



Bestemmingsplan Westerklijf 28 Hippolytushoef

Gemeente Hollands Kroon

Toelichting

21 maart 2024

Planstatus: Vastgesteld

Planid: NL.IMRO.1911.BHVbgwihz012-va01

Inhoud:

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
2.	Geldende planologische situatie	5
2.1	Vigerende bestemmingsplan	5
3.	Planbeschrijving	6
3.1	Bestaande situatie	6
3.2	Planomgeving	7
3.3	Toekomstig plan en stedenbouwkundige uitgangspunten	7
3.4	Verkeer en Parkeren	9
4.	Beleid	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i>	10
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	10
4.1.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	11
4.2	Provinciaal beleid	11
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	11
4.2.2	<i>Provinciale Omgevingsverordening NH2020 (POV)</i>	12
4.2.3	<i>Leidraad Landschap en Cultuurhistorie</i>	12
4.3	Gemeentelijk beleid	13
4.3.1	<i>Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar'</i>	13
4.3.2	<i>Woonvisie Hollands Kroon</i>	13
4.3.3	<i>Verordening fysieke leefomgeving</i>	14
5.	Milieu- en omgevingsaspecten	16
5.1	Natuur	16
5.1.1	<i>Soortbescherming</i>	16
5.1.2	<i>Gebiedsbescherming</i>	18
5.2	Bodem	18
5.3	Geluid	19
5.4	Luchtkwaliteit	19
5.5	Externe veiligheid	20
5.6.	Water	22
5.6.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	22

5.6.2	<i>Watervisie 2021</i>	22
5.6.3	<i>Waterprogramma</i>	22
5.6.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	22
5.7	Kabels en leidingen.....	23
5.8	Bedrijven en milieuzonering.....	23
5.9	Milieueffectrapportage (MER)	23
5.10	Spuitvrijzone	24
5.11	Duurzaamheid	29
5.12	Cultuurhistorie.....	29
5.13	Archeologie.....	29
6.	Juridische aspecten	31
6.1	Algemeen.....	31
6.2	Verbeelding	31
6.3	Planregels	31
6.3.1	<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>	31
6.3.2	<i>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</i>	32
6.3.3	<i>Hoofdstuk 3 Slotregel</i>	32
6.4	Handhaafbaarheid.....	32
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	33
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.2.1	<i>Overleg belanghebbenden</i>	33

Bijlagen:

Bijlage 1:	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2:	Verkennd onderzoek natuur
Bijlage 3:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 4:	Akoestisch onderzoek
Bijlage 5:	Advies Veiligheidsregio
Bijlage 6:	Watertoets
Bijlage 7:	Quicksan archeologie

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Westerklijf 28 is een agrarisch bedrijf gevestigd, bestaande uit een agrarische stolpwooning met garage en diverse agrarische bedrijfsgebouwen met rondom een grote hoeveelheid erfverharding.



De agrarische bedrijfsgebouwen zijn te klein en zodanig gedateerd dat een agrarisch gebruik overeenkomstig de huidige maatstaven niet meer mogelijk is. Bovendien zijn de investeringen om te kunnen voldoen aan de milieuwetgeving te hoog. Dit is de reden dat de agrarische bedrijfsvoering is beëindigd.

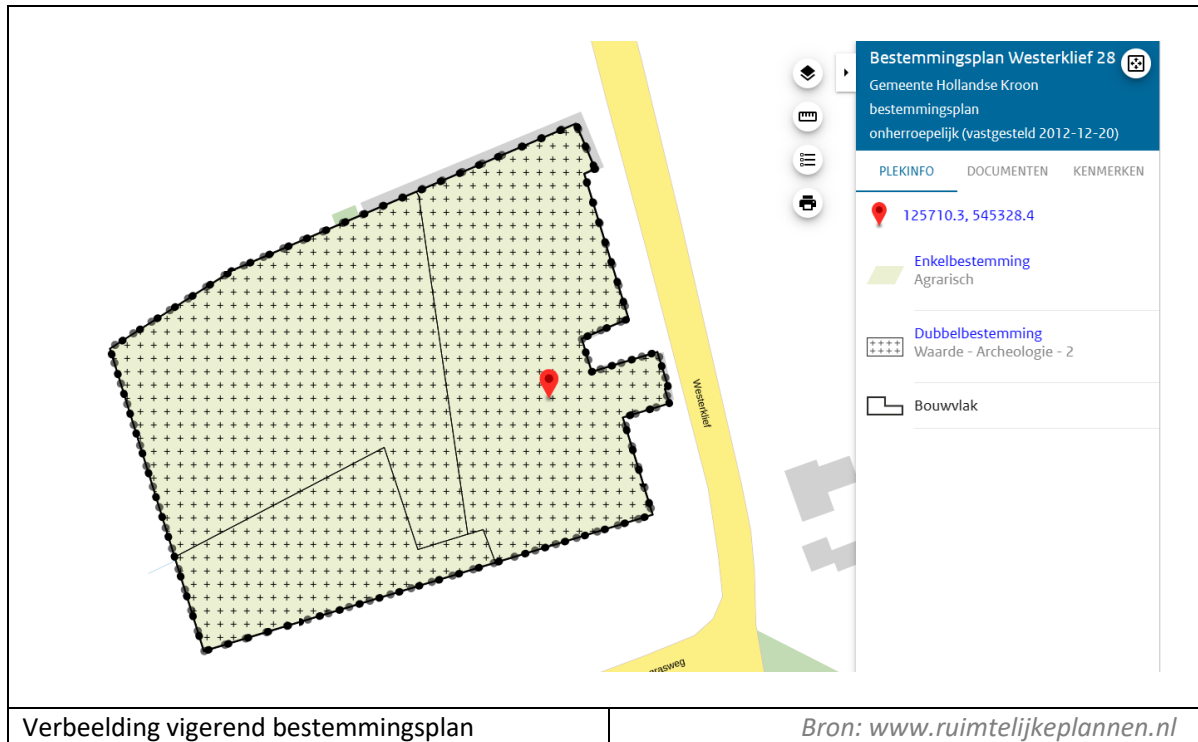
De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing te slopen, met uitzondering van de bestaande agrarische bedrijfswoning en een deel van de loods aan de zuidzijde van het perceel. Op de locatie van de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen wil de initiatiefnemer een extra woning bouwen en de bestemming van het perceel wijzigen van agrarisch naar wonen.

Door de bestemming te wijzigen en een bouwvlak aan het perceel toe te voegen is het voor toekomstige bewoners mogelijk om woonachtig te zijn op het perceel overeenkomstig de voorwaarden in het bestemmingsplan.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Vigerende bestemmingsplan

Het perceel Westerklijf 28 in Hippolytushoef is gelegen binnen het gebied waar de beheersverordening “Buitengebied Wieringen”, en “Parkeren wonen ”vigerend is.



Een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen en de bouw van een extra woning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat voor de ontwikkeling van het plan een planologische procedure moet worden doorlopen en dit kan mogelijk worden gemaakt door middel van een (postzegel)bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat het mogelijk is om de bestemming te wijzigen en op de locatie een extra woning te bouwen.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op het perceel Westerklijf is in de huidige situatie een stolpboerderij aanwezig met rondom diverse gedateerde agrarische bedrijfsgebouwen, grote oppervlakten erfverharding en meerdere uitritten op de weg.



