



Bestemmingsplan Polderweg 28 Hippolytushoef

Gemeente Hollands Kroon

Toelichting

27 september 2018

Planstatus: Vastgesteld

Inhoud:

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding	4
1.1	Huidige situatie.....	4
1.2	Toekomstige situatie	4
2.	Geldende planologische situatie	5
2.1	Bestemmingsplan	5
3.	Planbeschrijving.....	6
3.1	Bestaande situatie	6
3.2	Planomgeving	6
3.3	Verkeer en Parkeren.....	7
3.4	Groen.....	7
4.	Beleid.....	8
4.1	Rijksbeleid.....	8
4.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	8
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	8
4.2	Provinciaal beleid	8
4.2.1	<i>Structuurvisie Noord-Holland 2040</i>	8
4.2.2	<i>Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)</i>	9
4.3	Gemeentelijk beleid	10
4.3.1	<i>Gebiedsvisie Polder Waard Nieuwland</i>	10
4.3.2	<i>Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar'</i>	11
5.	Cultuurhistorische en archeologische belangen	12
5.1	Cultuurhistorie.....	12
5.2	Archeologie.....	12
6.	Watertoets	13
6.1	Water.....	13
6.1.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	13
6.1.2	<i>Waterplan 2010-2015</i>	13
6.1.3	<i>Waterprogramma</i>	13
6.1.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	13

7.	Milieu- en omgevingsaspecten.....	15
7.1	Algemeen.....	15
7.1.1	<i>Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018.....</i>	15
7.2	Ecologie	15
7.2.1	<i>Wet Natuurbescherming</i>	15
7.3	Bodem	16
7.4	Geluid en luchtkwaliteit.....	16
7.5	Externe veiligheid	16
7.5	Kabels en leidingen.....	18
7.6	Bedrijven en milieuzonering.....	18
7.7	Duurzaamheid	19
8.	Juridische aspecten	20
8.1	Algemeen.....	20
8.2	Verbeelding	20
8.3	Planregels	20
8.3.1	<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>	20
8.3.2	<i>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</i>	21
8.4	Handhaafbaarheid.....	23
8.5	Economische uitvoerbaarheid.....	23
8.6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	23
8.6.1.	<i>Zienswijzen</i>	23

Bijlagen:

