen zijn namelijk op deze weg gericht. De maximale oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal per hoofdgebouw 75 m² bedragen. Ze mogen niet tussen de woning en de Oudesluiserweg gebouwd worden. Daarnaast mogen ze maximaal 20 meter van de woning staan.

Leiding - Gas

Aan beide zijde van de hoofdgastransportleiding is een strook van 5 meter uit de hartlijn van de leiding vastgelegd door middel van de dubbelbestemming "Leiding - Gas". Er mogen in deze zone geen gebouwen gebouwd worden.

Waarde - Archeologie

Het plangebied ligt in de Wieringerwaardpolder, waar de kans op het aantreffen van archeologische waarden hoog is. Daarom is er een dubbelbestemming op het plangebied opgelegd waar een aanlegvergunningstelsel aan is gekoppeld.

Waterstaat - Waterkering

De vrijwaringszone van de dijk die aan de westzijde over het plangebied ligt, heeft de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" gekregen. Er is een aanlegvergunningstelsel aangekoppeld om te voorkomen dat wijzigingen worden aangebracht in het waterstaatswerk, waardoor ze niet (goed) meer functioneren.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7. 1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een korte verantwoording afgelegd over de Inspraak en het Overleg, die de gemeente gehouden heeft over het voorontwerp van het bestemmingsplan. De ingediende reacties uit de Inspraak en het Overleg hebben in ondergeschikte mate geleid tot aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan.

De gevoerde procedure, de binnen de gestelde termijn ingediende reacties en de gemeentelijke beantwoording van deze reacties, zijn hieronder samengevat.

7. 2. Inspraak

Het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan heeft, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, ter inzage gelegen van 12 februari 2009 tot en met woensdag 25 maart 2009 in het gemeentehuis, sectie Vergunningen & beleid, aan de Burgemeester Mijnliefstraat 1 in Kleine Sluis. Tevens was het plan digitaal te raadplegen via de website van de gemeente. Gedurende deze periode kon men mondeling of schriftelijk een Inspraakreactie indienen. Er zijn geen Inspraakreacties binnengekomen.

7. 3. Overleg

In het kader van het in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven Overleg, is het voorontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan belanghebbende overheidsinstanties en belangengroeperingen. Hieronder bevinden zich, naast de wettelijk voorgeschreven overheidsinstanties van de provinciale en rijksoverheid, de Kamer van Koophandel, de Milieuadviesdienst Kop van Noord-Holland, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, de Gasunie en de gemeente Zijpe. De VROM-inspectie, de gemeente Zijpe en de Kamer van Koophandel hebben aangegeven geen op- en of aanmerkingen op het plan te hebben. De ingekomen reacties gaven aanleiding om het voorontwerp op ondergeschikte punten aan te passen. De ingekomen schriftelijke reacties zijn in de bijlagen opgenomen. De reacties zijn hieronder kort weergegeven met daarop de reactie van de gemeente.

Provincie Noord-Holland

De provincie geeft in haar brief van 24 februari 2009 aan dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding heeft tot een reactie. Ze heeft echter telefonisch laten weten dat er onvoldoende aandacht is besteed aan het beeldkwaliteitsplan.

Reactie: Voor het bestemmingsplan Buitengebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Op basis hiervan is een situatieschets gemaakt. Deze zal worden opgenomen in de paragraaf *Beeldkwaliteitseisen en welstandscriteria*. Tevens zal hier ingegaan worden op de beeldkwaliteitseisen en welstandscriteria waarop de schets gebaseerd is.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het hoogheemraadschap geeft aan onder voorwaarden akkoord te gaan met de situatie zoals die in het voorontwerp-bestemmingsplan staat beschreven. Ze geeft de volgende aandachtspunten aan:

- in hoofdstuk 2 mist het beleid van het hoogheemraadschap, wel wordt dit kort aangehaald in hoofdstuk 3.9. Graag ziet het hoogheemraadschap dit alsnog opgenomen;
- graag wil het hoogheemraadschap inzicht in de totale omvang en de hoogte van de ophoging van het perceel;
- vrijwaringszones:
 - de genoemde vrijwaringszone van de waterkering moet worden aangepast. Voor de westzijde van het plangebied geldt de grens 50 meter uit de hiel van de waterkering. Aan de noordzijde ligt ook een waterkering waarvan de grens van het waterstaatswerk tegen de perceelsgrens aan ligt;
 - er dient een plankaart te worden opgenomen waarop de (verschillende) bestemming(en) zichtbaar worden gemaakt (inclusief de zone van het waterstaatswerk).

Reactie: Het beleid zal worden opgenomen in paragraaf 3.9.

De totale omvang en hoogte van de ophoging van het perceel zal worden doorgegeven.

De vrijwaringszones zullen worden aangepast. In paragraaf 3.9 zal een kaart opgenomen worden waarop de vrijwaringszones zijn aangegeven. Tevens zal er een dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" opgenomen worden.

Milieudienst Kop van Noord-Holland

De milieuveldadviesdienst heeft de volgende opmerkingen op het voorontwerp-bestemmingsplan:

- de afstanden in de paragraaf 3.2. (Milieuzonering) aan te passen: voor het aannemersbedrijf 50 meter in plaats van 100 meter;
- voor het aspect 'geluid' een indicatieve berekening uit te voeren;
- als blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dan dient er een akoestisch rapport opgesteld te worden;
- de conclusie uit de Rapportage Luchtkwaliteit op te nemen;
- het bodemrapport van Landview ter beoordeling en registratie aan de milieudienst voor te leggen;
- de gegevens uit het Bodeminformatiesysteem (BIS) van de milieudienst op te nemen;

- de resultaten van het flora- en faunaonderzoek te zijner tijd op te nemen in de tekst;
- de bijbehorende onderzoeksrapporten als bijlagen bij het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie: De afstanden in de paragraaf Milieuzonering zullen worden aangepast.

Er is een indicatieve berekening voor het aspect geluid uitgevoerd. De resultaten zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Het bodemrapport zal ter beoordeling en registratie aan de milieudienst worden voorgelegd.

De conclusie uit de rapportage Luchtkwaliteit zal worden opgenomen.

De gegevens uit het BIS zullen worden opgenomen.

De resultaten van het flora- en faunaonderzoek zullen opgenomen worden.

Gasunie

De Gasunie geeft aan dat het plan geen aanleiding geeft tot wijziging. Zij vraagt echter wel om de medebestemmingstrook voor "Leiding - Gas" te controleren op een juiste breedte van 4 meter ter weerszijde van de hartlijn van de leiding.

Reactie: Er is aan weerszijde van de hartlijn van de leiding 5 meter gereserveerd.

===