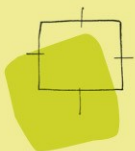


Bestemmingsplan Croon en Bergh

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Croon en Bergh

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlage

Regels + bijlage

Verbeelding

Separaat bijgevoegd:

- Archeologisch bureauonderzoek
- Historisch bodemonderzoek
- Quicksan Flora- en Faunawet
- Vervolgonderzoek vleermuizen
- Reactienota Voorontwerp Bestemmingsplan "Croon en Bergh"

17 december 2013

Projectnummer 300.30.00.27.02.01



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Huidige en toekomstige situatie	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Beleid	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en ruimte	15
3.1.2	AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)	16
3.1.3	Rijksbeleid en voorliggend plan	16
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	16
3.2.2	Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (2010)	17
3.3	Gemeentelijk beleid	22
3.3.1	Toekomstvisie 2005-2015	22
3.3.2	Regionale woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015	22
3.3.3	Woonvisie 2005+	22
3.3.4	Welstandsnota 2008	23
3.3.5	Beleidsnota archeologie gemeente Zijpe 2007	24
3.3.6	Parkeernota Zijpe 2011	24
4	Milieuaspecten	25
4.1	Hinder van bedrijven	25
4.2	Archeologie	26
4.3	Bodem	28
4.4	Ecologie	30
4.5	Externe veiligheid	35
4.6	Geluidhinder	36
4.7	Luchtkwaliteit	40
4.8	Water	41
5	Juridische toelichting	43
5.1	Inleiding	43
5.2	Juridische vormgeving	43
5.3	Toelichting op de bestemmingen	45

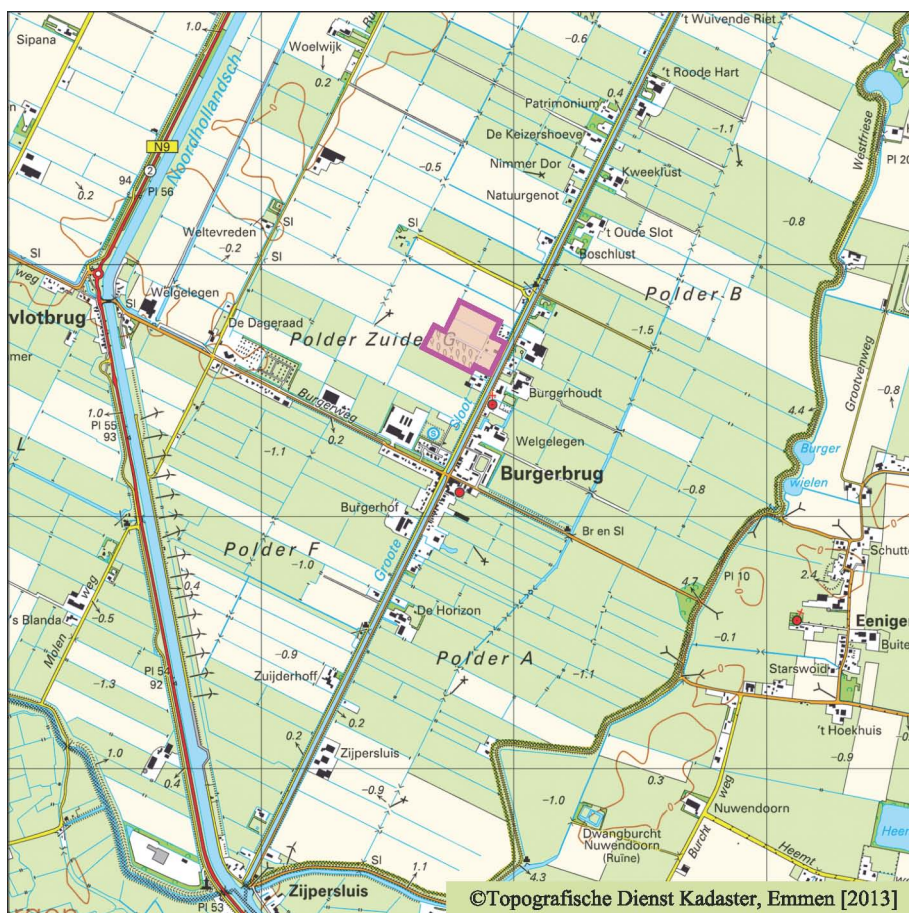
6	Uitvoerbaarheid	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48

Bijlage

Inleiding

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Grote Sloop 91-93 te Burgerbrug met de achterliggende agrarische gronden. Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom op een afstand van circa 500 m ten noorden van Burgerbrug. Het plangebied is aangegeven op de onderstaande overzichtskaart. In het plangebied zijn wijzigingen in het gebruik van de gronden voorzien ten behoeve van zorgboerderij Croon en Bergh en een waterberging met recreatief medegebruik.

PLANGEBIED



Figuur 1. Ligging plangebied

Voor het plangebied geldt een tweetal bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan 'Buitengebied 1989', dat door de raad van de gemeente Zijpe is vastgesteld op 21 december 1989 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 14 augustus 1990;
- bestemmingsplan 'Buitengebied 1989, tweede herziening', dat door de raad van de gemeente Zijpe is vastgesteld op 25 maart 1997 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 28 oktober 1997.

VIGERENDE
BESTEMMINGSPANNEN

Het perceel aan de Grote Sloot 91-93 kent de bestemming 'Agrarische bebouwing'vakken Aa'. Deze gronden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven met de voor agrarische bedrijfsvoering nodige bebouwing. Voor het perceel is in 2009 vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO verleend van het geldende bestemmingsplan om de boerderij gedeeltelijk in een zorgboerderij te kunnen veranderen.

De achter de stolpboerderij gelegen gronden kennen de bestemming 'Agrarisch productiegebieden Ib'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsvoering met behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. In de beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven dat het gebied zijn aaneengesloten agrarische karakter dient te behouden ter wille van een optimale inrichting van de agrarische productiegebieden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.



Figuur 2. Fragment plankaart bestemmingsplan Buitengebied 1989, tweede herziening

DOEL VAN DIT BESTEMMINGSPLAN

Met onderhavig bestemmingsplan worden bovengenoemde bestemmingsplannen voor het plangebied herzien en wordt een passende planologisch-juridische regeling getroffen:

- ten behoeve van het verder ontwikkelen van zorgboerderij Croon en Bergh aan de Grote Sloot 91-93 te Burgerbrug, en;
- om een 'droge' waterberging van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) en recreatief medegebruik op de achterliggende gronden mogelijk te maken.

Aangezien functiewijzigingen en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied plaatsvinden, is onderhavig bestemmingsplan dan ook ontwikkelingsgericht van aard.

Het project Landgoed Croon en Bergh is een samenwerkingsverband tussen de Raphaëlstichting (zorginstelling), Wooncompagnie (wooncorporatie) en het HHNK. Het complex van de zorginstelling wordt door Wooncompagnie ten be-

hoeve van de Raphaëlstichting gerealiseerd. Het HHNK ontwikkelt de inrichting van de achterliggende gronden.

In het navolgende hoofdstuk is ingegaan op de huidige en toekomstige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn de relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau besproken. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende planologische en milieukundige randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op het plan gegeven. Tot slot is in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt eveneens verslag gedaan van de overleg- en inspraakprocedure.

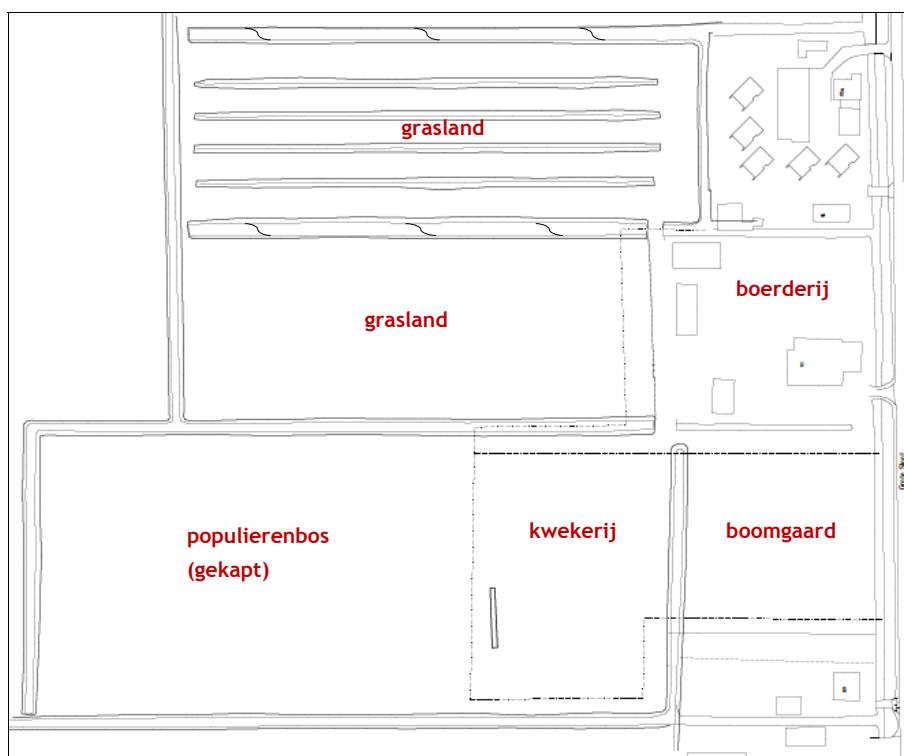
LEESWIJZER

Huidige en toekomstige situatie

2.1

Huidige situatie

De gronden van onderhavig plangebied staan kadastraal bekend als gemeente Zijpe, sectie F, percelen 1718, 2047 en 2048. Het totale terrein omvat circa 5,5 ha. Het kadastrale perceel 1718 betreft Grote Sloot 91-93. De kadastrale percelen 2047 en 2048 betreffen de achterliggende agrarische gronden; 2047 bestaat uit grasland, 2048 bestaat deels uit grasland en deels uit verwaarloosd populierenbos.



Figuur 3. Huidige situatie

Het perceel aan de Grote Sloot 91-93 is in de huidige situatie ingevuld met een stolpboerderij die reeds tot zorgboerderij is verbouwd ten behoeve van de zorginstelling Croon en Bergh. De boerderij is inpandig verbouwd tot groepswoning voor 8 personen met een verstandelijke beperking. Aanpandig bevindt zich aan de wegzijde de bedrijfswoning voor het medewerkersgezin. Op het

bijbehorende erf bevinden zich verschillende voormalige agrarische opstallen (kapschuur, open schuur en stal) en een boomgaard. De oude stal is inmiddels verbouwd tot kas.



Figuur 4. Huidige situatie conform luchtfoto
(bron: Bing Maps, 2011)

In het verleden stond een arbeiderswoning op het perceel ten noorden van de stolpboerderij. De stolpboerderij draagt het nummer 91. Voorheen betrof huisnummer 93 de arbeiderswoning.