Bijlage 1:	Watertoets
Bijlage 2:	Bodemonderzoek
Bijlage 3:	Nota van zienswijzen

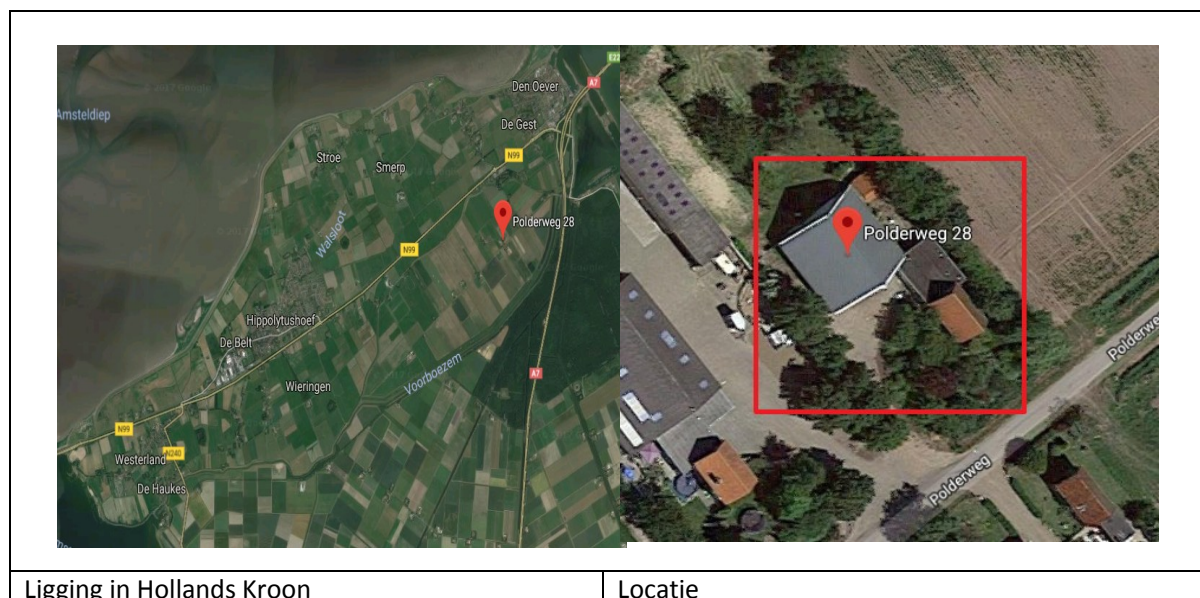
1. Inleiding

1.1 Huidige situatie

Het perceel aan de Polderweg 28 in Hippolytushoef is gelegen in het gebied waar het Wieringerrandmeer was gepland. Voor dit project zijn in het verleden door provincie Noord-Holland vele agrarische bedrijven aangekocht om de ontwikkeling mogelijk te maken. Doordat de aanleg van het Wieringerrandmeer niet wordt uitgevoerd, is het de bedoeling om deze agrarische bedrijven te verkopen. Hiertoe behoort ook het perceel aan de Polderweg 28.

De bebouwing op het perceel bestaat uit een bedrijfswoning en een schuur. Aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen is een grote achtertuin aanwezig.

De bebouwing langs de Polderweg bestaat voornamelijk uit (voormalige) agrarische bedrijven.



1.2 Toekomstige situatie

De nieuwe eigenaren van het perceel zullen geen agrarisch bedrijf voortzetten. Het plan betreft het voornemen om de bestemming van het perceel aan de Polderweg 28 te wijzigen van 'Agrarische doeleinden met bebouwing' naar 'Wonen'.

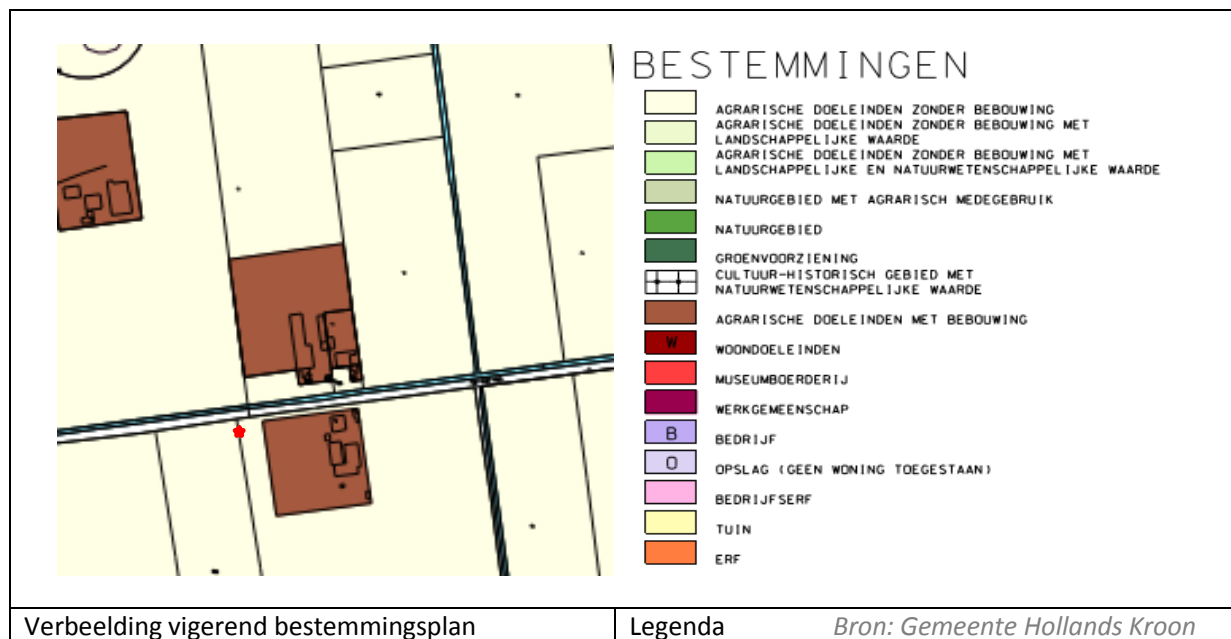
Hierdoor wordt het voor de kopers mogelijk om woonachtig te zijn op het perceel overeenkomstig de voorwaarden in het bestemmingsplan.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Bestemmingsplan

Het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen is in strijd met de bestemming 'Agrarische doeleinden met bebouwing' die het perceel heeft gekregen in het bestemmingsplan "Buitengebied Wieringen 2002".