Stolpboerderij met achtergelegen agrarisch bedrijfsgebouw



Locatie voor woning



Zicht over de Westerklijf

Bron: Google Maps

Rond de locatie is een boomsingel/groene haag aanwezig, maar ook op de locatie zijn er veel bomen en struiken geplant, waardoor het perceel een groen karakter heeft.

3.2 Planomgeving

Het perceel Westerklijf 28 is gelegen op het voormalige eiland Wieringen. De Westerklijf is gelegen op een stuwwal en de hoge ligging is hier goed zichtbaar in het landschap.

Door de hoge ligging is er rond de planlocatie voornamelijk sprake van veehouderij en is het land vanwege de droogte in gebruik voor gras.

Aan de randen van het eiland lopen de ringdijken langs het Amstelmeerkanaal en aan de noordzijde is de Rijksweg N99 gelegen die het eiland van oost naar west doorsnijdt.

Langs de Westerklijf zijn voornamelijk particulieren woningen aanwezig met enkele agrarische bedrijven. De meeste agrarische bedrijven zijn in de loop der jaren verdwenen, maar het oorspronkelijke karakter van het dorpslint op een hooggelegen stuwwal is in stand gebleven.

Langs de Westerklijf en diverse wegen in de omgeving is een laanbeplanting aanwezig en dit zorgt voor een groene compartimentering in het landschap.

3.3 Toekomstig plan en stedenbouwkundige uitgangspunten

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing te slopen, met uitzondering van de bestaande agrarische bedrijfswoning en een deel van de loods aan de zuidzijde van het perceel. Op de locatie van de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen wil de initiatiefnemer een extra woning bouwen en de bestemming van het perceel wijzigen van agrarisch naar wonen.

De stedenbouwkundige- en landschappelijke uitgangspunten zijn opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1).

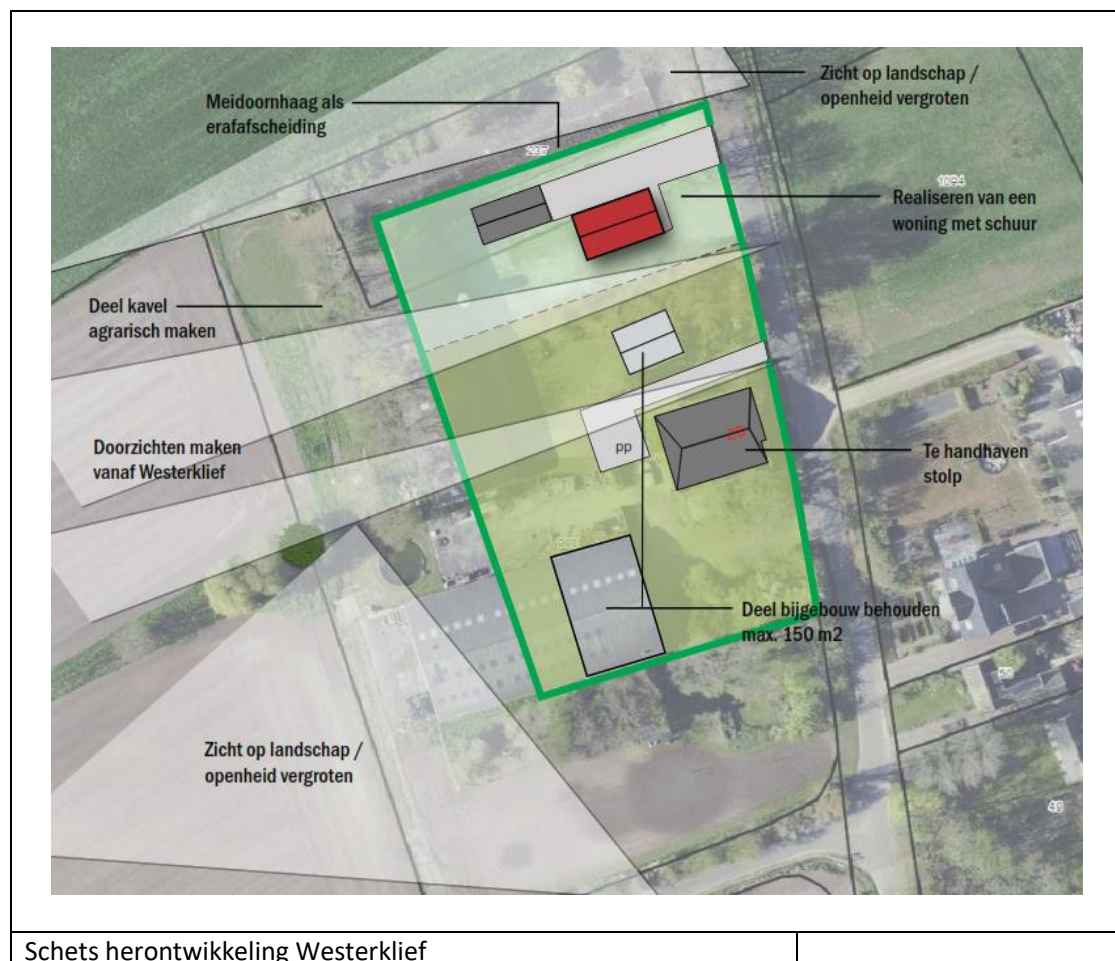
Voor de herinrichting van het plangebied is een erfinrichting uitgewerkt. Binnen deze inrichting staan een aantal uitgangspunten centraal:

- concentreer bebouwing op Wieringen rond de kernen en buurtschappen op de hoger gelegen delen in het landschap en behoud de openheid in de lagergelegen delen. Hierdoor wordt de beleving van het aanwezige reliëf versterkt;
- de bouw van de nieuwe woning moet aansluiten bij de overige bebouwing in het dorpslint langs de Westerklijf, het haaks plaatsen van de woning op de weg draagt hieraan bij. Dit geldt ook voor eventuele bijgebouwen;
- de maatvoering van het nieuwe perceel sluit aan bij de overige percelen in het lint;
- behoud doorzichten vanaf de linten naar het open landschap. Het reliëf zorgt voor verre doorzichten;
- zorgdragen voor openheid en doorzicht langs de nieuwe woning naar het lagergelegen achterland door een clustering van de bebouwing;
- de woning wordt achter de voorgevelrooilijn geplaatst van de naastgelegen stolpboerderij om de variatie in het lint te waarborgen;
- behoud de gebiedseigen kenmerken zoals haagbeplanting langs de wegen;
- erfbeplanting op het erf en langs de Westerklijf moet gehandhaafd blijven en wordt aangevuld een lage groene haag om de openheid te behouden.

De nieuwe woning wordt gesitueerd in een bebouwingslint, waarbij de voorgevelrooilijn in ieder geval achter de voorgevelrooilijn van de naastgelegen stolp wordt geprojecteerd. Deze stolp is dicht op de weg gelegen. Op deze manier wordt de variatie in voorgevelrooilijnen langs het bebouwingslint gehandhaafd.

De woning met schuur wordt haaks op de weg georiënteerd en daardoor ontstaan in het lint doorzichten langs de nieuwe woning naar de lagergelegen delen. De beleving van het reliëf op Wieringen wordt hiermee versterkt.

De achterzijde van de bouwvlakken van de bestaande stolp en de nieuwe woning zijn gelijk. Dit sluit aan bij de maatvoering van de overige percelen in het lint en zorgt ervoor dat de zicht op het landschap aan de achterzijde van beide percelen wordt vergroot. Het is mogelijk om de overgebleven gedeelten van de percelen te bestemmen als agrarisch onbebouwd of tuin. Op deze manier is de openheid van het landschap aan de achterzijde gewaarborgd.