De achterliggende gronden bestaan voor circa 2,5 ha uit grasland en een 2 ha grote populierenopstand, waarvan een aanzienlijk deel wegens verwaarlozing in de loop der tijd is omgewaaid en verwijderd.

2.2

Toekomstige situatie

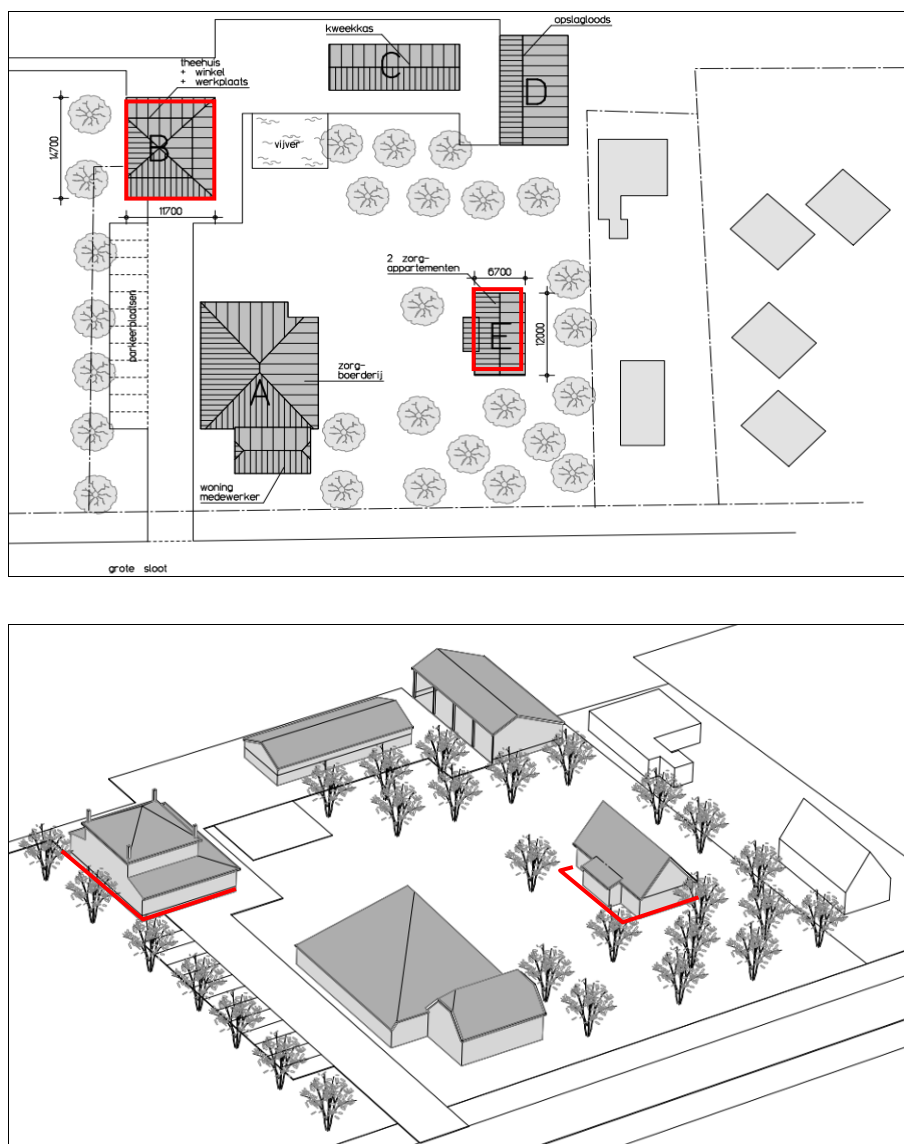
Zorginstelling

Het perceel Grote Sloot 91-93 wordt verder ontwikkeld als kleinschalige woon-werkgemeenschap ten behoeve van zorginstelling Croon en Bergh. Het gaat hierbij voornamelijk om her- of verbouw van gebouwen:

- Op de locatie van de voormalige arbeiderswoning (destijds met adres Grote Sloot 93) wordt een gebouw met twee zorgappartementen gerealiseerd (12,00 m x 6,70 m).
- Op de locatie van de open schuur wordt een dagbestedingsruimte (winkel en werkplaats) met theetuin gerealiseerd (14,70 m x 11,70 m).
- De kapschuur wordt niet ingrijpend verbouwd en zal dienst gaan doen als opslagloods.

Daarnaast wordt in aansluiting op de bestaande boomgaard een kwekerij gerealiseerd waarin diverse cliënten van de zorgboerderij eveneens in een dagbestedingsvorm kunnen werken.

Figuur 5 geeft de inrichtingstekeningen van het perceel van bovenaf en in vogelvluchtperspectief weer.



Figuur 5. Inrichtingstekeningen (nieuw op te richten bebouwing in rood)

Parkeren vindt op eigen terrein plaats. Er wordt een parkeervoorziening getroffen met 12 parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het perceel.

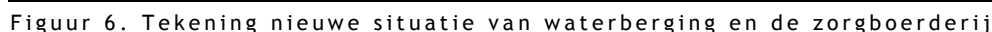
Waterberging

Op de achter de zorgboerderij gelegen graslanden gaat het hoogheemraadschap een 'droge' waterberging aanleggen. Dit betekent dat het maaiveld ter plaatse wordt verlaagd, maar onder normale omstandigheden wel droog en als grasland begaanbaar en voor beweiding geschikt blijft. Er wordt een hydrologische scheiding tussen het 'normale' watersysteem van de polder en de waterberging gerealiseerd (peilafwijking). Als door hevige neerslag het waterpeil in de polder stijgt en er behoefte is aan extra waterbergingscapaciteit, zal het

GRASLANDEN

Het voor de 'droge' waterberging bedoelde perceel wordt als zogenaamd kadetten grasland vormgegeven. Dit houdt in dat de gronden worden voorzien van een greppelpatroon waarbij de randen hoger gelegen blijven en het perceel via greppels afwatert op een middensloot. Langs de randen worden de sloten verbreed en voorzien van rietoevers.

Met de te realiseren waterbergingscapaciteit kan in totaal ongeveer 8.500 m³ water tijdelijk worden geborgen. Met realisatie van onderhavig plan wordt de waterbergingsopgave in de polder opgelost en voldoet de polder aan de hendaagse normen.



Recreatief medegebruik

De bij het plan betrokken partijen hebben bovendien als doel het in te richten gebied zoveel mogelijk toegankelijk en beleefbaar te maken voor publiek. Hiertoe krijgt het gebied een publiek-private recreatieve invulling met onder meer een wandelpad door het bos en langs de graslanden en de kwekerij. Het erf van de zorgboerderij wordt eveneens deels voor publiek opengesteld, waaronder de bijgebouwen en de bijbehorende theetuin. De openstelling hiervan valt onder de verantwoordelijkheid van de Raphaëlstichting.

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is in werking getreden. Met de Structuurvisie gooit het rijk het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De ruimtelijke ordening komt zo dichterbij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en op deze wijze komen burgers en bedrijven centraal te staan.

Het Rijk richt zich op 3 doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar en leefbaar te maken:

- Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om die doelen te bereiken, zijn nationale belangen benoemd. Dat zijn onder meer:

- het vestigingsklimaat;
- de hoofdnetwerken voor energie;
- het vervoer van personen en goederen;
- waterveiligheid;
- natuur en milieukwaliteit;
- bescherming van het nationale werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Het Rijk gaat ervan uit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Waar het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk ervan uit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Voor het Barro wordt verwezen naar de volgende paragraaf.

3.1.2

AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

De Wro biedt in artikel 4.3 de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een AMvB. Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerst verantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van bestemmingsplannen. In de AMvB Ruimte zijn nationale belangen, die juridische doorwerking vragen, gewaarborgd. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de AMvB Ruimte, is op 30 december 2011 in werking getreden met uitzondering van enkele onderdelen.

Een van die nationale belangen die in de AMvB Ruimte wordt gewaarborgd is die van de Ecologische hoofdstructuur. De begrenzing van de EHS op het land is in handen gelegd van de provincies. In overeenstemming met de Nota Ruimte is het de bedoeling dat de EHS op het land in totaal een omvang van 728.500 ha heeft. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing van de EHS. Er worden geen eisen gesteld aan de omvang van de EHS per provincie. De begrenzing van de EHS uit provinciale verordeningen werkt direct door in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Voor gebieden die onderdeel zijn van de EHS op het land geldt een beschermingsregime volgens het 'nee, tenzij'-principe. Dat betekent dat nieuwe projecten, plannen of handelingen in de EHS niet zijn toegestaan (de betrokken bestemmingsplannen mogen geen wijzigingen van bestemming of grondgebruik ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan bevatten) als die significant negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het betrokken gebied, tenzij GS een ontheffing verlenen. Een ontheffing kan alleen verleend worden als er geen andere mogelijkheid is en er sprake is van groot openbaar belang, de schade zoveel mogelijk wordt beperkt en deze voor het overige op een minstens gelijkwaardige manier wordt gecompenseerd.

3.1.3

Rijksbeleid en voorliggend plan

Vanuit het rijksbeleid zijn er ten aanzien van het voorliggend plan geen strijdigheden aanwezig.

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de "Structuurvisie Noord-Holland 2040" vastgesteld. In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord, het voorheen gelden-

de streekplan, overgenomen. Uitgangspunt voor de structuurvisie is “kwaliteit door veelzijdigheid”. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers.

Het plangebied ligt onder meer in een gebied dat in de structuurvisie is aangewezen voor ‘fijnmazige waterberging’. In hoofdstuk 4.2.2. ‘Waterberging’ van de structuurvisie is gesteld dat in de toekomst door klimaatverandering anders moet worden omgegaan met grond- en oppervlaktewater. Het huidige afwateringssysteem zal niet meer voldoen door heviger regenval waardoor meer bergingscapaciteit nodig is. Drogere periodes komen vaker voor waardoor een zoetwatertekort kan ontstaan. De provincie Noord-Holland zorgt voor ruimte voor (zoet)waterberging door de gehele provincie als zoekgebied voor fijnmazige waterberging aan te wijzen. De waterschappen realiseren deze in beginsel en doen dat op een integrale wijze. Het planvoornemen sluit hiermee aan op het provinciaal beleid.

3.2.2

Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (2010)

De in de structuurvisie gedefinieerde provinciale belangen zijn vastgelegd in de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) en is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. In de verordening zijn verschillende regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen opgenomen. Het gaat hierbij om onderwerpen, in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Bij het opstellen van de verordening is het beleid uit de structuurvisie opgenomen. De verordening is opgesteld om de uitvoering van de provinciale beleidslijnen te waarborgen. Afhankelijk van de ligging van een plangebied, zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing. Op verschillende regels die van belang zijn voor onderhavig plangebied wordt in het navolgende ingegaan.