Op 5 november 2013 is een beheersverordening vastgesteld dat bestaat uit de geldende bestemmingsplannen (ook "Buitengebied Wieringen 2002") en wijzigingsbesluiten in het buitengebied van de voormalige gemeente Wieringen. Deze beheersverordening legt de bestaande planologische situatie vast voor het buitengebied.



Om de bestemming van het perceel te wijzigen is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk.

Conclusie: In het (ontwerp)bestemmingsplan wordt aangetoond dat aan de voorwaarden voor een bestemmingswijziging wordt voldaan. Het betreft een (postzegel)bestemmingsplan voor deze locatie.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op het perceel aan de Polderweg 28 is de voormalige bedrijfswoning op 13 meter vanaf de weg gelegen. Rondom de woning is een siertuin aangelegd. Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een schuur met een groot perceel gras. Rondom bijna de gehele planlocatie is een boomsingel aanwezig.

Het perceel wordt ontsloten op de Polderweg via een brede uitrit. Deze uitrit wordt gebruikt door de bewoners van Polderweg 24 en 28.



3.2 Planomgeving

Het perceel aan de Polderweg 28 is gelegen op het voormalige eiland Wieringen langs één van de hoofdverbindingen binnen de polder Waard Nieuwland.

De polder is gelegen tussen het voormalige eiland Wieringen en de Wieringermeer. In tegenstelling tot het eiland heeft de polder een planmatige blokverkaveling. De polder

Waard Nieuwland kent een grote mate van openheid en is hoofdzakelijk in gebruik als gras- en bouwland.

Het voormalige eiland Wieringen is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Alleen binnen de kernen Hippolytushoef en Den Oever is de bebouwing geconcentreerd.

Aan de noordzijde van het voormalige eiland is het Amsteldiep (Natura 2000) aanwezig en aan de oostzijde het Amstelmeer. Aan de zuidzijde vormt het Amstelmeerkanaal de grens tussen het eiland en de Wieringermeerpolder. Het kanaal vormt een ecologische verbindingszone tussen het IJsselmeer en het Amstelmeer. Ten westen van het eiland is het IJsselmeer (Natura 2000) gelegen.

Al de bovengenoemde wateren maken onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

3.3 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Polderweg tot de secundaire linten in het buitengebied.

Deze secundaire linten spelen een belangrijke rol voor het landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt 60 kilometer per uur.

Het aantal verkeersbewegingen van en naar de woning zal gemiddeld 2 tot 8 keer per dag bedragen. In vergelijking met het voormalige agrarische bedrijf zullen de verkeersbewegingen sterk afnemen.

Zowel het perceel Polderweg 24 en 28 worden door één uitrit op de Polderweg ontsloten.

De bestaande uitrit blijft gehandhaafd en levert vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid of verkeersbelasting geen enkel probleem op. Het zicht op de weg is goed en de uitrit is voldoende breed.

Het perceel aan de Polderweg 28 is groot genoeg om auto's op eigen terrein te parkeren. Per woning wordt een norm (CROW) van maximaal 2,8 parkeerplaatsen gehanteerd, maar op het perceel is ruimte voor meer parkeerplaatsen.

3.4 Groen

Binnen de polder Waard Nieuwland en op Wieringen is in het algemeen weinig groen aanwezig. Rondom de agrarische bouwpercelen zijn veelal windsingels aangebracht. Dit zorgt voor groene accenten in de polder. Aan de zuidoostzijde van de polder zijn het Robbenoordbos en Dijkgatbos aanwezig.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

Bekijk [hier](#) het document

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

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Bekijk [hier](#) het document

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 22 juni 2010 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de structuurvisie Noord-Holland 2040 "Kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld (in werking getreden op 1 november 2010) en is op 28 september 2015 geactualiseerd.

Bekijk [hier](#) het document

De locatie aan de Polderweg bevindt zich binnen een gebied wat door de provincie wordt aangeduid als een gebied voor grootschalige gecombineerde land- en tuinbouw.