De woning sluit qua uitstraling aan bij de overige bebouwing in het lint, waarbij een landelijk karakter wordt nagestreefd.

Door de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing wordt er meer openheid over de planlocatie gerealiseerd zowel vanaf de Westerklijf als van de Varkensgrasweg. Daardoor ontstaan lange zichtlijnen naar de achtergelegen open polder en de eendenkooi.

Een gedeelte van de bestaande schuur aan de achterzijde van de naastgelegen stolp wordt gehandhaafd. Qua oppervlakte (150 m²) en bouw- en goothoogte voldoet de schuur aan de regels welke gewoon zijn binnen een woonbestemming.

De huidige uitritten met verharding worden verwijderd en bij de nieuwe woning wordt één uitrit aangelegd. Bovendien zal het perceel een veel groener karakter krijgen door het verwijderen van de erfverharding. De ontwikkeling van het plan biedt kansen om de langs de noord- en westzijde van de planlocatie een lage groene haag aan te brengen. Door het aanbrengen van een lage groene haag blijven de zichtlijnen over de planlocatie behouden en dit past bij de karakteristieken van het eiland Wieringen.

De beeldkwaliteit wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn.

3.4 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Westerklijf tot de secundaire linten in het buitengebied. De weg wordt gebruikt door landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt maximaal 60 kilometer per uur.

Het aantal verkeersbewegingen van en naar de bestaande- en nieuwe woning zal gemiddeld 17,2 verkeersbewegingen per etmaal bedragen conform de CROW-norm. Dit betreft licht autoverkeer.

In vergelijking met het voormalige agrarische bedrijf neemt het aantal verkeersbewegingen af en er wordt er niet meer met zware vrachtwagens of tractoren van en naar de planlocatie gereden. Bij de uitoefening van het agrarische bedrijf werd minimaal 10 maal per dag met een tractor van en naar de planlocatie gereden (20 verkeersbewegingen) en elke dag kwamen er minimaal één of twee vrachtwagens (4 verkeersbewegingen) om bijvoorbeeld voer en stro te brengen en melk op te halen. Door de ontwikkeling van het plan zal de verkeersdruk op de Westerklijf worden verminderd.

De vier bestaande uitritten worden teruggebracht tot twee uitritten, bij iedere woning één uitrit. Deze uitritten leveren vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid of verkeersbelasting geen enkel probleem op. Het zicht op de weg is goed en de uitritten zijn voldoende breed. In het paraplubestemmingsplan 'Parkeren en wonen' is een parkeerregeling opgenomen voor de gehele gemeente Hollands Kroon. Dit plan geeft regels op het gebied van parkeren en de omschrijving 'Wonen' voor alle gemeentelijke bestemmings-/wijzigingsplannen. Het parapluplan is als het ware als een laag over de bestemmings-/wijzigingsplannen heen komen te liggen.

Op de planlocatie is voldoende ruimte om auto's op eigen terrein te parkeren. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen is getoetst aan de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018'. Per woning wordt een norm (CROW) van minimaal 3 parkeerplaatsen gehanteerd, maar er is ruimte voor meer parkeerplaatsen.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt een langetermijnvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland aangegeven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland veranderen en de visie is bedoeld om het land mooier te maken en voort te bouwen op de het bestaande landschap en de steden.

De Novi is op 11 september 2020 vastgesteld en op 15 september 2020 in werking getreden. In de visie wordt een integrale aanpak voorgesteld, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Met een zorgvuldige afweging van belangen wordt er gewerkt aan de onderstaande prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Zowel op de korte- als lange termijn zijn maatregelen nodig om de bovengenoemde prioriteiten te bewerkstelligen. Deze maatregelen zullen in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Vanuit het Rijk zal hier de regie over worden gevoerd.

Vanuit de Nationale Omgevingsvisie vindt een doorvertaling plaats naar het beleid van provincies en gemeenten. Dit is de reden dat de ontwikkeling van het plan niet indirect wordt getoetst aan de bovenstaande prioriteiten, maar via het beleid van lagere overheden. Doordat er op het perceel een duurzame toekomstbestendige ontwikkeling plaatsvindt, voldoet het plan overigens wel aan de Novi.

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen beperken, daar waar de nationale belangen dit noodzakelijk maken. In het overzicht met nationale belangen is geen enkel belang gerelateerd aan de bestemmingswijziging op de planlocatie. Dit betekent dat de Barro niet van toepassing is op de ontwikkeling van het plan.

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat de ontwikkeling van 12 of meer woningen wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling.

Op het perceel Westerklijf is in de huidige situatie een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning toegestaan. Door de bestemmingswijziging en de bouw van een extra woning is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Op het perceel worden in totaal slechts twee woningen gerealiseerd en is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie: Voor de ontwikkeling van het plan hoeft er geen toetsing plaats te vinden aan de Ladder.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

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

De hoofddambitie binnen deze visie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'.

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

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

De planlocatie is gelegen in het gebied Noord-Holland-Noord. In de Omgevingsvisie staat vermeld dat dit gebied beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten. Zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Die kwaliteiten zijn het waard om te koesteren. Niet alleen voor de inwoners van die gebieden zelf, maar ook voor de inwoners in het drukke zuidelijke deel van de provincie die op zijn tijd een meer landelijke omgeving willen bezoeken. Om daar rust en ruimte te kunnen ervaren of een ander type woonmilieu te zoeken. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.

Op het perceel vindt door de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen en de bouw van een extra woning een toekomstgerichte ontwikkeling plaats. De overvloedige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Door het toevoegen van een extra woning wordt het sociale woon- en leefklimaat rond de planlocatie versterkt. Bovendien levert de nieuwe woning een bijdrage aan de versterking van het bebouwingslint langs de Westerklijf. Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Conclusie: *Het wijzigen van de bestemming en de bouw van een woning is niet in strijd met het provinciale beleid.*

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening NH2020 (POV)

De Omgevingsverordening is vastgesteld op 22 oktober 2020 door Provinciale Staten en is in werking getreden per 16 november 2020. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

Het gaat om artikel 6.10, lid 3:

In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan ook voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- ter plaatse van het bestaande agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
Conform het vigerende bestemmingsplan is op de planlocatie een bedrijfswoning toegestaan.
- de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende bedrijven niet;
Rond de planlocatie is het dichtstbijzijnde bedrijf gelegen op een afstand van 65 meter op het perceel Westerklijf 9 en gezien de grote afstand beperkt de ontwikkeling van het plan de bedrijfsvoering niet.
- de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouw mogelijkheden;
De bestaande agrarische bedrijfsbebouwing wordt grotendeels gesloopt en er blijft alleen een oppervlakte van 150 m² bestaande agrarische bedrijfsbebouwing staan. Deze schuur vormt het bijgebouw bij de bestaande stolpboerderij. Qua oppervlakte en bouw- en goothoogte voldoet de schuur aan de regels welke gewoon zijn binnen een woonbestemming.
- een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² aan bestaande agrarische bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
Op de planlocatie wordt meer dan 1.500 m² aan bebouwing gesloopt en er wordt meer dan 1.100 m² aan verharding verwijderd (bijlage 1).