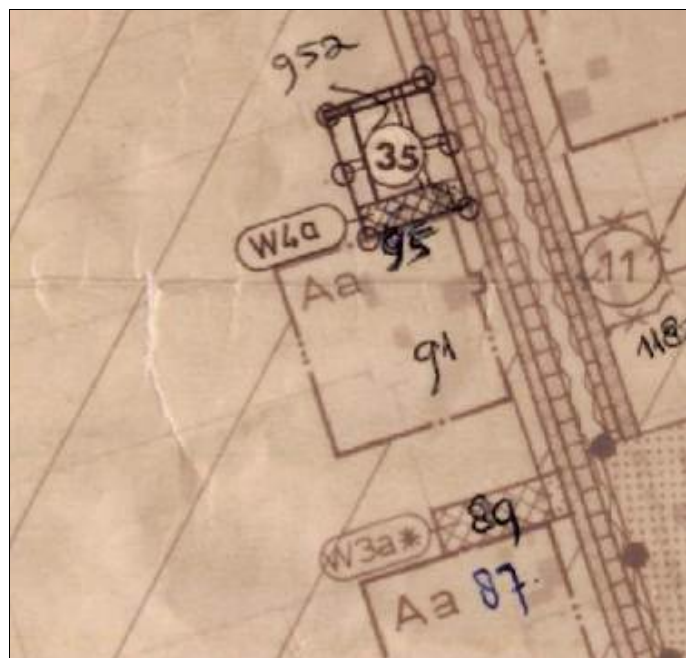
Bestaand Bebouwd Gebied en Landelijk Gebied

In de Prvs is onder artikel 9 aangegeven wat onder ‘Bestaand Bebouwd Gebied’ (BBG) moet worden verstaan. Het gaat om feitelijk bestaande bebouwing ten behoeve van alle stedelijke functies (bijvoorbeeld wonen, werken, verkeer en stedelijk groen) die op de kaart behorende bij de Prvs is aangegeven. Daarnaast betreft het BBG onder meer ook de bestaande of de bij een, op het moment van inwerkingtreden van de verordening, geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing.



Figuur 7. Kaartfragment plangebied Bestaand Bebouwd Gebied en landelijk Gebied (bron: Provincie Noord-Holland, 2012)

Figuur 7 maakt inzichtelijk dat de bestaande bebouwing is aangemerkt als BBG en dat de overige gronden op de kaart van de Prvs in het ‘Landelijke Gebied’ (LG) liggen. Conform artikel 9, lid 1, onder b, geldt daarnaast dat in het geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing en kassen hier eveneens toe gerekend moet worden. In het vigerende bestemmingsplan betreft dat de mogelijkheden die gekoppeld zijn aan de bestemming ‘Agrarische bebouwingsvakken Aa’. Deze gronden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven met de voor agrarische bedrijfsvoering nodige bebouwing. Binnen het vigerend plan is daartoe een ruim bouwblok opgenomen zoals weergegeven op de bijgaande uitsnede van de verbeelding.



Figuur 8. Kaartfragment vigerend bestemmingsplan

Plan in relatie tot het Bestaand Bebouwd Gebied (artikel 9 Prvs)

Het voorliggende plan richt zich op de ontwikkeling van een zorgboerderij. Het bijbehorende voornemen tot ontwikkeling van nieuwe gebouwen leidt tot herbestemming van de bestaande bebouwing en het toevoegen van programma door de bouw van een zogenaamd 'theehuis' (grotendeels vervangende nieuwbouw) en een vrijstaand gebouw met twee zorgappartementen. Ten opzichte van de kaart BBG zal daarmee een wijziging ontstaan.

Ten opzichte van de vigerende bebouwingsmogelijkheden, wordt met het voorliggende plan minder bebouwd gebied mogelijk gemaakt. Echter nu er sprake is van omzetting naar een niet-agrarische functie, is elke toename van bebouwing ten opzichte van BBG een punt van aandacht. De toets wordt daarom gekoppeld aan de ruimte die de provincie biedt voor functiewijzigingen van agrarische bouwpercelen (artikel 17 Prvs).

Functiewijzigingen van agrarische bouwpercelen

In artikel 17 van de Prvs is aangegeven dat een bestemmingsplan slechts voorziet in de mogelijkheid dat agrarische gebouwen inclusief de agrarische bedrijfswoning al dan niet als nevenfunctie op het bouwperceel worden gebruikt voor kleinschalige vormen van (bijzondere) huisvesting, werken, recreatie en zorgfuncties indien:

- de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet wordt beperkt;
- de mogelijkheid van buitenopslag in relatie tot niet-agrarisch gebruik wordt geregeld in het bestemmingsplan;
- de nieuwe functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
- eventuele extra parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd;
- ingeval van bijzondere huisvesting uitsluitend sprake is van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgfuncties;
- in geval van functiewijziging naar burgerwoning na volledige agrarische bedrijfsbeëindiging dit uitsluitend gesitueerd wordt in het voormalige agrarische hoofdgebouw.

Voorts zijn Gedeputeerde Staten bevoegd nadere regels vast te stellen over de aard en omvang van de toe te laten niet-agrarische functies en is artikel 15 van de Prvs van overeenkomstige toepassing.

Plan in relatie tot functiewijziging (artikel 17 Prvs)

Binnen de genoemde provinciale regels wordt het agrarische bouwperceel omgezet naar een zorgboerderij met daaraan gerelateerde functies. Dit is passend conform artikel 17, lid 1. De aan artikel 17, lid 1 gekoppelde punten worden als volgt ingevuld:

- De omzetting naar de zorgboerderij levert geen nadelige effecten op voor de omliggende functies.
- Er is geen sprake van buitenopslag anders dan een normaal gebruik van het erf.
- Er wordt geen onevenredige verkeersaantrekkende werking gerealiseerd en er is sprake van een acceptabele verkeerssituatie. Het voormalig agrarische bestemmingsverkeer wordt vervangen door bestemmingsverkeer. Dit bestemmingsverkeer blijft beperkt tot verkeersbewegingen voor bewoners (1 gezin) en zorggebruikers. Voor bewoners in ruraal gebied wordt uitgegaan van gemiddeld 8 vervoersbewegingen per etmaal. Voor de zorgbewoners is de frequentie veel lager en zal dit beperkt blijven tot gemiddeld 4 verkeersbewegingen per dag. Uitgaande van één woning en 2 zorgappartementen in het hoofdgebouw, leidt dat tot een gemiddelde van 16 verkeersbewegingen per etmaal. Voorts zal voor de dagopvang enige verkeersbewegingen aan de orde zijn. Geschat wordt dat dit tot maximaal 10 bewegingen per etmaal beperkt blijft. De totale intensiteit is niet als onevenredig te beschouwen ten opzichte van de bestaande situatie.
- Op het terrein wordt voorzien in 12 parkeerplaatsen. Dat is gelet op het programma ruim voldoende en voldoet ook aan de gemeentelijke nota Parkeren (zie ook gemeentelijk beleid: parkeernota).
- Het plan betreft het onderbrengen van woonruimten als onderdeel van de zorgfunctie.
- De woning is een dienstwoning die ondergebracht wordt in het bestaande gebouw.

Het plan voldoet aan de gestelde criteria van artikel 17 Prvs. Bovendien wordt de sfeer van het oorspronkelijke agrarische erf gehandhaafd. De bestaande gebouwen en oude vervallen schuren worden vernieuwd. Daar waar vroeger een arbeiderswoning (Grote Sloot 93) stond, wordt nu een woning met 2 zorgappartementen gerealiseerd. Daarbij wordt qua schaal, maat en uitstraling aangesloten op de aanwezige bebouwing. De vigerende bouwmogelijkheden worden nu teruggebracht tot bouwmogelijkheden die gekoppeld zijn aan het programma van de zorgboerderij.

Plan in relatie tot artikel 25 (Weidevogelleefgebied)

Binnen het plangebied vindt een peilaanpassing plaats. Er is sprake van een relatieve peilverhoging doordat het maaiveld verder naar beneden wordt gebracht dan het peil. Er is derhalve geen sprake van een peilverlaging in de zin van artikel 25, lid 1, onder e, van de Prvs.

Voor het overige wordt verwezen naar de paragraaf Ecologie (zie paragraaf 4.4) waarin ingegaan wordt op de verbeterende omstandigheden voor weidevogels.

Het plan is voor wat betreft het weidevogelleefgebied niet in strijd met de Prvs.

Regionale waterkeringen

Figuur 9 maakt inzichtelijk dat een deel van de naar de openbare weg gekeerde zijde van het plangebied in een zone ligt die is aangewezen ten behoeve van een regionale waterkering. Deze regionale waterkering hoort bij de watergang Groote Sloot. In artikel 30 van de Prvs is aangegeven dat voor zover een bestemmingsplan mede betrekking heeft op regionale waterkeringen, het bestemmingsplan vanwege het waterveiligheidsbelang in bescherming van de waterkerende functie voorziet.



Figuur 9. Kaartfragment plangebied Regionale waterkering
(bron: Provincie Noord-Holland, 2012)

Voorts is aangegeven dat het bestemmingsplan dient te voorzien in een vrijwaringszone aan weerszijden van een waterkering opdat toekomstige reconstructies van de waterkering (dijkverhoging, dijkverlegging of anderszins) of andere ruimtelijke ontwikkelingen niet onmogelijk worden gemaakt. Het is aan de gemeente om te bepalen welke functies aan weerszijden van een dijk mogelijk zijn. De lokaal aanwezige vrijwaringszone wordt overgenomen van het hoogheemraadschap. De provincie heeft met deze regel vooral bedoeld om het overleg tussen waterbeheerder en gemeente te faciliteren, zodat gezamenlijke afspraken over de te hanteren vrije zone langs waterkeringen kunnen worden gemaakt. Van een vrijwaringszone kan worden afgeweken indien hierover overeenstemming met gemeente, waterbeheerder en provincie is bereikt.

In dit bestemmingsplan is voorzien in een regeling voor de vrijwaringszone langs de in het plangebied voorkomende regionale waterkering.

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Toekomstvisie 2005-2015

Op 28 september 2004 is door de gemeenteraad de “Toekomstvisie 2005-2015” vastgesteld. De toekomstvisie is opgesteld om in de ontwikkelingen, uiteenlopend van veranderend beleid van het Rijk en de provincie tot een veranderende samenstelling van de inwoners van de dorpen in de gemeente, samenhang te brengen. In de toekomstvisie zet de gemeente haar visie op hoofdlijnen voor de ontwikkeling van de gemeente in de periode van 2005 tot 2015 uiteen. De toekomstvisie gaat niet specifiek in op de locatie in onderhavig plan. Tegelijkertijd is het voorliggende plan ook niet in strijd met de toekomstvisie.

3.3.2

Regionale woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015

De gemeenteraad heeft op 26 september 2006 de “Regionale woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015” vastgesteld. Hierin zet de gemeente samen met de andere gemeenten in de Kop van Noord-Holland hun visie op en beleid voor het wonen in de regio uiteen.