De provincie ziet binnen dit gebied vooral mogelijkheden voor:

- schaalvergroting, structuurverbetering en concurrerende productielandbouw, de bijbehorende be- en verwerking, handel en distributie en het uitplaatsen van groeiende bedrijven uit stedelijk of kwetsbaar gebied;
- voor bollenteelt en glastuinbouw worden clustergebieden aangewezen. Deze gebieden zorgen voor ruimtelijke clustering van bepaalde landbouwsectoren, wat leidt tot economische en landschappelijke voordelen. De toeleverende en uitbestedende bedrijven kunnen zich in de nabijheid vestigen. Dit levert voordelen op voor milieu en logistiek;
- in gebieden met gecombineerde landbouw zijn cultuurhistorische waardevolle gebieden karakteristiek. Het landschap bepaalt waar ruimte wordt geboden aan bedrijfsontwikkeling;
- een belangrijk onderdeel van de provinciale groenstructuur is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit netwerk bestaat voor een groot deel uit reeds bestaande natuurgebieden en grote wateren. Daarnaast worden nieuwe natuurgebieden gerealiseerd. Een groot deel van het NNN is ook onderdeel van Natura 2000, het Europese natuurnetwerk. Het ontwikkelen van de natuurnetwerken maakt dat de levensgemeenschappen van soorten groter en robuuster worden. Het IJsselmeer en Amsteldiep zijn aangewezen als Natura 2000 gebied en maken samen met het Amstelmeer en Amstelmeerkanaal onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het Amstelmeerkanaal vormt een ecologische verbindingszone tussen het IJsselmeer en het Amstelmeer.

Conclusie: *Het wijzigen van de bestemming op het perceel aan de Polderweg 28 zal de mogelijkheden binnen het gebied niet beperken. Het planvoornemen is niet in strijd met provinciale beleid.*

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Deze verordening is vastgesteld op 12 december 2016 door Provinciale Staten en is in werking getreden per 1 maart 2017. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

Bekijk [hier](#) het document

Het plangebied ligt binnen wat in de verordening is gedefinieerd als een gebied voor grootschalige landbouw. Binnen de gebieden met grootschalige landbouw heeft de gemeente een grote mate van beleidsvrijheid.

In artikel 5c van de PRV staat beschreven dat een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk is binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal woningen mag hierbij niet toenemen.

Door de wijziging van de bestemming naar wonen neemt het aantal woningen op het perceel niet toe. De huidige bedrijfswoning zal in gebruik worden genomen voor particuliere bewoning.

De kwaliteitseis voor verstedelijking in het landelijk gebied staat omschreven in artikel 15 van de PRV. Belangrijk onderdeel hierbij zijn de kernkwaliteiten van het landschap. Door de wijziging van de bestemming zullen de kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast. Op het perceel wordt aan de huidige bebouwing niets gewijzigd.

Daarnaast staat in artikel 17 de mogelijkheid beschreven om een burgerwoning in een voormalige bedrijfswoning te situeren, mits wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- er sprake is van een volledige bedrijfsbeëindiging;
- de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet wordt beperkt;
- buitenopslag in relatie tot niet-agrarisch gebruik niet is toegestaan;
- de functie geen verkeersaantrekkende werking heeft en er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
- benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Alleen de bestemming op het perceel wordt gewijzigd naar wonen. Dit is mogelijk omdat de huidige agrarische bedrijfsvoering is gestaakt. De naastgelegen bedrijven en woningen zullen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Het wijzigen van de bestemming naar wonen heeft geen verkeersaantrekkende werking. In vergelijking met de voormalige agrarische bedrijfsvoering zal het aantal verkeersbewegingen afnemen. Er is voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken.

Conclusie: *Het is mogelijk om binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening de bestemmingswijziging uit te voeren.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Gebiedsvisie Polder Waard Nieuwland

In samenwerking met Provincie Noord-Holland en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is in 2013 een gebiedsvisie vastgesteld voor de polder Waard Nieuwland. Het doel van deze visie is om een versterking van de bestaande kwaliteiten binnen de polder mogelijk te maken. De ruimtelijke structuur en de karakteristieke openheid van de polder blijven behouden.

Landbouw is de belangrijkste drager voor economie en landschap. Andere functies zoals recreatie en toerisme sluiten daarbij aan.

Uitgangspunt in de visie is om binnen het gebied een kavelruil uit te voeren en er vindt een aanpassing plaats van het huidige oppervlaktewatersysteem in verband met de waterbergingsopgave binnen de polder.

De polder is geen logische plek voor grootschalige woningbouw, het vervangen van bestaande woningen en gebouwen is wel kansrijk.

Er wordt ook een impuls gegeven aan recreatieve voorzieningen en de aanleg van natuur.