Conclusie: *Het wijzigen van de bestemming en de bouw van een extra woning is in overeenstemming met de Omgevingsverordening.*

4.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In de Leidraad zijn uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers opgenomen. De planlocatie is gelegen binnen Bijzonder Provinciaal Landschap op het voormalige eiland Wieringen. Voor deze polder zijn diverse ontwikkelprincipes en kernkwaliteiten beschreven. In het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) wordt beschreven hoe de ontwikkeling van het plan bijdraagt aan de kernkwaliteiten binnen het gebied en in overeenstemming is met de uitgangspunten in de Leidraad.

Conclusie: *Het wijzigen van de bestemming en de bouw van een extra woning is in overeenstemming met de Leidraad.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar'

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

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. De gemeente wil een functiewijziging van agrarische bebouwing naar wonen, indien mogelijk, faciliteren.

Het perceel Westerklijf 28 is niet meer agrarisch in gebruik. De gedateerde bebouwing wordt gesloopt en er zal een extra woning worden gebouwd.

Door het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en de bouw van een extra woning vindt er een toekomstgerichte ontwikkeling plaats op het perceel. Dit heeft een positief effect op het leefklimaat rond het plangebied, maar ook op de ruimtelijke kwaliteit binnen de polder.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie van Hollands Kroon.*

4.3.2 Woonvisie Hollands Kroon

In de woonvisie zijn uitgangspunten en kaders opgenomen om een aantrekkelijke woongemeente te blijven. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- een gezonde woningvoorraad;
- sturen op doelgroepen;
- inzet op nieuwe initiatieven.

Om de visie op wonen zo concreet mogelijk te houden zijn er drie uitgangspunten waar de focus op wordt gelegd en dit betreft woningbouw voor de stijgende vraag, bouwen voor jongeren en starters en bouwen voor ouderen. In de visie wordt gesproken over een gezonde woningvoorraad die past bij de behoefte en klimaatbestendig is, met een groene inrichting die bijdraagt aan de gezondheid en het welzijn van inwoners.

Door de realisatie van het plan wordt een woning toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. De ontwikkeling van het plan betreft een particulier initiatief en wordt in eigen beheer uitgevoerd. Het is de bedoeling om op het perceel een levensloopbestendige woning te bouwen. De woning is geschikt voor meerdere doelgroepen, waaronder ouderen. Zij kunnen op de locatie wonen dicht bij een dorpskern met veel voorzieningen.

De ontwikkeling van de woning is afgestemd op de financiële haalbaarheid voor deze particuliere initiatiefnemer. Het is niet rendabel, gezien de gestegen bouwkosten, om op dit relatief kleine perceel een ander type woning te realiseren.

De woning zal gasloos worden gebouwd en worden voorzien van duurzame oplossingen zoals zonnepanelen, zonneboilers en/of een warmtepomp.

Conclusie: *Het plan voldoet aan de uitgangspunten in de woonvisie.*

4.3.3 Verordening fysieke leefomgeving

In de Verordening fysieke leefomgeving zijn de regels die gaan over de fysieke leefomgeving samengevoegd. Niet alle regels voor de fysieke leefomgeving mogen in een verordening worden opgenomen, omdat er beleidsregels zijn die hun grondslag vinden in de landelijke regelgeving. Deze beleidsregels mogen niet in een zelfstandige gemeentelijke verordening worden opgenomen, maar moeten bijvoorbeeld worden opgenomen in een Omgevingsplan. Om één integraal stuk te maken, zijn alle beleidsstukken of uitvoeringsbesluiten die horen bij de Verordening fysieke leefomgeving, en straks meegaan naar het Omgevingsplan, toegevoegd als bijlage bij de Verordening fysieke leefomgeving. Zo zijn voor iedere burger de regels voor de fysieke leefomgeving op één plek te vinden.

In dit bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksregels uit de Verordening fysieke leefomgeving overgenomen. Dit is in overeenstemming met de lijn die de gemeente Hollands Kroon heeft uitgezet met betrekking tot de bouw- en gebruiksmogelijkheden bij een woning.

Conclusie: *Het plan is in lijn met de Verordening fysieke leefomgeving.*

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Natuur

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

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

Door Bureau Aandacht Natuur is een verkennend onderzoek natuur uitgevoerd (bijlage 2).

5.1.1 Soortbescherming

Flora

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Aan de hand van huidige verspreidingsgegevens (FLORON/NDFF, 2021) en groeiplaatsomstandigheden van beschermde plantensoorten, is tevens het voorkomen van, binnen de Wet Natuurbescherming, beschermde plantensoorten binnen de projectlocatie niet te verwachten. Gezien de aanwezige terreintypen binnen de projectlocatie, is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Vogels

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn eveneens niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespandief en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk. Ondanks de aanwezigheid van huismus rond de stulp, is er in de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen geen activiteit van huismus vastgesteld en ontbreken er (mogelijke) nestlocaties van deze soort. Aanwijzingen die wijzen op de aanwezigheid van andere jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen zijn niet aangetroffen. In en rond de (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen zijn geen sporen van vaste rust- en verblijfplaatsen van huismus, steenuil of kerkuil aangetroffen. Ook in de te verwijderen windsingel zijn geen (mogelijke) nestlocaties van roofvogels zoals ransuil, sperwer, boomvalk of buizerd aanwezig. Met betrekking tot vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats is een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet noodzakelijk.

Zoogdieren

Met uitzondering van vleermuizen en (kleine) marterachtigen kunnen uitsluitend enkele algemeen voorkomende zoogdieren worden verwacht binnen de projectlocatie. Met betrekking tot de algemeen voorkomende soorten geldt een algehele vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep en bestendig beheer.

Zwaarder beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt, worden niet verwacht op de projectlocatie. Met betrekking tot beschermde (grondgebonden) zoogdieren is een nader onderzoek of ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde. In en rond de (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen zijn geen sporen gevonden die wijzen op de eventuele aanwezigheid van (verblijfplaatsen van) kleine marterachtigen of steenmarter. Mogelijk vormt de windsingel achter de kapschuur onderdeel van het leefgebied van kleine marterachtigen. Gezien de beperkte oppervlakte van de windsingel en het feit dat het plan voorziet in nieuwe landschapselementen (lage groene haag) en verkleining van het erf en het bebouwd en verhard oppervlak, wordt niet verwacht dat met de voorgenomen herinrichting essentieel leefgebied van (kleine) marterachtigen zal verdwijnen. Mits de betreffende windsingel wordt verwijderd buiten de gevoelige voortplantingsperiode van (kleine) marterachtigen (april t/m augustus), wordt dan ook niet verwacht dat verblijfplaatsen van (kleine) marterachtigen zullen verdwijnen en is een nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming niet noodzakelijk. De te slopen agrarische bedrijfsgebouwen vormen door hun enkelwandige constructies en materiaalgebruik (stalen damwandgevels en golfplaten daken) geen potentiële geschikte vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Ook (mogelijke) vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in bomen op en rond het erf zijn niet aangetroffen. Verder vormt de windsingel achter de kapschuur geen doorlopende groenstructuur, waardoor er met de voorgenomen herinrichting geen sprake is van essentieel leefgebied van vleermuizen. Met de voorgenomen sloop en herinrichting worden dan ook geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen verstoord of verwijderd, dan wel belangrijke vliegroutes onderbroken of belangrijk foerageergebied aangetast. Een aanvullend onderzoek of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming in verband met het voorkomen van vleermuizen is dan ook niet noodzakelijk.