In de visie merken de gemeenten op dat het streven is gericht op het behouden en versterken van het ‘goed’ wonen in de Kop van Noord-Holland voor iedereen. Het beleid is dan ook gericht op het bouwen voor een hoogwaardig woonmilieu en niet uitsluitend op het bouwen voor groei. Hierbij willen de gemeenten ook mogelijkheden bieden aan zorg-op-maat door het bouwen van woningen met zorg.

Het voorliggend plan sluit hierop aan.

3.3.3

Woonvisie 2005+

De “Woonvisie 2005” is op 25 juni 2005 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente heeft deze woonvisie opgesteld om de bestaande kwaliteiten voor het wonen in de gemeente te behouden en zo nodig te verbeteren. In de woonvisie geeft de gemeente aan wat in de voorliggende periode haar beleid is ten aanzien van het wonen in de gemeente. Deze woonvisie is de gemeentelijke versie van de regionale woonvisie van de Kop van Noord-Holland.

In de woonvisie merkt de gemeente op dat haar woonbeleid is gericht op:

- het vergroten van de keuzemogelijkheden voor de inwoners door onder andere verscheidenheid;
- een samenhangend aanbod aan wonen, welzijn en zorg;
- de gemeente als regisseur van het woonbeleid.

Voor het buitengebied is geen uitbreiding van de bestaande woningaantallen toegestaan. Vervangende nieuwbouw van bestaande woningen is wel mogelijk.

Het voorliggend plan zet in op handhaving van de bestaande woning en toevoeging van een specifieke vorm van wonen ten behoeve van de zorgfunctie waarmee voorzien wordt in een geldende behoefte. Daarmee wordt een samenhangend aanbod geleverd en kan het als passend worden beschouwd in relatie tot het gemeentelijk woonbeleid.

3.3.4

Welstandsnota 2008

De gemeenteraad heeft op 27 mei 2008 de “Welstandsnota 2008” vastgesteld. Daarmee is het welstandsbeleid zoals dat is opgenomen in de Welstandsnota 2003 bijgewerkt. Het welstandsbeleid is er op gericht om bij te dragen aan een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Ontwikkelingen die hiermee in strijd zijn kunnen op basis van het welstandsbeleid in de hand worden gehouden.

In de welstandsnota worden gebiedsgerichte welstandscriteria onderscheiden. Deze welstandscriteria zijn gericht op “hoe een bouwwerk zich moet gedragen” in een bepaald (welstands)gebied. De bestaande situatie is daarbij het uitgangspunt voor een eigentijdse vormgeving. In de welstandsnota zijn verschillende welstandsgebieden onderscheiden. Voor het plangebied geldt welstandsgebied 3 “Buitengebied polders”. Over dergelijke gebieden vermeldt de welstandsnota dat de agrarische functie van groot belang blijft, maar dat de inrichting beter afgestemd dient te worden op eisen die aan het gebied gesteld worden vanuit de recreatie, natuur- en landschapsontwikkeling. Er geldt een regulier welstandsregime waarbij voor de karakteristieke bebouwing een zwaarder regime van kracht is.

Onder andere de volgende criteria gelden voor dit type gebieden:

- Hoofdgebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de weg.
- Bij voorerven wordt gestreefd naar tuinaanleg met aan weerszijden opgaande beplanting.
- Hoofdgebouwen hebben een individuele massaopbouw en zijn georiënteerd op de weg.
- Bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt of maken deel uit van het ontwerp.
- Kleurgebruik in overeenstemming met de omgeving (d.w.z. gedekte kleuren).

Het plan kan met de criteria zoals deze zijn opgenomen in de welstandsnota van de gemeente worden beoordeeld.

3.3.5

Beleidsnota archeologie gemeente Zijpe 2007

Op 29 mei 2007 heeft de gemeenteraad de “Beleidsnota archeologie gemeente Zijpe 2007” vastgesteld. Hierin zet de gemeente haar archeologiebeleid uiteen. De nota is opgesteld naar aanleiding van de herziening van de Monumentenwet 1988. In de nota zijn beleidsregels opgenomen om bij ruimtelijke ontwikkelingen archeologische waarden wanneer mogelijk te behouden.

Het archeologisch beleid van de gemeente is gericht op het behouden van archeologische waarden. Hiervoor zijn bestemmingsplannen van belang. In bestemmingsplannen moeten (mogelijke) archeologische waarden in het plangebied uitdrukkelijk overwogen worden. Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet daarom onderzoek naar (mogelijke) archeologische (en cultuurhistorische) waarden in het plangebied worden uitgevoerd.

In paragraaf 4.2 wordt aandacht besteed aan dit aspect.

3.3.6

Parkeernota Zijpe 2011

Op 25 april 2011 heeft de gemeente het parkeerbeleid vastgesteld. In het parkeerbeleid zijn parkeernormen en andere zaken met betrekking tot parkeren opgenomen. In relatie tot dit plan zijn de volgende cijfers relevant.

Voor wonen buiten de bebouwde kom geldt een parkeernorm van 2 per woning. Voor zorgwoningen (categorie 7: groepswonen) geldt voor situaties buiten de bebouwde kom een parkeernorm van 1 parkeerplaats per wooneenheid.

Uitgaande van 1 dienstwoning en 2 zorgappartementen zijn dan tenminste 4 parkeerplaatsen nodig. Voorts zal dagopvang aangeboden worden. Daarvoor zullen cliënten gehaald en gebracht worden. Daarvoor zijn enkele parkeerplaatsen nodig.

Het plan voorziet in 12 parkeerplaatsen en daarmee voldoet het plan aan de parkeernota.

M i l i e u a s p e c t e n

4

4.1

Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

WET- EN REGELGEVING

Uit de geactualiseerde publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de VNG wordt een zorgboerderij niet expliciet genoemd. De zorgvoorziening met dienstwoning in het plangebied kan derhalve het beste worden ingedeeld in milieucategorie 1 (SBI-code 8621, 8622, 8623: artspraktijken, klinieken en dagverblijven), met een minimale richtafstand van 10 m ten opzichte van hindergevoelige bebouwing. De afstand tussen de zorgboerderij en de recreatiewoningen op park Vogelvrij aan Grote Sloot 95 bedraagt ongeveer 35 m. De zorgappartementen in het plangebied worden op een afstand van 12 m van de meest dichtbij gelegen recreatiewoning opgericht. De zorgboerderij en de omliggende (recreatieve) woonbebouwing oefenen geen belemmerende invloed op elkaar uit. De woningen aan de overkant van de Grote Sloot liggen op ten minste 50 m van het plangebied.

ONDERZOEK

Op de locaties Grote Sloot 87, 118 en 128 zijn agrarische bedrijven gevestigd. Het gaat daarbij om een akkerbouwbedrijf (89) en twee melkrundveehouderijbedrijven (118 en 128). De afstand van de zorgboerderij tot de bedrijfsgebouwen op de diverse percelen bedraagt respectievelijk 105 m, 110 m en 80 m. De aan te houden minimale richtafstand van hindergevoelige objecten ten opzichte van een akkerbouwbedrijf bedraagt 30 m (milieucategorie 2; SBI-code 011,

012, 013) en tot een melkrundveehouderijbedrijf 100 m (milieucategorie 3.2; SBI-code 0141, 0142).

Aan de minimale richtafstanden ten opzichte van de agrarische bedrijvigheid op de percelen Grote Sloot 87 en 118 wordt voldaan. De zorgboerderij ligt evenwel op kortere afstand van het melkrundveehouderijbedrijf aan Grote Sloot 128 dan voorgeschreven is op basis van de VNG-publicatie. Dit agrarisch bedrijf wordt echter reeds ingeperkt door de meer nabijgelegen woningen aan Grote Sloot 126 en Grote Sloot 95. Van ernstige mate van belemmering van het melkrundveehouderijbedrijf aan Grote Sloot 128 door de zorgboerderij in onderhavig plangebied is dan ook geen sprake.

De activiteiten van de zorgboerderij vallen onder de Wet milieubeheer, categorie 23 lvb milieubeheer 23.1.b. inrichtingen voor het bieden van medische behandeling, verpleging, of huisvesting tezamen met verzorging. Het Activiteitenbesluit ('Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer') is van toepassing op de zorgboerderij. De zorgboerderij betreft een type A-inrichting en valt onder het zogenaamde lichte regime van dit besluit. Een type A-inrichting heeft geen verplichting om een melding te doen aan het bevoegd gezag bij oprichting of wijziging, omdat deze in de praktijk slechts een zeer beperkte invloed op het milieu heeft. Enkel het inrichtinggerelateerde gedeelte van het besluit is van toepassing.

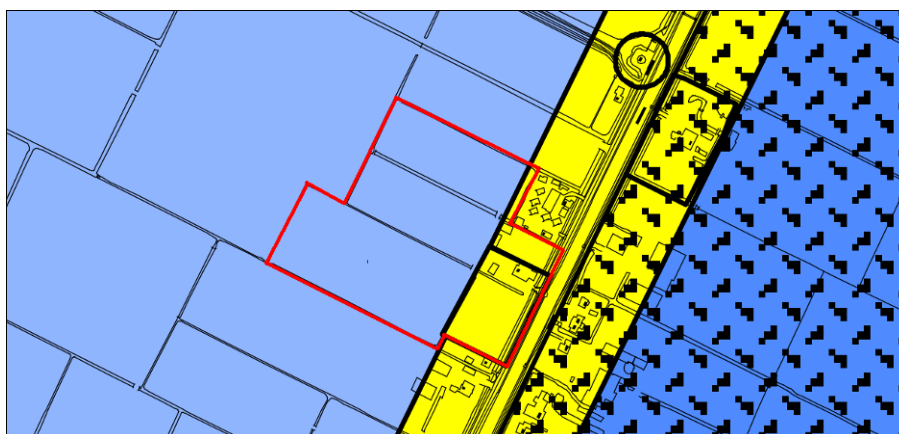
CONCLUSIE Naar aanleiding van bovenstaande zijn er geen belemmeringen in het kader van milieuhinder van bedrijven te verwachten. Onderhavig plan is uitvoerbaar voor wat betreft het aspect bedrijvenhinder.

4.2

Archeologie

WET- EN REGELGEVING

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in planologische procedures. De regeling in dit bestemmingsplan is hiervan afgeleid.



Archeologisch belang betrekken bij:

- alle bodemroering
- alle bodemroering dieper dan 25 dan wel 40 cm (zie toelichting)
- planomvang meer dan 100 m² en dieper dan 25 dan wel 40 cm (zie toelichting)
- planomvang meer dan 100 m² en dieper dan 35 cm
- planomvang meer dan 500 m² en dieper dan 50 cm (zie toelichting)
- planomvang meer dan 2500 m² en dieper dan 50 cm (zie toelichting)
- planomvang meer dan 10.000 m² en dieper dan 50 cm (zie toelichting)
- bij werkzaamheden anders dan regulier onderhoud

Figuur 10. Fragment kaart archeologiegebieden, plangebied rood omkaderd (bron: voormalige gemeente Zijpe)

In de beleidsnota archeologie gemeente 2007 zet de gemeente uiteen hoe verantwoordelijkheid wordt genomen voor het eigen erfgoed. In deze nota is een inventarisatie weergegeven van het gemeentelijk bodemarchief. Op basis van bekende en verwachte archeologische waarden zijn een aantal categorieën opgesteld met verschillende regimes voor het uitvoeren van bodemonderzoek. In figuur 10 is een fragment van de gemeentelijke archeologiekkaart getoond. Voor het plangebied gelden twee archeologische onderzoeksregimes. Het archeologisch belang dient te worden betrokken bij een planomvang van:

- meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 35 cm;
- meer dan 2.500 m² en een diepte van meer dan 50 cm.