Door de bestemmingswijziging op het perceel Polderweg 28 wordt de bestaande bedrijfsbebouwing omgevormd naar een woonfunctie. Er wordt geen bebouwing toegevoegd en de ruimtelijke structuur en karakteristieke openheid blijft behouden.

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

4.3.2 Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar'

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

Voor woningbouw geldt in het bijzonder dat er behoefte is aan sturen in tijd van robuuste veranderingen. Om deze reden worden kaders gesteld die moeten zorgen voor heldere keuzes en tegelijkertijd flexibiliteit, zodat bijsturen mogelijk is waar nodig. Het bijgestelde woningbouwprogramma getuigt daarvan. Andere tijden vragen niet alleen om een andere rol van de overheid, maar ook om meer burgerkracht. Hierdoor ontstaat er ook een andere woningbehoefte in het bijzonder in relatie tot zorg.

Gemeente Hollands Kroon staat voor een gezonde woningvoorraad. De focus wordt gelegd op kwaliteit in plaats van kwantiteit.

Belangrijk om op te merken is dat de gemeente Hollands Kroon het standpunt heeft dat bij een functiewijziging naar wonen de hoeveelheid erfbebouwing die op een perceel staat, behouden mag blijven en niet in overeenstemming gebracht dient te worden met de bijgebouwenregeling (of vertaling daarvan in ruimtelijke plannen voor de bestemming wonen).

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

5. Cultuurhistorische en archeologische belangen

5.1 Cultuurhistorie

Het eiland Wieringen is ontstaan door de opstuwing van keileem tijdens de voorlaatste ijstijd. Deze keileemlaag is vervolgens afgedekt met zandgronden. Niet geheel Wieringen was hoog genoeg gelegen om droog te blijven en daarom ontstonden rond het jaar 1000 op de hooggelegen gronden nederzettingen. Hippolytushoef is één van deze nederzettingen. De hoge ligging van Wieringen is heden ten dage nog steeds een feit.

Door de aanleg van dijken werden steeds meer gronden geschikt voor bewoning en landbouw. Zo is de polder Waard Nieuwland drooggelegd in 1846. Sinds de 17^e eeuw waren er al vele mislukte pogingen gedaan om de polder droog te malen.

De wegen op het voormalige eiland kronkelen karakteristiek door het landschap waardoor zij van cultuurhistorische waarde zijn, met uitzondering van de wegen binnen de polder Waard Nieuwland. Op de hogere delen werden al vroeg wegen aangelegd en daarom hebben deze wegen over het algemeen een kronkelend karakter. De polder Waard Nieuwland is veel later drooggelegd en wordt gekenmerkt door rechte wegen en een blokverkaveling.

Met de voltooiing van de Afsluitdijk is Wieringen sinds 1932 met Friesland verbonden vanaf Den Oever. De afsluiting van het IJsselmeer heeft geen invloed gehad op het historische bebouwingspatroon. Hippolytushoef en Den Oever zijn nog steeds de grootste kernen, waarbij Hippolytushoef het hoofddorp is van het voormalige eiland.

Conclusie: *Op het perceel Polderweg 28 blijft de situatie op het perceel ongewijzigd en er zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig die bescherming vinden binnen het bestemmingsplan.*

5.2 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de polder Waard Nieuwland die in 1846 is drooggelegd. Sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Voor het gebied rond de planlocatie is gezien de geringe kans op het aantreffen van archeologische bodemsporen geen archeologisch beschermingsregime noodzakelijk.

Conclusie: *Op het perceel Polderweg 28 is geen beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden. Het wijzigen van de bestemming heeft dan ook geen negatieve invloed op de archeologische waarden.*

6. Watertoets

6.1 Water

6.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

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

Bekijk [hier](#) het document

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

6.1.2 Waterplan 2010-2015

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

Bekijk [hier](#) het document

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

6.1.3 Waterprogramma

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

Bekijk [hier](#) het document

6.1.4 Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterprogramma beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Doordat het plan niet in de nabijheid van waterlopen of waterkeringen is gelegen, is het niet nodig om een watervergunning aan te vragen.

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Polderweg 28 in Hippolytushoef (bijlage 1).

In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.

Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven dat het er geen waterschapsbelang is.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er geen sprake is van een toename van verharding, zodat er geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen. Het betreft alleen een functiewijziging van de huidige bebouwing op het perceel.