Amfibieën

Met betrekking tot amfibieën zijn enkele algemeen voorkomende beschermde soorten te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Echter geldt voor deze soorten te allen tijde de zorgplicht zoals bedoeld in de Wet Natuurbescherming. Gezien de voorgenomen plannen, wordt echter niet verwacht dat de werkzaamheden een effect zullen hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën. Verder is aan de hand van recente verspreidingsgegevens bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt binnen het uurhok (5x5km) waarbinnen de projectlocatie is gelegen. Echter ontbreekt in de huidige situatie geschikt leefgebied voor de soort. In het kader van de voorgenomen plannen is een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot rugstreeppad dan ook niet noodzakelijk.

Overig beschermde soorten

Andere beschermde soorten dan hierboven genoemd worden niet verwacht binnen de projectlocatie. Nader onderzoek naar het voorkomen van andere beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of

in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies. Mogelijk kunnen gedurende het planproces of de werkzaamheden zich nieuwe soorten gaan vestigen. Bij constatering van een beschermde soort tijdens de voorgenomen activiteiten blijft het alsnog noodzaak om maatregelen te nemen of ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

5.1.2 Gebiedsbescherming

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Door bijvoorbeeld mest van landbouwbedrijven en uitstoot door industrie en auto's. Dit is schadelijk voor de natuurgebieden. Per Natura 2000 gebied is in beheerplannen aangegeven welke habitattypen gevoelig zijn voor (overmatige) stikstofdepositie en welke afspraken hierover zijn vastgelegd. Alleen als de hoeveelheid laag genoeg is (onder de gestelde drempelwaarde van 0,0 kg/jr), zijn nieuwe activiteiten met stikstofuitstoot mogelijk.

De gemeente Hollands Kroon heeft recent een berekening laten uitvoeren voor de bouw en het gebruik van 11 woningen. In de groene gebieden binnen de gemeente hoeft geen berekening te worden uitgevoerd voor stikstofdepositie wanneer er niet meer dan 11 woningen worden gebouwd. Het gebied aan de Westerklijf is gelegen binnen een 'groen gebied' en bij de bouw van een extra woning zal er geen overschrijding optreden als gevolg van stikstofdepositie. Voor de ontwikkeling van het plan is geen project-specifieke berekening vereist.

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming nodig. Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan niet in de weg staat.

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

5.2 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.

In dit geval is er sprake van een bestemmingswijziging, waarbij de bodemkwaliteit moet worden onderzocht. Door Vlam Bodemadvies is een verkennend bodemonderzoek aangeleverd op 5 december 2022 (bijlage 3). Uit dit onderzoek blijkt:

- op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese verdachte locatie formeel te worden aangenomen. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen, PAK en (plaatselijk) minerale olie aangetoond.
- in het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan molybdeen (peilbuis 1) en nikkel (peilbuis 2) aangetoond.
- indien getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de grond indicatief aan bodemkwaliteitsklasse altijd toepasbaar. Wonen en niet toepasbaar (MM4).
- onderzoek naar PFAS in de bodem is niet meegenomen in dit onderzoek. Indien bij eventuele graafwerkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden

hergebruikt wordt geadviseerd om aanvullend een partijkeuring inclusief PFAS uit te voeren.

- De planlocatie wordt als asbest verdacht beschouwd. Bij de ontwikkeling van het plan is er bewust voor gekozen om onderzoek naar asbest in de grond in een later stadium uit te voeren, nadat de asbestdaken zijn verwijderd.
- op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Met dit onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor deorgenomen bestemmingswijziging.

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

5.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie. Door Geluidmeesters is op 13 maart 2023 een akoestisch onderzoek aangeleverd (bijlage 4). Uit dit onderzoek blijkt dat:

- de locatie is gelegen, buiten de bebouwde kom, en binnen de wettelijke geluidzone (250 meter) van de Westerklijf, Hollebalgweg en de Varkensgrasweg. Aangetoond moet worden dat er bij de te realiseren woning kan worden voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en dat er sprake is van een akoestisch goed woon- & leefklimaat.
- uit de resultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting, als gevolg van het verkeer op de Westerklijf, Hollebalgweg en de Varkensgrasweg, met ten hoogste 46 dB Lden voldoet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde voor afzonderlijke wegvakken van 48 dB Lden. Daarmee is er, bij de te realiseren woning, sprake van een akoestisch goed woon- & leefklimaat ten aanzien van wegverkeer
- er zijn dan ook geen beperkingen, met betrekking tot wegverkeerslawaai, geconstateerd om de extra woning te realiseren. Er hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld en met betrekking tot de geluidwering kan worden volstaan met de minimale vereisten uit het Bouwbesluit.

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

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan onder meer het

geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀). Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Voor woningbouw geldt een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.

Het plan betreft een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen en de bouw van een extra woning. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is er geen bezwaar voor het wijzigen van de bestemming en een extra woning, omdat bij deze ontwikkeling er geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarden.

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

5.5 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 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

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

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

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

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan op de locatie Westerklijf 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:

- *er zijn in de directe omgeving van de locatie geen bedrijven gelegen, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken over het plangebied;*
- *de planlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van de Rijksweg N99. Uit de Regeling Basisnet blijkt dat er voor de N99 geen sprake is van een plasbrandaandachtsgebied en er is geen veiligheidszone voor het plaatsgebonden risico (10-6 per jaar) ingesteld. Hierdoor wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Aangezien de planlocatie buiten 200 meter van de N99 is gelegen heeft de ontwikkeling van het plan geen invloed meer op de hoogte van het groepsrisico. Daarom kan worden volstaan met een zogenaamde beperkte verantwoording van het groepsrisico. Bij een beperkte verantwoording wordt gekeken naar de aspecten van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Bestrijdbaarheid is de mate waarin een calamiteit door de brandweer te bestrijden is. Dit hangt af van de opkomsttijd, beschikbare blusmiddelen en de bereikbaarheid van het plangebied. Bij de inrichting van de planlocatie is rekening gehouden met de hulpdiensten en het is mogelijk om bij de woningen te komen en desgewenst door te rijden tot de voordeur. De brandweerkazerne van Hippolytushoef is dicht bij de planlocatie gelegen, waardoor het mogelijk is om in korte tijd de planlocatie te bereiken. In de nabije omgeving van de planlocatie is geen open water aanwezig, waardoor er blusvoorzieningen moeten worden gerealiseerd om in geval van een calamiteit voldoende bluswater voorradig te hebben. In het kader van de ruimtelijke procedure is door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord advies uitgebracht (bijlage 5). Hieruit blijkt dat de planlocatie van twee zijden bereikbaar is en er is een brandkraan op circa 100 meter gelegen die voor de meeste situaties kan voorzien in een toereikende bluswatercapaciteit. Het plan voldoet daarmee aan beide aspecten van de handreiking bluswatervoorziening. Bij het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg is het ook mogelijk dat een giftige wolk invloed heeft op het plangebied. De omvang van de gifwolk is afhankelijk van de inrichting van de omgeving en de weersomstandigheden. Doordat de planlocatie op relatief grote afstand is gelegen en slechts één woning wordt toegevoegd zal dit niet leiden tot een significante toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied. Het plan heeft geen noemenswaardige invloed op een eventueel rampscenario. Voor het scenario giftige wolk is het handelingsperspectief om te vluchten naar de hoogst mogelijk bouwlaag, waar men dient te schuilen met gesloten ramen en deuren en uitgeschakelde mechanische ventilatie. In het kader van de zelfredzaamheid kan worden gesteld dat de bewoners van beide woningen vergelijkbaar zelfredzaam zijn met de doorsnede van de Nederlandse samenleving.*
- *het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

5.6. Water

5.6.1 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.