ONDERZOEK

In de voorgenomen plannen voor de zorgboerderij vinden ruimtelijke ingrepen grotendeels plaats op de grondslag en fundering van reeds bestaande bouwwerken. De toegevoegde oppervlakte gaat niet gepaard met bodemingrepen groter dan 100 m² en die dieper reiken dan 35 cm. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is ter plaatse van de zorgboerderij dan ook niet nodig. De verwachting is dat er geen archeologische waarden worden geschaad door de voorgenomen ontwikkelingen.

Wat betreft de achtergelegen gronden ten behoeve van realisatie van de waterberging is sprake van een gebied met een oppervlakte van circa 4,1 ha, waar de verwachte diepte van de bodemingrepen circa 60 cm -mv bedraagt. Derhalve is ten behoeve van deze ontwikkeling door Grontmij een archeologisch bureau-

ONDERZOEK

onderzoek¹ uitgevoerd om de te verwachten archeologische waarden binnen dit gebied en de directe omgeving (onderzoeksgebied) in kaart te brengen. Als omvang van het onderzoeksgebied is gekozen voor een zone van circa 500 m rondom het plangebied. In de hiernavolgende tekst zijn in het kort de bevindingen en aanbevelingen uit het onderzoek integraal overgenomen. De gehele rapportage is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat de archeologische verwachting voor het aantreffen van sporen uit de Prehistorie tot en met de Nieuwe Tijd laag is. Deze lage verwachting heeft te maken met de getijdenwerking van de zee waaraan de bodem van het plangebied onderhevig is geweest. Naast het feit dat het plangebied zeer waarschijnlijk lange tijd te nat is geweest voor bewoning, heeft de eroderende werking van de zee vermoedelijk het archeologisch relevante niveau, de top van het Hollandveen, verspoeld en/of weggeslagen. Recente (boor)onderzoeken in de directe omgeving van het onderzoeksgebied hebben aangetoond dat het Hollandveen inderdaad afwezig of niet intact is. Op basis van deze onderzoeken wordt het zeer aannemelijk geacht dat het Hollandveen binnen het plangebied zelf eveneens niet meer aanwezig of intact is.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt door Grontmij voor het plangebied derhalve geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Indien tijdens het uitvoeren van grondwerkzaamheden toch archeologische of cultuurhistorische waarden, vondsten en/of sporen worden aangetroffen, moet dit direct worden gemeld bij het bevoegd gezag in het kader van de wettelijke meldingsplicht.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door archeologische waarden.

4.3

B o d e m

WET- EN REGELGEVING

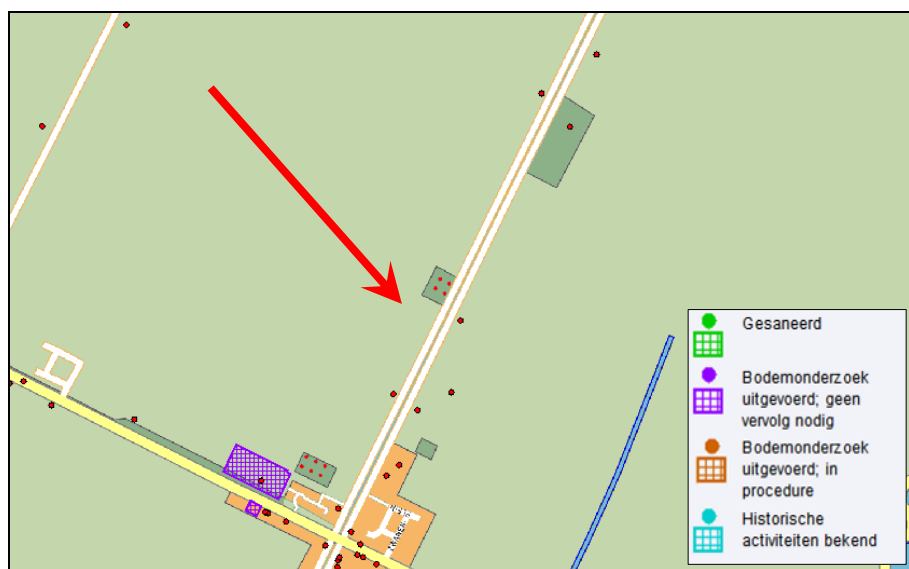
Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van Burgemeester en Wethouders (B en W) een beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

¹ "Archeologisch onderzoek Waterberging Croon & Bergh te Burgerbrug in de gemeente Zijpe (Bureauonderzoek)", Grontmij Archeologische Rapporten 1098, Grontmij Nederland B.V., Houten, projectnummer 312787, referentienummer GM-0029287.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan worden vastgesteld of inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen moeten worden getroffen. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.



Figuur 11. Fragment kaart Bodemloket, plangebied met rode pijl aangegeven (bron: Provincie Noord-Holland, 2011)

De provincie Noord-Holland heeft geparticipeerd in het ontwikkelen van het zogenoemde bodemloket. Het bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd onder gezag van de provincie Noord-Holland. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar

ONDERZOEK

‘verdachte’ werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. In figuur 11 is het voor het plangebied betreffende fragment van de bodemkaart opgenomen.

De informatie van het provinciale bodemloket geeft aan dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen bodemonderzoeken en/of bodemsaneringen bekend zijn. Ook zijn er geen bedrijven of terreinen bekend waar ‘verdachte’ werkzaamheden hebben plaatsgevonden.

Aanvullende gegevens van het gemeentelijk bodemloket zijn niet geraadpleegd. Wel is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd.

Historisch bodemonderzoek

In het plangebied is door De Ruiter Boringen en Bemalingen bv een historisch bodemonderzoek² uitgevoerd dat als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. Uit archiefonderzoek blijkt dat, voor zover bekend:

- de onderzoekslocatie sinds 1880 in gebruik is als grasland;
- er geen historische bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden;
- er geen bodemonderzoeken uitgevoerd zijn;
- er geen ondergrondse brandstoftanks aanwezig zijn.

Op basis van de beschikbare historische informatie kan de onderzoekslocatie als onverdacht worden beschouwd.

CONCLUSIE Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan het voorliggende bestemmingsplan planologisch uitvoerbaar worden geacht.

4.4

Ecologie

WET- EN REGELGEVING

Voor het bestemmingsplan is het conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noodzakelijk aandacht te besteden aan de natuurwet en -regelgeving. Er dient onder meer aangegeven te worden of er als gevolg van de plannen vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn, en zo ja, of deze kunnen worden verkregen.

Quicksan Flora- en faunawet

ONDERZOEK Met betrekking tot bovenstaande is in 2011 een natuurwaardenonderzoek³ uitgevoerd door Stichting Waterproef. Het onderzoeksrapport is als zelfstandige

² “Historisch onderzoek nabij de Grote Sloot te Zijpe”, De Ruiter Boringen en Bemalingen bv, Zwanenburg, SWA/CH/BB110382.3740668, 17 februari 2011.

³ “Quicksan Flora- & faunawet Waterberging Croon en Bergh”, Stichting Waterproef, 7 juli 2011, Registratienummer 201100224.

bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Het onderzoek bestaat uit een literatuuronderzoek en twee veldbezoeken en gaat zowel in op soortbescherming (Flora- en faunawet) als op gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur). De conclusies zijn hierna beschreven.

Beschermde gebieden

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden die de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden bundelt. Hierin zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder deze wet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

NATUURBESCHERMINGS-
WET 1998

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het nationale natuurbeleid. De Ecologische Hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte en is voor Noord-Holland uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

ECOLOGISCHE
HOOFDSTRUCTUUR

Binnen een straal van 3 kilometer ligt het Natura 2000-gebied “Abtskolk & De Putten”, dat is aangewezen voor het behoud van de uiterst zeldzame dwerggans. Er wordt niet verwacht dat de werkzaamheden van invloed kunnen zijn op het Natura 2000-gebied noch op haar aangewezen mobiele soorten. Het plangebied ligt daarnaast niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten op beschermde gebieden te verwachten.

BEVINDINGEN

Het genoemde natuurwaardenonderzoek gaat niet in op het provinciale beleid voor Weidevogelleefgebieden. Vanuit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 wordt naast de Ecologische Hoofdstructuur specifiek ingezet op de bescherming van Weidevogelleefgebieden.

WEIDEVOGELLEEFGEBIED

Het plangebied is, behoudens de bebouwing, aangewezen als Weidevogelleefgebied. Het voorliggende plan ziet toe op toevoeging van bouwwerken op het bestaande erf aan de kant van de weg. Dat deel heeft geen betekenis voor weidevogels en zal dan ook niet leiden tot negatieve werking.



Figuur 12. Detail van “Kaart 4 Ecologie” van de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie met de ligging van de Weidevogelleefgebieden (groene kleur)

Verder wordt gewerkt aan de inrichting als waterbergingsgebied, waarbij de graslanden worden verlaagd en omgezet in kadettengrasland en de oevers natuurvriendelijk worden ingericht. Binnen het plangebied vindt een peilaanpassing plaats. Er is sprake van een relatieve peilverhoging doordat het maaiveld verder naar beneden wordt gebracht dan het peil.

Hierdoor zal juist een hoogwaardiger leefgebied voor weidevogels ontstaan. Tijdelijk ondergelopen graslanden (tijdens waterberging) hebben daarnaast ook een grote aantrekkingskracht op weidevogels. Alleen wanneer er waterberging plaatsvindt tijdens het broedseizoen, en er daadwerkelijk weidevogels in het waterbergingsgebied aan het broeden zijn, zal er een negatief effect optreden.

Beschermde soorten

FLORA- EN FAUNAWET

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de ‘lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten’. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd). De inheemse vogelsoorten hebben een eigen beschermingsregime (vallen deels onder het middelzware en deels onder het strenge beschermingsregime).

In het plangebied komen soorten voor met een beschermde status volgens de Flora- en faunawet. Het gaat hierbij om algemene, vaak aan menselijke activiteit gewend zijnde soorten. Er wordt aangenomen dat de aanwezige soorten niet zullen lijden onder een eventuele hogere recreatiedruk in het gebied.

BEVINDINGEN

Voor aanwezige licht beschermde soorten geldt bij werkzaamheden bij ruimtelijke ingrepen een vrijstelling; er hoeft daarom geen ontheffing voor deze soorten te worden aangevraagd. Er geldt wel de zorgplicht. In het gebied gaat het om enkele algemene zoogdieren, zoals haas en mol en voor enkele algemene soorten amfibieën, zoals meerkikker, bastaardkikker en kleine watersalamander.