Waterkwaliteit

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

7. Milieu- en omgevingsaspecten

7.1 Algemeen

7.1.1 Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018

In het Provinciaal Milieubeleidsplan (PMP) staan de milieudoelen van de provincie. Ook wordt beschreven hoe die milieudoelen moeten worden gerealiseerd en binnen welke termijn. Het biedt gemeenten en waterschappen een kader voor hun beleid en geeft ondernemers en burgers inzicht in toekomstige ontwikkelingen en maatregelen. De provincie zal ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, toetsen op energieaspecten en doelstellingen ten aanzien van duurzaam waterbeheer. Nieuwe woon- en werkgebieden moeten een duurzame inrichting krijgen.

Bekijk [hier](#) het document

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

7.2 Ecologie

In het onderzoek naar natuurwaarden zijn de effecten van de voorgenomen ingreep getoetst aan het beleid, wet- en regelgeving in het kader van de natuurbescherming.

7.2.1 Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. De wet geldt sinds 1 januari 2017 en vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

In het kader van de Wet Natuurbescherming kunnen de volgende stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

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

Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 2,6 kilometer van het Amsteldiep en 2,0 kilometer vanaf het IJsselmeer (Natura 2000 gebieden). Het plangebied heeft geen belangrijke ecologische relaties met de beschermde gebieden in het kader van Natura 2000. Het Amstelmeer, Robbenoordbos, Dijkgatbos en de ecologische verbindingszone langs het Amstelmeerkanaal maken onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In tegenstelling tot Natura-2000 gebieden heeft NNN geen externe werking. Het betreft alleen een bestemmingswijziging en verder wordt er op het perceel niets gewijzigd.

Soortenbescherming

Het asbest op de huidige gebouwen is verwijderd door Provincie Noord-Holland als voormalige eigenaar van het perceel. Op het perceel rondom de bestaande bebouwing wordt niets gewijzigd. Er zal geen aantasting van waardevolle flora en fauna plaatsvinden. Het betreft alleen een bestemmingswijziging van het perceel van agrarisch naar wonen. In de nabijheid van het plangebied wordt ook geen waardevolle flora en fauna aangetroffen. Het perceel is gelegen in de Polder Waard Nieuwland en de agrarische percelen ter plaatse zijn hoofdzakelijk in gebruik voor akkerbouw.

Conclusie: *Een inventarisatie op grond van de Wet Natuurbescherming is niet nodig.*

7.3 Bodem

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

Bij de aankoop van het perceel Polderweg 28 destijds door Provincie Noord-Holland in verband met de ontwikkeling van het Wieringerrandmeer is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Doordat de ontwikkeling van het Wieringerrandmeer geen doorgang heeft gevonden, is het perceel jarenlang niet in gebruik of bewoond geweest.

De huidige koper is de eerste gebruiker van het perceel na het onderzoek en er kan dus geconcludeerd worden dat de uitkomsten van dit onderzoek betrouwbaar zijn.

In het rapport staat vermeld dat er geen vermoeden is van ernstige bodemverontreiniging op de locatie. Het uitvoeren van een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie: *Er is geen verkennend of nader onderzoek nodig in het kader van de bodemgesteldheid in verband met de functiewijziging.*

7.4 Geluid en luchtkwaliteit

Het plan betreft alleen een wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen. Vanuit akoestisch oogpunt en de luchtkwaliteit is er geen bezwaar voor het wijzigen van de bestemming, omdat de huidige bebouwingssituatie en de functie van de woning gehandhaafd blijft.

Conclusie: *De onderdelen geluid en luchtkwaliteit staan de uitvoering van het plan niet in de weg.*

7.5 Externe veiligheid

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

voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgevonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan de Polderweg 28 gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

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

Conclusie:

- a. er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd.*
- b. er bevinden zich geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied;*
- c. het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

Het plan is ook getoetst aan de Beleidsvisie Externe Veiligheid 2012-2015 van de gemeente Hollands Kroon. Vanuit de verantwoordelijkheid van de gemeente Hollands Kroon voor het bieden van veiligheid voor haar burgers wenst de gemeente een heldere visie op veiligheid binnen het grondgebied. Door middel van een optimale ruimtelijke indeling van risicoveroorzakers en risico-ontvangers, wordt getracht een verantwoord niveau van fysieke veiligheid voor de samenleving te creëren. In de visie staat het beleid weergegeven wat deze ambitie mogelijk maakt.

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven, buisleidingen, wegen of vaarroutes aanwezig die in de beleidsvisie zijn opgenomen.