5.6.2 Watervisie 2021

Provinciale Staten hebben in november 2015 de Watervisie 2021 vastgesteld. De visie 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.

5.6.3 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.

5.6.4 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 Westerklijf in Hippolytushoef (bijlage 6). In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.

Verharding en compenserende maatregelen

Het beleid van HHNK schrijft voor dat bij een verhardingstoename van meer dan 800 m² er compenserende waterberging moet worden gegraven. Bij de ontwikkeling van het plan zal er sprake zijn van een afname aan verharding. Conform het beleid van HHNK zijn er geen compenserende maatregelen nodig in de vorm van waterberging.

Waterkwaliteit

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

5.7 Kabels en leidingen

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

Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen. Aan de bestaande situatie op de planlocatie wordt niets gewijzigd.

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

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische wijziging voor het perceel Westerklijf 28 en de bouw van een extra woning kan alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk worden beperkt.

De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, om voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

In de nabijheid van de planlocatie is het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf gelegen op een afstand van bijna 65 meter op het perceel Westerklijf 9. Voor een dergelijk bedrijf (veehouderij) geldt een richtafstand van 50 meter in het kader van het milieuaspect geur, 30 meter voor het milieuaspect geluid en voor de overige milieuaspecten bedraagt de richtafstand 10 meter. De werkelijke afstand bedraagt 65 meter en dit betekent dat het agrarische bedrijf door de bestemmingswijziging en bouw van een extra woning niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden.

Verder zijn alleen particuliere woningen rond de planlocatie aanwezig. Door het beëindigen van het agrarische bedrijf en het toevoegen van een extra woning zal het woon- en leefklimaat in deze woningen niet worden belemmerd.

Conclusie: *Door de ontwikkeling van het plan treedt er geen belemmering op voor het dichtstbijzijnde bedrijf en de naastgelegen woningen.*

5.9 Milieueffectrapportage (MER)

Een m.e.r.- beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. (2011/92/EU) aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C en D van het Besluit

milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), Voor activiteiten in onderdeel C geldt direct een m.e.r.-plicht.

Voor activiteiten in onderdeel D is het niet zeker of er belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Of een bepaalde activiteit in een bepaalde omvang belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, is afhankelijk van het soort activiteit, de omvang daarvan en het type procedure.

De drempelwaarden waarbij een m.e.r.-plicht aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Op voorliggend plan is de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkelingsprojecten van toepassing (D 11). In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- a. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- b. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- c. een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende plan is niet van dusdanige aard en schaal dat deze drempelwaarden worden overschreden. Er geldt om die reden een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit bestemmingsplan zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling onderzocht.

Conclusie: *De toekomstige activiteiten in het plangebied hebben geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.*

5.10 Spuitvrijezone

Beoordeeld moet worden of er voldoende afstand wordt gehouden tot de woningen op de planlocatie in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de omringende agrarische percelen. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn, maar ook de belangen van de teler dienen beschermd te worden.

Jurisprudentie

In de huidige jurisprudentie wordt een richtafstand van 50 meter niet onredelijk geacht. De afstand van 50 meter is blijkens een uitspraak van de Afdeling van de Raad van State¹ gebaseerd op het toenmalige beleid van de provincie Gelderland voor de toelating van nieuwe gevoelige functies nabij boomgaarden en boomteeltpercelen.

Ten tijde van dat beleid gold op grond van artikel 13 van de Bestrijdingsmiddelenwet 1963, het daarop gebaseerde “Lozingenbesluit open teelt en veehouderij” en de bijbehorende “Regeling testmethoden driftarme doppen Lozingenbesluit open teelt en veehouderij” een verplichting om driftreductie toe te passen van minimaal 50%. Op grond van het huidige Activiteitenbesluit dient echter standaard een driftreducerende techniek te worden gehanteerd van minimaal 75%. Dat is een norm die kortom de helft strenger is geworden dan de norm die gold bij de uitspraak van de Afdeling van 2004 over het beleid van de provincie Gelderland. Omdat de inmiddels verplicht toegepaste driftreductie zorgt voor fors minder drift, zou men onderbouwen dat bedoelde afstand van 50 meter op dit moment in principe kan worden gehalveerd tot 25 meter.

¹ ABRS 23 juni 2004 ECLI:NL: RVS:2004: AP3436

Gelet op de omstandigheid dat het beleid van de provincie Gelderland in 2004 betrekking had op teelt in boomgaarden en boomteelt, waarbij voornamelijk opwaarts of zijwaarts wordt gespoten, zou men daarnaast ook kunnen betogen dat de juist genoemde afstand van 25 meter in principe nogmaals kan worden gehalveerd tot 12,5 meter, op het moment dat uitsluitend sprake is van neerwaarts spuiten zoals in akkerbouw, sierteelt (zoals bloemen en/of bloembollen) of tuinbouw.

Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat er factoren kunnen zijn die (mits voorzien van een goede onderbouwing) een kleinere afstand rechtvaardigen. Opgemerkt wordt dat in deze jurisprudentie de verplichting die het Activiteitenbesluit in het leven heeft geroepen voor driftreducerende technieken, nog niet is betrokken. Dit zou een rechtvaardiging zijn voor een kleinere afstand.

Rond de planlocatie zijn agrarische percelen gelegen binnen een afstand van 50 meter tot aan de woningen op de planlocatie. Voor alle percelen geldt dat deze in gebruik zijn als grasland. Het gebruik als grasland zorgt ervoor dat er geen gewasbeschermingsmiddelen op deze percelen worden toegepast.

Maximaal planologische mogelijkheden

Om het plan in juridisch-planologisch opzicht mogelijk te maken, moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In beginsel moet worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden van de betreffende agrarische percelen².

Rond de planlocatie zijn alleen graslandpercelen aanwezig. Vanuit het provinciale beleid is het gebied aangewezen als Bijzonder Provinciaal Landschap, waarbij de weidevogelhabitat als kernkwaliteit wordt beschouwd. Wanneer graspercelen worden gescheurd betreft dit een aantasting van de weidevogelhabitat en kernkwaliteiten binnen het gebied en dit is conform het beleid niet toegestaan. Vanuit het provinciaal beleid is het ook verboden om de gronden te gebruiken voor permanente bollenteelt.

Conform het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Wieringen” hebben de agrarische percelen rond de planlocatie allemaal een agrarische bestemming met een landschappelijke waarde. Op deze percelen is het verboden om fruitbomen te planten of bloembollen te telen. Het is ook verboden om de gronden te ontginnen en drainagebuizen aan te leggen. Dit betekent dat de percelen alleen geschikt zijn als grasperceel.

Het provinciaal- en gemeentelijk beleid vormt een belemmering voor het omzetten van de percelen van grasland. Dit betekent dat het gebruik als grasland in de toekomst planologisch is gewaarborgd.

Beoordeling en toepassing op planlocatie

Op de percelen WRG01-I-1094 en WRG01-I-53 aan de oostzijde van de planlocatie zijn particuliere eigenaren aanwezig. Op deze percelen worden hobbymatig paarden gehouden en de eigenaren van deze percelen hebben aangegeven dat het gebruik de komende jaren wordt voortgezet.

² ABRS 29 maart 2017, 201600689/1/R1



Het perceel met nummer WRG01-I-259 aan de noordzijde van de planlocatie is in gebruik bij een veehouderijbedrijf (KVK-nummer 65243676) wat is gevestigd op Westerklijf 9. Het bedrijf op deze locatie zal de komende jaren worden voortgezet en dit betekent dat het perceel in gebruik blijft als grasland.

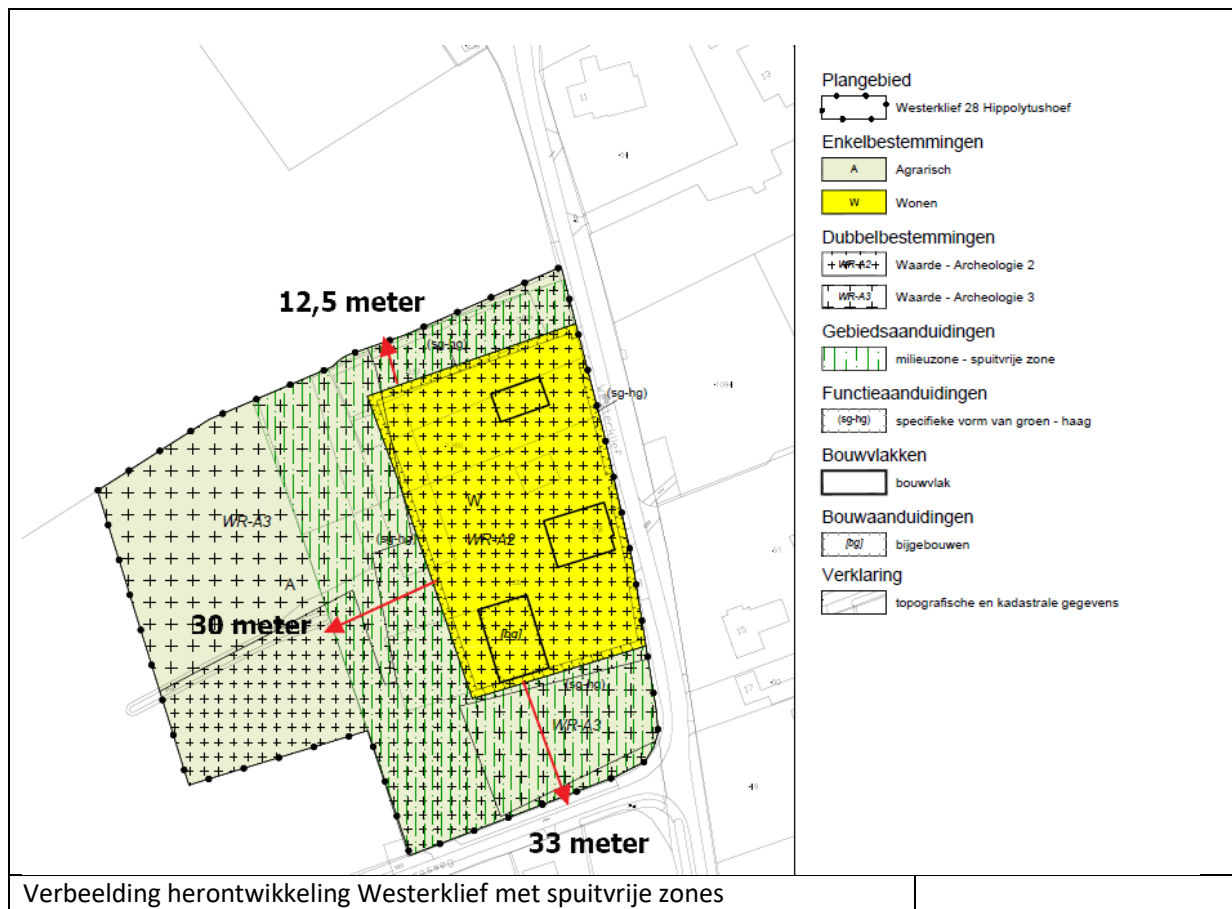
Het perceel met nummer WRG01-I-1089 is in gebruik van een montagebedrijf (KVK-nummer 57329583) uit Wieringerwaard en hier worden hobbymatig al enige jaren schotse hooglanders gehouden. Het gebruik van het perceel voor deze dieren zal in de toekomst worden voortgezet. Dit betekent dat er geen gewasbeschermingsmiddelen op de aangrenzende percelen worden toegepast.

Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is aan de noord-, west- en zuidzijde een strook met de bestemming 'Agrarisch' opgenomen met een aanduiding 'milieuzone – spuitvrijzone'. Dit betreft aan de noordzijde een strook van minimaal 12,5 meter breed, aan de westzijde is deze strook 30 meter breed en aan de zuidzijde is deze strook 33 meter breed. Op de bovengenoemde agrarische stroken worden geen gewasbeschermingsmiddelen toegepast, want de stroken behoren tot de planlocatie en worden niet door een agrarisch bedrijf gebruikt.

Deze stroken zullen ook niet worden ingericht als tuin, waardoor mensen er niet lang zullen verblijven en een buffer ontstaat tussen de aanliggende agrarische percelen en de grens van het bestemmingsvlak voor wonen.

De afstand aan drie zijden van de planlocatie tot aan de omringende agrarische percelen is groter dan de afstand van minimaal 12,5 meter die conform jurisprudentie gehanteerd kan worden als er sprake is van alleen neerwaarts spuiten.

De spuitvrije zones worden gewaarborgd door een aanduiding op de verbeelding en een voorwaardelijke verplichting in de bijbehorende regels van het bestemmingsplan voor deze planontwikkeling.

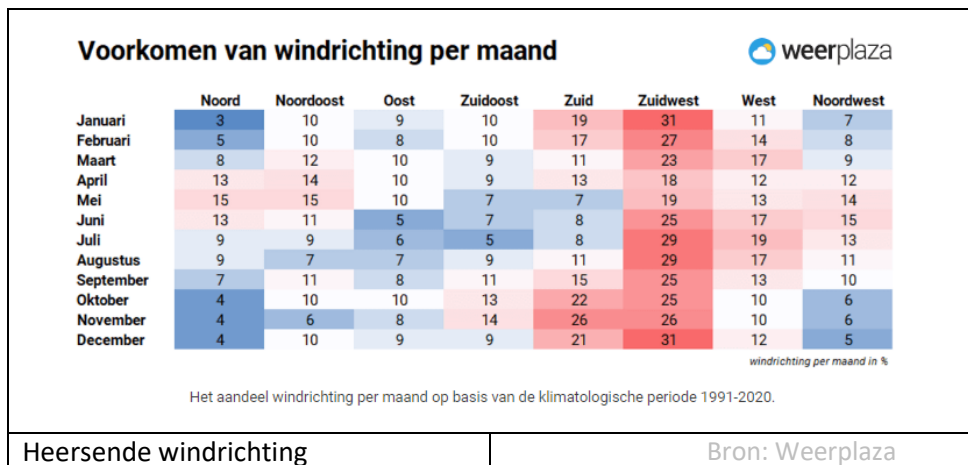


De woningen op de planlocatie worden aan alle zijden van de agrarische percelen gescheiden door hagen langs de wegen of door hagen/boomsingels op eigen terrein. Aan de oost- en zuidzijde van de planlocatie (langs Westerklief en Varkensgrasweg) is een brede bestaande haag aanwezig. Deze hagen worden aan de noord- en westzijde aangevuld met een groene lage haag van minimaal 1,5 meter hoog en 1,0 meter breed. Op deze manier wordt de planlocatie omsloten door een groene haag.

De bestaande hagen en de nieuwe lage groene haag zorgen voor een extra afscheiding van de omringende agrarische percelen. Het behoud van de bestaande hagen en de aanleg van een nieuwe groene haag is geborgd in het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) en daarnaast zijn de hagen aangeduid op de verbeelding en opgenomen in een voorwaardelijke verplichting in de regels behorende bij het bestemmingsplan. De planlocatie kan alleen worden gebruikt voor de bestemming wonen als de groene hagen zijn aangebracht en in stand wordt gehouden. Op deze manier is een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie gewaarborgd.



Ondanks dat de verwachting is dat er geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast op de nabijgelegen percelen wordt nog opgemerkt dat agrariërs altijd opletten wat de windrichting is bij bespuitingen. Dit is niet alleen van belang in het kader van de volksgezondheid, maar de gewasbeschermingsmiddelen moeten op de gewassen terecht komen voor een effectieve werking tegen ziekten en plagen. De kosten voor het uitvoeren van de werkzaamheden en gewasbeschermingsmiddelen zijn hoog en er dient op een zo efficiënt mogelijke manier gespoten te worden.



In Nederland is zuidwestenwind de meest overheersende windrichting. Voor de percelen aan de noord- en oostzijde geldt dat eventuele drift richting de planlocatie klein te noemen is. Voor de percelen aan de west- en zuidzijde geldt dat deze op grotere afstand zijn gelegen (minimaal 30 meter). In alle situaties geldt en dat eventuele drift wordt afgevangen door de aanwezige hagen.

Conclusie: *Het woon- en leefklimaat in de woningen is in het kader van de spuitzonering gewaarborgd.*

5.11 Duurzaamheid

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

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

De agrarische bestemming van de planlocatie wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Bij de bouw van de nieuwe woning wordt rekening gehouden met het feit dat deze gasloos moet worden uitgevoerd. Hierdoor zal worden geïnvesteerd in duurzame oplossingen, zoals zonnepanelen, zonneboiler, warmtepomp en een goede isolatie.

5.12 Cultuurhistorie

In het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) is een beschrijving gegeven van de cultuurhistorie op Wieringen. Hieruit blijkt dat door de bestemmingswijziging en bouw van een extra woning de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast.

Conclusie: *Het onderdeel cultuurhistorie staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

5.13 Archeologie

Door Archeologie West-Friesland is op 3 juli 2023 een Quickscan archeologie (bijlage 7) aangeleverd. In de quickscan wordt aangegeven dat op 14 juli 2022 de beleidskaart archeologie voor de gemeente Hollands Kroon is vastgesteld. Uit deze beleidskaart blijkt dat voor de planlocatie vrijstellingsgrenzen worden aangehouden van 100 m² en 500 m². Binnen het plangebied geldt op basis van historisch kaartmateriaal, het hoogtemodel en

archeologische bronnen uit de omgeving een hoge archeologische waarde voor vindplaatsen uit de Nieuwe Tijd aan het historisch lint. Voor het gehele plangebied geldt een hoge archeologische verwachting voor de Middeleeuwen en een middelhoge verwachting voor het Neolithicum tot en met de IJzertijd/Romeinse Tijd.

In de quickscan wordt het advies gegeven om de vrijstellingsgrenzen uit de beleidskaart over te nemen in het voorliggende bestemmingsplan. De toelichting, verbeelding en regels zijn aangepast en afgestemd op de vrijstellingsgrenzen conform de beleidskaart archeologie. Bij de sloop van de bestaande opstallen en erfverharding wordt geadviseerd om dit met beleid uit te voeren. Bij de sloop dient de ondergrond zo min mogelijk te worden geroerd (conform de vrijstellingsdiepte van 35 cm).

Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient in de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland toekomstige graafwerkzaamheden wil monitoren. Vondstmateriaal dat bij het uitvoeren van het werk wordt aangetroffen is (conform de Erfgoedwet, paragraaf 5.4, artikel 5.10) eigendom van de Provincie Noord-Holland en zal door Archeologie West-Friesland worden aangeleverd aan het Provinciaal depot voor archeologie van Noord-Holland te Castricum. Indien de vrijstellingsgrenzen worden overschreden, wordt verzocht om de definitieve plannen aan te leveren ter toetsing. Hierna volgt dan een aanvullend advies. Indien de plannen niet archeologie-vriendelijk worden uitgevoerd, is mogelijk nader archeologisch onderzoek vereist.

Conclusie: *De bestemmingswijziging naar wonen en het toevoegen van extra bouwvlak heeft geen negatief effect op mogelijk voorkomende archeologische waarden. De vrijstellingsgrenzen uit de beleidskaart archeologie zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.*

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de sloop- en bouwwerkzaamheden dient Archeologie West-Friesland te worden betrokken voor advies en monitoring. Bij een overschrijding van de vrijstellingsgrenzen en niet archeologie-vriendelijk bouwen is mogelijk een nadere toetsing vereist.

6. Juridische aspecten

6.1 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 over het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels en ook 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.

6.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemming 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.

6.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor:

- *Wonen*
- *Agrarisch*

Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen en dit geeft een directe bouwtitel. De omgevingsvergunning wordt verleend als deze voldoet aan het gestelde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen over het gebruik van op te richten bouwwerken.

De regels van het bestemmingsplan zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

6.3.1 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.

6.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. De regels van de beheersverordening “Buitengebied Wieringen” en “Parkeren en wonen” zijn van toepassing op het plan, met dien verstande dat, uitsluitend ten behoeve van het bestemmingsplan, ook de in het bestemmingsplan vervatte regels van toepassing zijn.

6.3.3 Hoofdstuk 3 Slotregel

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

6.4 Handhaafbaarheid

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen en is daardoor gemakkelijk te lezen. Daardoor is ook de handhaafbaarheid gemakkelijk vorm te geven: de regels zijn eenduidig zodat rechtsgelijkheid en -zekerheid zo groot mogelijk is. Op basis van de Wro zijn belangrijke overgangsbepalingen en strafbepalingen wettelijk vastgelegd waardoor op die manier de handhaafbaarheid vanuit dit bestemmingsplan goed is geregeld.

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan “Westerklief 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 “Westerklief 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.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 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, om in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan worden vastgelegd, inclusief kostenverhaal. Deze overeenkomst wordt aangemerkt als anterieure overeenkomst. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

In de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt ook bepaald dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal komen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorbereiden van het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit het opstellen van de toelichting, de regels en het tekenen van de verbeelding (de plankaart). In deze fase worden meestal ook de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Nadat het ontwerpbestemmingsplan ambtelijk is getoetst en akkoord bevonden, beslist het college uiteindelijk of het plan ter inzage gelegd mag worden. Dit is een wettelijk verplichte stap.

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het voorgenomen besluit.

Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Bij ongewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit binnen twee weken gepubliceerd. Bij gewijzigde vaststelling vindt dit na maximaal zeven weken plaats.

Na publicatie start de beroepstermijn van zes weken. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2.1 Overleg belanghebbenden

De bewoners rond de planlocatie zijn op de hoogte gebracht van de voorgenomen wijziging van de bestemming en de bouw van een extra woning en zijn akkoord met deze ontwikkeling.