LICHT BESCHERMD

Er zijn geen middelzwaar beschermde soorten vastgesteld en deze worden ook niet verwacht.

MIDDELZWAAR BESCHERMD

Er is in het kader van het onderzoek één streng beschermde soort in het plangebied vastgesteld. Het gaat hierbij om een overvliegende gewone dwergvleermuis. Hiervan wordt niet aangenomen dat deze een verblijfplaats heeft in het plangebied, noch dat er sprake is van een essentiële vliegroute, dan wel foerageergebied. Er valt echter niet uit te sluiten dat er in het najaar paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis aanwezig zijn in de populieren of de schuren. Er is daarom aangeraden om hier eerst een vervolgonderzoek volgens het vleermuisprotocol⁴ van de gegevensautoriteit Natuur, Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdiervereniging uit te voeren. Het gaat hierbij om twee avondbezoeken in de nazomer (periode 15 augustus - 1 oktober, met bij voorkeur een interval van 20 dagen tussen beide bezoeken).

STRENG BESCHERMD EN
VOGELS

Verder zijn er in het plangebied potentiële broedvogels vastgesteld en nesten van wilde eend, meerkoet en zwarte kraai. Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen, noch koloniebroeders. Om verstoring van broedende vogels te voorkomen, raden wij aan om de werkzaamheden buiten het broedseizoen (grotendeels de periode 15 maart - 15 juli) uit te voeren. Het is nooit geheel uit te sluiten dat toch ergens onverwacht een vogel zich vestigt. Mocht dit tijdens de werkzaamheden worden vastgesteld dan moet het werk tijdelijk worden stilgelegd totdat het broedgeval is afgerond.

Het uitgevoerde natuurwaardenonderzoek is toegespitst op de aanleg en ontwikkeling van het terrein. Aangezien het terrein zich in de loop van tijd zal ontwikkelen, is het mogelijk dat er ook nieuwe beschermde soorten zich vestigen. Het is mogelijk dat dit bij het in gebruik nemen van de waterberging, kan leiden tot een mogelijke ontheffingsplicht, omdat er schade kan ontstaan aan de aanwezige beschermde soorten. Bij acute wateroverlast is het echter niet mogelijk de planlocatie tijdig op beschermde soorten te onderzoeken en/of mitigerende maatregelen te treffen. Stichting Waterproef raad daarom zeker

⁴ GaN, NGB en Zoogdiervereniging, Vleermuisprotocol versie 30 maart 2011, Gegevensautoriteit Natuur, Netwerk Groene Bureaus en Zoogdiervereniging, www.gegevensautoriteitnatuur.nl, Utrecht.

heidshalve aan, om hierover in contact te treden met Dienst Regelingen van het ministerie van EL&I om tot een passende oplossing te komen.

Uitvoerbaarheid

Uit het onderzoek naar beschermde waarden in het kader van de Flora- en faunawet blijkt dat de aanwezigheid van streng beschermde paarverblijfplaatsen van gewone en ruige dwergvleermuis niet kunnen worden uitgesloten. Ontheffing voor het vernielen en verstoren van verblijfplaatsen van vleermuizen kan in voorliggend plan, waarbij een groot openbaar belang moet worden aangetoond, mogelijk niet worden verleend. Echter, aangezien niet alle bomen en gebouwen worden gekapt en gesloopt, ligt het in de verwachting dat met het nemen van mitigerende maatregelen een verbodsovertreding kan worden voorkomen. Het gaat hierbij namelijk om algemeen voorkomende soorten en een verblijfplaatsfunctie waaraan minder hoge eisen worden gesteld. Mitigerende maatregelen zullen onder meer bestaan uit het realiseren van alternatieve verblijfplaatsen in de resterende bomen en gebouwen en de vernietiging van de bestaande verblijfplaats op een moment dat de verblijfplaats niet in gebruik is. De te nemen mitigerende maatregelen dienen met een ter zake kundige te worden afgestemd en in een activiteitenplan te worden beschreven. Het plan lijkt wat betreft de Flora- en faunawet uitvoerbaar.

Voorts komt naar voren dat in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 geen vergunning nodig is. Het plan is daarnaast niet strijdig met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Bevoegd gezag in deze is de provincie Noord-Holland. In het kader van de bescherming van Weidevogelleefgebieden is het verstandig om de visie vroegtijdig voor te leggen aan het bevoegd gezag.

Vervolgonderzoek vleermuizen

Uit de resultaten van de Quicksan Flora- en faunawet is gebleken dat er mogelijk baltsverblijfplaatsen van Gewone Dwergvleermuis en/of Ruige Dwergvleermuis in het plangebied aanwezig kunnen zijn. Naar aanleiding hiervan is door Stichting Waterproef vervolgonderzoek⁵ naar vleermuizen verricht. Het onderzoeksrapport is eveneens als zelfstandige bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Het vervolgonderzoek heeft bestaan uit twee veldbezoeken. De conclusies zijn als volgt.

Conclusies

LAATVLIAGER
EN ROSSE VLEERMIJS

Laatvlieger en rosse vleermuis zijn beide één keer vastgesteld terwijl deze het plangebied passeerden. Er zijn geen aanwijzingen dat deze soorten binding hebben met het plangebied.

RUIGE EN GEWONE
DWERGVLEERMUIZEN

Het populierenbos en de bomen in de tuin worden gebruikt als foerageergebied door enkele ruige dwergvleermuizen en gewone dwergvleermuizen. Aangezien de populieren worden gekapt zal er (tijdelijk) foerageergebied verloren gaan.

⁵ Vervolgonderzoek vleermuizen Croon & Bergh, 12 oktober 2011.

Gezien de lage aantallen en voldoende alternatief habitat in de omgeving van het plangebied wordt er van uit gegaan dat er geen essentieel foerageergebied verloren gaat.

Eén keer is een sociale roep van een gewone dwergvleermuis gehoord bij de bomen in de tuin. Van de ruige dwergvleermuis zijn geen sociale geluiden waargenomen. Bij een baltsverblijf wordt verwacht dat er regelmatig/continu roepende dieren aanwezig zijn. Aangezien dit niet het geval was, wordt er van uitgegaan dat er geen baltsverblijven aanwezig zijn in het plangebied.

Aangenomen wordt dan ook dat de voorgenomen werkzaamheden geen significante negatieve impact zullen hebben op de aanwezige vleermuizen in het plangebied.

4.5

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico en een groepsrisico. De normen voor het plaatsgebonden en het groepsrisico hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.

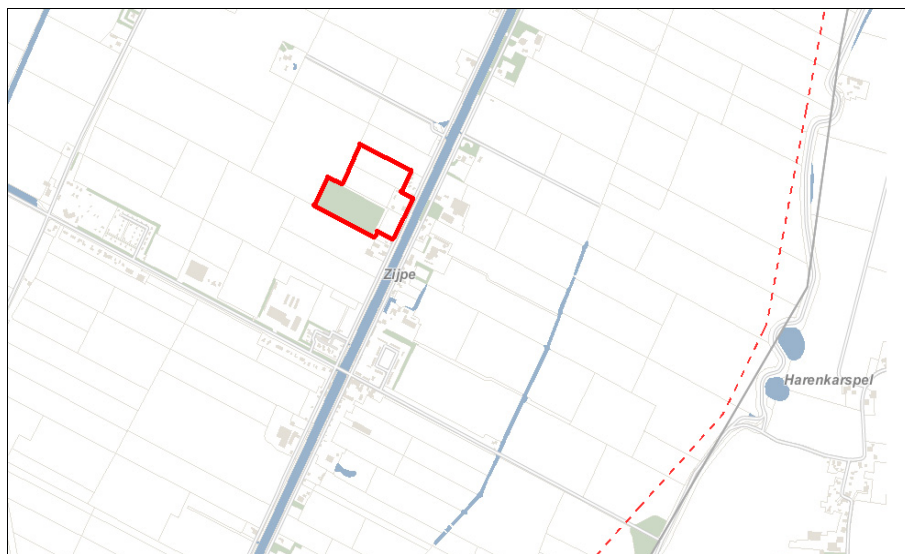
WET- EN REGELGEVING

De provincie Noord-Holland heeft een risicokaart vervaardigd, waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven.

PROVINCIALE RISICOKAART

Om na te gaan of bij het planvoornemen ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn, is de risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Een kaartfragment hiervan is opgenomen in figuur 13. Uit de risicokaart blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen bevinden die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Op een geruime afstand van 1.200 m ten oosten van het plangebied loopt een aardgastransportleiding van Gasunie. Deze leiding heeft voor het plangebied geen gevolgen.

ONDERZOEK



Figuur 13. Fragment risicokaart, plangebied aangegeven met rode stip (bron: Provincie Noord-Holland, 2011)

BELEIDSVISIE EXTERNE VEILIGHEID

De voormalige gemeente Zijpe beschikt over een Beleidsvisie externe veiligheid Gemeenten Anna Paulowna, Schagen en Zijpe, Termijn 2008-2011. In deze visie is een beeld geschetst van hoe de voormalige gemeente Zijpe wil omgaan met externe veiligheid en is het beleid hiertoe vastgelegd. Daarbij zijn drie primaire doelen gesteld:

- voldoen aan wettelijke bepalingen;
- de kans op incidenten beperken tot een algemeen aanvaard niveau, en;
- het ontstaan van nieuwe conflicterende situaties voorkomen.

In bijlage 4 van de beleidsvisie zijn de inrichtingen genoemd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Uit deze lijst blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. Het plangebied ligt voorts niet in de nabijheid van een (spoor/water)weg waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Met voorliggend bestemmingsplan ontstaan dan ook geen nieuwe conflicten op het gebied van externe veiligheid.

CONCLUSIE

Voorliggend bestemmingsplan mag uit oogpunt van externe veiligheid uitvoerbaar worden geacht.

4.6

Geluidhinder

WET- EN REGELGEVING

De Wet geluidhinder (Wgh) dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006 (Staatsblad 2006 - 661). De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden. Tevens is op 1 januari 2007 het "Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006" (Staatscourant 21 december 2006, nr. 249) in werking getreden.

Indien binnen een geluidzone van een weg nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan. Woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen worden in de Wgh als geluidsgevoelig object beschermd⁶.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone dient door burgemeester en wethouders akoestisch onderzoek te worden ingesteld (artikel 77 Wgh). Dit is de voorkeursgrenswaarde. In buitenstedelijk gebied kan een hogere waarde worden vastgesteld tot een maximum van 53 dB. Alvorens een hogere waarde te verlenen, moeten geluidbeperkende maatregelen onderzocht worden om de geluidbelasting zoveel mogelijk terug te brengen naar de voorkeursgrenswaarde.

Als buitenstedelijk gebied wordt onder meer het gebied buiten de bebouwde kom beschouwd. In buitenstedelijk gebied bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen 250 m. In die gevallen waar binnen deze zone sprake is van een nieuwe situatie en geluidsgevoelige functies zijn betrokken, dient te worden getoetst of de geluidsbelasting de wettelijke grenswaarden niet overschrijdt.