Er is ook gekeken naar de bestrijding en beperking van rampen en de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied.

Om een ramp te beperken is gekeken naar de vluchtwegen vanuit de woning. Rondom de woning is voldoende ruimte. Er zijn geen obstakels aanwezig in het landschap en men kan op eenvoudige wijze op de omliggende percelen komen om te vluchten.

De brandweerkazerne is gelegen op een afstand van circa 5 kilometer, maar de brandweer kan snel ter plaatse zijn en het perceel is van alle kanten goed bereikbaar.

De bewoners zullen worden gealarmeerd via NL-Alert.

De Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om advies over het plan uit te brengen.

Conclusie: *Gezien het belang om de bestemming te wijzigen en gegeven de afwegingen van de mogelijke maatregelen en alternatieven wordt het risico acceptabel geacht.*

7.5 Kabels en leidingen

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

Bovengronds zijn er voor zover bekend geen beperkingen.

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

7.6 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische wijziging voor het perceel Polderweg 28 kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk worden beperkt. Per 1 januari 2013 zijn de bepalingen voor bedrijfsactiviteiten opgenomen in het Besluit Algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, teneinde voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Op het perceel Polderweg 28 is een milieugevoelige functie aanwezig in de vorm van de bestaande bedrijfswoning. Rondom het plangebied zijn twee agrarische bedrijven (akkerbouw) aanwezig op Polderweg 15 en 24. Voor deze bedrijven geldt een richtlijn van 30 meter tot aan een milieugevoelige functie in het kader van het aspect geluid. Voor de andere milieuaspecten zoals stof, geur en gevaar geldt een richtafstand van 10 meter.

De bedrijven op Polderweg 15 en 24 zijn op een afstand van respectievelijk 30 en 22 meter gelegen vanaf de planlocatie. Beide bedrijven worden echter in de huidige situatie al beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkeling door de aanwezigheid van de bedrijfswoning op Polderweg 28.

Conclusie: *Door een wijziging van de bestemming van 'Agrarische doeleinden met bebouwing' naar 'Wonen' treden er geen wijzigingen op in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven.*

7.7 Duurzaamheid

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

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

Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen is het uitgangspunt om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen. Bij dit plan betreft het alleen een bestemmingswijziging van het perceel en zal geen nieuwe woning worden ontwikkeld.

Het is mogelijk dat in de toekomst de bebouwing wordt voorzien van zonnepanelen.

8. Juridische aspecten

8.1 Algemeen

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

8.2 Verbeelding

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

8.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor:

- *Wonen*

Binnen de regels is zowel sprake van positieve bestemmingen, als van een globale eindbestemming met uitwerkingsplicht. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel. Voor de gronden waarvoor een uitwerkingsplicht geldt moet, voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend, het plan worden uitgewerkt conform artikel 3.6 Wro. De omgevingsvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de Woningwet. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

8.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

Artikel 1: Begrippen

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

Artikel 2: Wijze van meten

Geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

8.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

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

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

Beschrijving van de bestemmingen:

Artikel 3: Wonen

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

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

met de daarbij behorende:

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

Artikel 4: Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 5: Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 6: Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 7: Algemene procedureregels

In dit artikel zijn procedureregels opgenomen die gevolgd moeten worden bij wijziging, uitwerking of ontheffing van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

Artikel 8: Overgangsrecht

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

Artikel 9: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

8.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan “Polderweg 28 Hippolytushoef”, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan “Polderweg 28 Hippolytushoef” is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

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

8.5 Economische uitvoerbaarheid

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat regels voor het verhaal van exploitatiekosten. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.2, lid 1 Wro) bestaat alleen ten aanzien van gronden waarop een in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen en alleen voor zover het kostensoorten betreft die in artikelen 6.2.3 en 6.2.4 zijn aangewezen.

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de planologische procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen op het perceel Polderweg 28 in Hippolytushoef betreft een particulier initiatief. Door gemeente Hollands Kroon zal met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden gesloten om eventuele toe te wijzen planschade voortvloeiende uit het voorliggende bestemmingsplan te kunnen verhalen.

8.6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.6.1. Zienswijzen

Het bestemmingsplan ‘Polderweg 28 Hippolytushoef’ heeft gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Op het plan is één zienswijze ingediend. In de Nota van zienswijzen wordt de zienswijze beantwoord (zie bijlage 3). De zienswijze heeft niet geleid niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.