Het planvoornemen voorziet in de functiewijziging van het perceel ten behoeve van een maatschappelijke bestemming. Voor het perceel is in 2009 vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO verleend van het geldende bestemmingsplan om de boerderij gedeeltelijk in een zorgboerderij te kunnen veranderen (acht zorgappartementen met bedrijfswoning). Door Grontmij is hiervoor een ruimtelijke onderbouwing opgesteld⁷. Ten behoeve van deze ruimtelijke onderbouwing zijn voor de weg Grote Sloot in 2008 verkeerstellingen uitgevoerd ter hoogte van Grote Sloot 91 en is een akoestische verkenning wat betreft wegverkeerslawaaï gedaan. Hieruit is gebleken dat de geluidbelasting de voor-

ONDERZOEK

⁶ Onder "woningen" wordt verstaan: gebouw dat voor bewoning gebruikt wordt of daartoe bestemd is.

Onder "geluidsgevoelige terreinen" wordt verstaan: terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, of woonwagendplaatsen.

Onder "andere geluidsgevoelige gebouwen" wordt verstaan: onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in het Besluit geluidhinder. Volgens het Besluit geluidhinder zijn andere gezondheidszorggebouwen verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven.

⁷ Ruimtelijk onderbouwing Grote Sloot 91, Burgerbrug; Vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO, Grontmij Nederland B.V., Alkmaar, 23 april 2008, projectnummer 247702, referentienummer 30825.

keursgrenswaarde niet overschrijdt en dit de vrijstelling om te komen tot herinrichting van een boerderij tot zorgboerderij niet heeft belemmerd.

In dit nieuwe bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van nog eens twee nieuwe zorgappartementen in een afzonderlijk hoofdgebouw. Dit betreft een kleinschalig nachtverblijf voor cliënten van de zorgboerderij. Deze zorgappartementen worden als een geluidsgevoelige object beoordeeld. Aangezien het erf eveneens voor de zorginstelling wordt gebruikt, dient het gehele plangebied als geluidgevoelig terrein te worden beoordeeld.

Het plangebied is in buitenstedelijk gebied aan de doorgaande weg Grote Sloot gelegen. Op deze weg aan de westelijke zijde van het kanaal geldt een maximale verkeerssnelheid van 60 km/uur, waardoor er een geluidszone van 250 m geldt. Ditzelfde geldt voor de weg Grote Sloot aan de oostelijke zijde van het kanaal. Akoestisch onderzoek vanwege beide wegvakken is derhalve noodzakelijk.

Een akoestische berekening voor het wegverkeerslawaaï vanwege de Grote Sloot is opgesteld die is gebaseerd op de in 2008 uitgevoerde tellingen. Bij de berekening is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Verkeersintensiteit 2008	420 mvt/etmaal
- Jaarlijkse autonome toename van het verkeer	1,0%
- Totale groei van het verkeer 2009-2021	14,94%
- Toekomstige verkeersintensiteit 2021	483 mvt/etmaal
- Urintensiteit:	
- Dagperiode	6,76%
- Avondperiode	3,7%
- Nachtperiode (maatgevende periode)	1,1%
- Verkeerssnelheid	60 km/uur
- Wegverharding	dicht asfaltbeton (referentiewegdek)
- Rijstrookbreedte	3,0 m
- Waarneemhoogte	2 m

Voor wat betreft de verkeerssamenstelling zijn de percentages gehanteerd die in de hiernavolgende tabel zijn weergegeven.

Tabel 1. Gemiddelde verkeersintensiteit per dag-, avond- en nachtperiode

Verdeling	Dagperiode (07-19 uur)	Avondperiode (19-23 uur)	Nachtperiode (23-07 uur)
Lichte motorvoertuigen (%)	85,7	95	95
Middelzware motorvoertuigen (%)	11,4	5	5
Zware motorvoertuigen (%)	2,9	0	0

Bovenstaande verkeersgegevens hebben betrekking op de Grote Sloot aan de westzijde. Dezelfde gegevens zijn aangenomen voor de Grote Sloot aan de oostzijde ten behoeve van de gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï.

De berekening van de gecumuleerde geluidbelasting heeft plaatsgevonden door middel van een Standaard Rekenmethode 1 (SRM 1) berekening. Met deze methode wordt de geluidcontour berekend, zoals deze in het vrije veld is. Ter plaatse van het plangebied gelden geen aspecten die een belangrijke invloed op de geluidsbelasting kunnen hebben, zoals een bochtig wegverloop, hellingen, verschil in wegdek, afschermingen en reflecterende bebouwingen. De uitgevoerde geluidberekeningen zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Uit de eerste geluidberekening blijkt dat de geluidbelasting op een afstand van 12 m van de as van de Grote Sloot aan de westzijde en op 37 m afstand van de as van de Grote Sloot aan de oostzijde 48 dB bedraagt in het toetsjaar 2022 (deze uitkomst van de geluidberekening is inclusief aftrek art. 110g Wgh). De op te richten bebouwing ten behoeve van de twee zorgappartementen ligt op respectievelijk 26 m en 51 m uit de as van de Grote Sloot aan de west- en oostzijde. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt ter plaatse van de meest dicht bij de weg gelegen gevel van de zorgappartementen niet overschreden.

Het plangebied ligt evenwel op circa 8 m afstand uit de as van de Grote Sloot aan de westzijde en op circa 33 m afstand uit de as van de Grote Sloot aan de oostzijde. Uit de tweede geluidberekening blijkt ter plaatse van het plangebied een geluidsbelasting van 50 dB. In een strook van circa 4 m op het voorerf, direct grenzend aan de openbare weg, wordt derhalve de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op het terrein overschreden. Indien geluidbeperkende maatregelen onvoldoende doeltreffend blijken, dient derhalve een hogere waarde vastgesteld te worden om het planvoornemen mogelijk te maken.

Voor wat betreft bronmaatregelen zou overwogen kunnen worden om de bestaande wegdekken van de Grote Sloot te vervangen door een asfaltsoort die een geluidreductie kan realiseren. Gezien de hiermee gepaard gaande kosten zou dit in het kader van onderhoudig planvoornemen niet reëel zijn. Daarentegen kan dit wel tot aanbeveling strekken voor de gemeente als wegbeheerder op het moment dat er sprake is van reconstructie van de weg.

BRONMAATREGELEN

Voor wat betreft overdrachtsmaatregelen en maatregelen bij de ontvanger is het plaatsen van een geluidscherm tussen de geluidbron en het geluidsgevoelig terrein uit landschappelijk oogpunt ongewenst.

OVERDRACHTSMAATREGELEN
EN MAATREGELEN BIJ DE
ONTVANGER

Geluidbeperkende maatregelen zijn uit kostenoverwegingen en uit landschappelijk oogpunt niet goed mogelijk. Om het plan mogelijk te maken dient derhalve een hogere waarde van 50 dB voor het geluidsgevoelig terrein vastgesteld te worden. Gelijktijdig met de planologische procedure van het bestemmingsplan dient de procedure voor een hogere grenswaarde gevoerd te worden. Op grond van de Wgh moet een ontwerp van het besluit tot het vaststellen van een hogere waarde op hetzelfde moment als het ontwerp van het bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage liggen.

HOGERE WAARDE

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt, na de vaststelling van een hogere waarde van 50 dB door B&W op grond van artikel 110 a lid 1 juncto artikel 83 lid 5 Wgh, niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï belemmerd.

4.7

Luchtkwaliteit

WET- EN REGELGEVING Het plan dient te voldoen aan regels voor luchtkwaliteit. Aangetoond moet worden dat er geen normen worden overschreden. Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

ONDERZOEK Indien de toename van het verkeer op de weg groter zou zijn dan ongeveer 1.500 motorvoertuigen per etmaal wordt de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) overschreden. Voorliggend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het verder ontwikkelen van zorgboerderij Croon en Bergh. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' wordt aan deze activiteit een potentieel geringe verkeersaantrekkende werking van personenvervoer toegekend. Alhoewel door deze ontwikkeling het aantal verkeersbewegingen zal toenemen, wordt met voorliggend bestemmingsplan geen zodanig significant hoger aantal verkeersbewegingen mogelijk gemaakt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Voor de voormalige gemeente Zijpe is bovendien een onderzoek naar de luchtkwaliteit (fijn stof en stikstofdioxide) uitgevoerd. Over de uitkomsten hiervan is gerapporteerd in 'Onderzoek luchtkwaliteit, Gemeente Zijpe' (april 2009). In de rapportage is in beeld gebracht of er binnen de gemeentegrenzen knelpunten zijn ten aanzien van luchtkwaliteit. Het onderzoek beperkt zich tot de door het wegverkeer veroorzaakte invloed op de luchtkwaliteit. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er binnen de grenzen van de gemeente geen knelpunten met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn.

ONDERZOEK LUCHTKWALITEIT

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbare gevolgen ten aanzien van de luchtkwaliteit.

CONCLUSIE

4.8

Water

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

WET- EN REGELGEVING

Het plangebied ligt langs de Grote Sloot in Burgerbrug. De Grote Sloot is onderdeel van de Schermerboezem en langs deze boezemtak liggen regionale waterkeringen. Het plangebied ligt gedeeltelijk in het waterstaatswerk en de vrijwaringzone van de regionale waterkering. De bestaande boerderij wordt inpandig verbouwd. Daarnaast wordt binnen het plangebied een bijgebouw (E) met twee zorgappartementen bijgeplaatst. Het nieuw te bouwen appartementsgebouw (bijgebouw E figuur 3 van bladzijde 8 van de toelichting bij het bestemmingsplan) ligt buiten de zone van het waterstaatswerk. Het plan vormt geen belemmering voor toekomstige versterkingsplannen van de regionale waterkering. Wel dient door de initiatiefnemer van de bouw, de Raphaëlstichting, een watervergunning te worden aangevraagd.

WATERKERING

Voor elk plan wordt in het kader van de watertoets bepaald wat het effect is op de waterhuishouding. Als verantwoordelijke instantie voor het waterbeheer hanteert Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier als uitgangspunt dat het bebouwen van landelijk gebied geen verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie mag betekenen. Daarom adviseert het hoogheemraadschap bij uitbreiding van verhard oppervlak compenserende maatregelen te nemen. Het hoogheemraadschap denkt daarbij aan vergroting van de bergingscapaciteit door bestaande waterlopen te verbreden of door nieuw oppervlaktewater aan te leggen. Tijdelijke berging van water door uitbreiding van het wateropper-

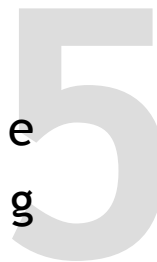
WATERBERGING

vlak creëert een grotere buffer in het systeem en daardoor een geringere peilstijging bij hevige regenval. De initiatiefnemer van het bouwplan is verantwoordelijk voor deze compenserende waterberging. Dat geldt zowel voor de financiering als voor de daadwerkelijke aanleg.

Om te bepalen hoe groot de compenserende waterberging moet zijn, heeft het hoogheemraadschap een rekenmethode ontwikkeld. Voor alle watersystemen heeft het hoogheemraadschap berekend wat voor effect de neerslag heeft op de waterstand. Een watersysteem is het samenhangende geheel van grond- en oppervlaktewater in een gebied. Hoe een watersysteem zich bij regenval gedraagt, is afhankelijk van verschillende factoren. Is er bijvoorbeeld veel open water of weinig? Is er veel bebouwing of juist veel weiland? Hoe is de samenstelling van de bodem? Wat zijn de hoogteverschillen binnen het systeem? Hoe groot is de capaciteit van gemalen? Het hoogheemraadschap hanteert daarom geen vast compensatiepercentage binnen het beheersgebied, maar een compensatiepercentage dat bij de lokale omstandigheden past.

Ten opzichte van de huidige situatie zal het verhard oppervlak bestaand uit bebouwing en erfverharding als gevolg van onderhavig bestemmingsplan in de toekomstige situatie vrijwel gelijk blijven. Compensatie van wateroppervlakte voor waterberging is daarmee niet aan de orde. Daarnaast wordt met onderhavig bestemmingsplan voorzien in het oplossen van de waterbergingsopgave in de polder van het plangebied en zal deze in de toekomstige situatie voldoen aan de hedendaagse normen. Bovendien vervult het hoogheemraadschap een voortrekkersrol in dit project.

Juridische toelichting



5.1

Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is gericht op de ontwikkeling aan de Grote Sloot 91-93 in Burgerbrug. Het plan omvat het complex van een zorgboerderij met bijbehorende functies. Het omliggende gebied wordt gebruikt ten behoeve van agrarisch gebruik, waar tevens waterberging is toegestaan.

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze procedure zal worden gevolgd.

5.2

Juridische vormgeving

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings- en wijzigingsregels en afwijkingen bij een omgevingsvergunning.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

De invoering van de Wro en het Bro heeft op 1 juli 2008 plaatsgevonden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de nieuwe wet- en regelgeving toegepast.

In het Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn opgenomen in de regels.

Het digitale bestemmingsplan

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in

een Geographic Markup Language (GML). De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dit moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan. Voor het digitale bestemmingsplan gelden de RO-standaarden. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STRI2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

Het bestemmingsplan is zodanig vorm gegeven dat er sprake is van een digitaal uitwisselbaar plan, dat wil zeggen dat:

- aan alle verschillende kaartobjecten IMRO2008-coderingen zijn toegekend;
- de regels conform de SVBP2008 zijn opgesteld;
- de digitale kaart is vertaald naar de standaardtechniek van uitwisseling GML;
- de toelichting en regels in digitale vorm aan de kaart zijn gekoppeld.

Gebruik van de IMRO2008-coderingen zorgt er voor dat de bestemmingen op de kaart eenduidig worden geclassificeerd en dat, met behulp van een conversieprogramma, de kaart met regels ook door de ontvanger kan worden gelezen.

De SVBP2008 is op 1 januari 2010 verplicht gesteld en onderdeel van de RO-standaarden. De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd en hebben op deze wijze rechtstreeks gevolg voor de inhoud van de regels van het bestemmingsplan. Voor de regels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens is er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel 'Begrippen'. De SVBP2008 schrijft voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de 'Wijze van meten'. De artikelgewijze opbouw is dwingend voorgeschreven door de SVBP2008. Dit geldt tevens voor de hoofdgroepen van de bestemmingen, eventuele dubbelbestemmingen en de gebruikte aanduidingen.

Vormgeving kaart

Bij de vormgeving van de kaart is aangesloten bij het standaardrenvooi zoals dat is opgenomen in de SVBP2008. Het kleurgebruik in de verbeelding is gelijk aan de analoge kaart en gebaseerd op de SVBP2008.

Vormgeving regels

Bij de vormgeving van de regels is aangesloten bij de systematiek die is voorgeschreven door de SVBP2008. Dit heeft tot gevolg dat er meer uniformiteit in bestemmingsplannen ontstaat.

Het bestemmingsplan is daarmee voorbereid op digitale raadpleegbaarheid.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering van de Wabo en het Bor heeft grote gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo.

Door de komst van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen uit de Wro vervallen. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. Begrippen als ontheffing en aanlegvergunning worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

In de Wro waren de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling neergelegd, zodat deze niet meer opgenomen hoefde te worden in de regels. Na 1 oktober 2010 zijn deze regels neergelegd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen. Deze bepaling wordt niet meer opgenomen in de regels.

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake is van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook voor de (voorheen) ontheffingen (afwijkingen van het bestemmingsplan) die in een bestemmingsplan zijn geregeld, is na 1 oktober 2010 een omgevingsvergunning op grond van de Wabo vereist. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat was opgenomen in artikel 7.10 Wro is vervallen en vervangen door het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

5.3

Toelichting op de bestemmingen

De gronden in de bestemming 'Agrarisch' mogen worden gebruikt als agrarische cultuurgrond. De geplande kwekerij en boomgaard zijn passend binnen deze bestemming. Ook het bos is op grond van de bestemming toegestaan. Een deel van de gronden mag worden gebruikt voor de berging van water. Dit gebruik is door middel van een aanduiding op de kaart inzichtelijk gemaakt. Binnen de bestemming mogen de gronden ook worden gebruikt voor dagrecreatief

AGRARISCH

medegebruik. In de bouwregels is aangegeven dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.

MAATSCHAPPELIJK - ZORGBOERDERIJ

In het plangebied is een deel van de gronden bestemd voor ‘Maatschappelijk - Zorgboerderij’. De bestemming is gericht op het zorggerelateerd wonen. In één van de hoofdgebouwen, de stolpboerderij, is een groepsaccommodatie gevestigd, waarbinnen personen kunnen worden gevestigd die onder begeleiding wonen. Aan de voorzijde van de stolpboerderij is de bedrijfswoning gesitueerd. Er is geen sprake van een inpandige bedrijfswoning. In de bestemming is een onderscheid gemaakt tussen hoofd- en bijgebouwen. Hoofdgebouwen moeten worden gebouwd binnen een bouwvlak. Bijgebouwen moeten worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen”. De maatvoering is door middel van een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

In de bestemming zijn ondergeschikte horeca- en detailhandelsvoorzieningen toegestaan. In het plangebied wordt een bijgebouw ingericht ten behoeve van een theehuis. Ook is bij de bestemming ondergeschikte detailhandel toegestaan voor de verkoop van zelfgekweekte vruchten, groenten en aanverwante artikelen.

WAARDE - ARCHEOLOGIE-2B

Uit het gemeentelijke archeologisch beleid blijkt dat er zich binnen het plangebied archeologische waarden kunnen bevinden. Daarom is de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie-2b’ opgenomen. In aansluiting op de gekozen systematiek voor eerder bestemmingsplannen binnen de voormalige gemeente Zijpe is er aan elke kleur, gebruikt op de gemeentelijke archeologiekkaart, een nummer gekoppeld. De dubbelbestemming heeft om deze reden de naamgeving ‘Waarde - Archeologie-2b’ gekregen. Op deze wijze blijft de systematiek behouden.

In de bestemming ‘Waarde - Archeologie-2b’ mag onder gestelde voorwaarden bouwwerken worden gebouwd. In de bestemming is een afwijkmogelijkheid van de bouwregels opgenomen. Indien is voldaan aan de gestelde voorwaarden kan een omgevingsvergunning voor de afwijkmogelijkheid worden verleend. Voor werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist, onder de voorwaarden zoals die in de dubbelbestemming zijn opgenomen.

WATERSTAAT - WATERKERING

Vanwege de lokaal aanwezige vrijwaringszone langs de Groote Sloot is de dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterkering’ in het bestemmingsplan opgenomen. Dit ter aanvulling op de regels van de hieronder gelegen enkelbestemming ‘Maatschappelijk - Zorgboerderij’. Het graven en aanbrengen dan wel verwijderen van verhardingen binnen gronden met deze dubbelbestemming is gebonden aan een omgevingsvergunning voor bepaalde grondwerkzaamheden. Dit om er op toe te kunnen zien dat geen onomkeerbare ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die toekomstige reconstructies van de waterkering (dijkverhoging, dijkverlegging of anderszins) in de weg staan.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de verdere ontwikkeling van zorgboerderij Croon en Bergh en het realiseren van een ‘droge’ waterberging en mogelijk maken van recreatief medegebruik op de achterliggende agrarische gronden. Met onderhavig bestemmingsplan vinden functiewijzigingen en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied plaats.

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Het voornemen om op de locatie van de voormalige arbeiderswoning (Grote Sloot 93) een gebouw met twee zorgappartementen te realiseren, is een bouwplan op grond van artikel 6.2.1, lid b, Bro (“de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen”).

EXPLOITATIEPLAN

Wanneer het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is, is het vaststellen van een exploitatieplan, op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro, niet noodzakelijk. Tussen de voormalige gemeente Zijpe en de initiatiefnemer van het planvoornemen wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zal, op grond van artikel 6.12 Wro en verder, worden bepaald dat de kosten vanwege het planvoornemen door de initiatiefnemer zullen worden gedragen. Door middel van een dergelijke anterieure overeenkomst is het verhalen van de kosten overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 van de Wro, anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is voor onderhavig planvoornemen dan ook niet noodzakelijk.

ANTERIEURE
OVEREENKOMST

Het project wordt uitgevoerd door private partijen. De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van bestemmingsplan komen ten laste van deze partijen. De gebruikelijke kosten voor de gemeente worden via leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemers.

PROCEDUREKOSTEN

Met de initiatiefnemers is door de gemeente bovendien een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat eventuele uit het bestemmingsplan voortkomende verzoeken tot planschade voor rekening van de initiatiefnemers zullen komen.

PLANSCHADEOVEREENKOMST

Voorgaande betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

CONCLUSIE

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is voor overleg ex artikel 3.1.1 Bro en inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening in procedure gebracht. De binnengekomen overleg- en inspraakreacties zijn in een separate notitie behandeld en van een beantwoording worden voorzien. De doorvertaling van de beantwoording is in onderhavig plan verwerkt.

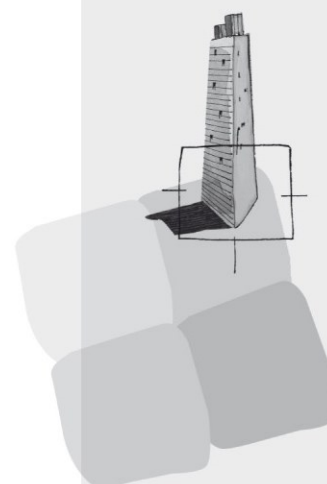
Colofon

Opdrachtgever
Raphaëlstichting
De heer R. Hardewijn

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
300.30.00.27.02.01



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort