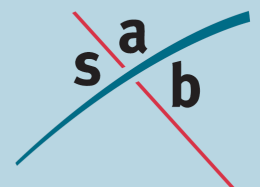


Bestemmingsplan

Stroeërdijk 1, Hippolytushoef

Gemeente Hollands Kroon

Datum: 26 november 2015
Projectnummer: 150164
NL.IMRO.1911.BHVhzwi001-va01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	3
1.3	Doelstelling	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie en ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Het plan	13
2.3	Vigerend bestemmingsplan	14
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Regionaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	21
4	Milieu- en omgevingsaspecten	26
4.1	Milieu-aspecten	26
4.2	Omgevingsaspecten	33
5	Economische uitvoerbaarheid	39
5.1	Inleiding	39
5.2	Beoordeling plan	39
5.3	Conclusie	39
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.1	Overleg	40
6.2	Zienswijzen	40
6.3	Conclusie	40
7	Wijze van bestemmen	41
7.1	Inleiding	41
7.2	Algemene methodiek	41
7.3	Specifieke regeling dit bestemmingsplan	42

Bijlage

1. Verkennend (water)bodemonderzoek Stroeverdijk 1 te Hippolytushoef, Geofox-Lexmond, 2006

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Stroeërdijk 1, nabij Hippolytushoef op het voormalige Waddeneiland Wieringen, is een in onbruik geraakte wierschuur aanwezig. Op het perceel zijn ook een bedrijfswoning en een grubstal aanwezig plus enkele kleinere bouwwerken. Een wierschuur is een grote houten schuur, vaak met zwart geteerde planken en fungeerde in het verleden (tussen ca. 1100 en 1930) als opslagplaats voor wier en als plaats waar wier geperst werd. Het wier werd dan onder andere gebruikt om een dijk te bouwen. De “Wieringdijk” op Wieringen is (deels) op deze manier aangelegd.

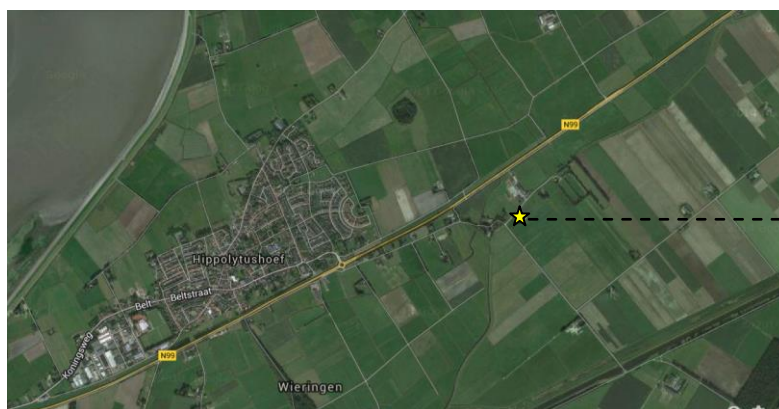
Een wierschuur heeft een specifieke en herkenbare bouwstijl; er waren op Wieringen meerdere te vinden. Er zijn echter niet veel wierschuren bewaard gebleven. De meeste zijn gesloopt toen de vraag naar wier er niet meer was, meer in het bijzonder na de inpoldering van de Wieringermeer en de aanleg van de Afsluitdijk, begin /halverwege 20^e eeuw. De wierschuren die er nog zijn, vertegenwoordigen (derhalve) een hoge cultuurhistorische waarde. Het verleden van dit deel van Nederland kan er aan afgelezen worden. De wierschuur aan de Stroeërdijk is hier een goed voorbeeld van. Echter, de wierschuur maakt een vervallen indruk door jarenlang achterstallig onderhoud. Het agrarische gebruik is reeds jaren geleden beëindigd en daarmee de noodzaak tot het plegen van onderhoud. Een nieuw agrarisch gebruik ter plaatse ligt voorts niet voor de hand.

Initiatiefnemer “Villa Nieuwland” (een tevens in Wieringen gelegen Bed and Breakfastgelegenheid) wil een grondige restauratie van de wierschuur realiseren en ter plaatse een groepsaccommodatie met vergaderfaciliteit realiseren. Initiatiefnemer staat een algehele en integrale kwaliteitsverbetering van het perceel voor ogen. Hier toe worden enkele gebouwen gesloopt en is gezocht naar een manier om het perceel een commercieel solide basis te geven. Naast een groepsaccommodatie wordt in dit verband onder meer gedacht aan een kleinschalige horecagelegenheid in een naar het perceel te verplaatsen “Zuiderzeekeet”. Meer hierover in hoofdstuk 2.

De ter plaatse geldende beheersverordening verklaart het onderliggende bestemmingsplan van toepassing (i.c. Bestemmingsplan Buitengebied 2002), waarin een bestemming Agrarisch voor betreffend perceel is opgenomen. Het initiatief past derhalve niet in het geldende planologische regime. Om het initiatief toch mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingplan nodig. Dit document voorziet daarin.

1.2 Het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Stroeërdijk, even ten zuidwesten van het dorp Hippolytushoef. Ten noorden van het plangebied loopt de N99, die Den Oever met Den Helder verbindt. Het perceel is ca. 12.750 m² groot. Het gaat om de percelen kadastraal bekend gemeente Wieringen sectie H, nummer 94 (deels) en 122 (deels). Op navolgende afbeelding is het plangebied globaal weergegeven; de exacte locatie komt tot uitdrukking op de verbeelding.



Ligging plangebied (globaal)



1.3 Doelstelling

Het voorliggend bestemmingsplan vervangt, nadat het van kracht is geworden, de vigerende regeling voor deze locatie, namelijk de beheersverordening zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Hollands Kroon op 11 mei 2013. Om op deze locatie de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan met een nieuw planologisch regime te worden opgesteld. Dit voorliggend bestemmingsplan heeft tot doelstelling daarin te voorzien. Bij een volgende herziening van het overkoepelende plan/beheerverordening, kan de nieuwe regeling zoals die in dit plan is opgeworpen, worden overgenomen.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan waaruit het plan bestaat, hoe en wat met het plan juridisch-planologisch wordt geregeld en geeft de resultaten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid weer. De toelichting zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in navolging hiervan als volgt opgebouwd: Hoofdstuk 1 is de inleiding. Na de beschrijving van het plan, het plangebied en de onderbouwing staat in hoofdstuk 2 de onderbouwing van het plan beschreven. In de na-

volgende hoofdstukken wordt getoetst of het initiatief uitvoerbaar is. Onderscheiden worden achtereenvolgens een toets aan het relevante ruimtelijke beleid van diverse overheden, milieu- en omgevingsaspecten, financieel-economische en tot slot de resultaten van de wijze waarop maatschappelijke procedure. In hoofdstuk 7 is een toelichting op de wijze van bestemmen (wat wordt er geregeld en hoe wordt het geregeld).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie en ontstaansgeschiedenis

2.1.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Stroeërdijk. Deze dijk maakt onderdeel uit van de Wierdijk, de overkoepelende term voor de dijk die het voormalig Waddeneiland Wieringen beschermde tegen het zeewater. Het gaat om een voormalig agrarisch bouwperceel, waar meerdere agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig zijn.



Bestaande situatie

Het perceel is reeds langere tijd niet meer agrarisch in gebruik. De bebouwing is geclusterd op het perceel en past zowel stedenbouwkundig als landschappelijk in het buitengebied, dat zich vooral kenmerkt door rust en openheid. Het geheel maakt door achterstallig onderhoud een ietwat vervallen indruk. Zoals aangegeven (en nader uitgewerkt in navolgende paragraaf) beschikt het perceel – en dan met name de wier-schuur over cultuurhistorische waarden. De vraag doet zich voor hoe een toekomstbestendig gebruik mogelijk is, zodat de waarden behouden en verbeterd kunnen worden. Hiertoe wordt in navolgende paragraaf eerst een korte ontstaansgeschiedenis beschreven.

¹ De grupstal is een oud type stal voor rundvee, waarbij de dieren de hele winter naast elkaar staan vastgebonden. Achter de koeien loopt een mestgoot, een zogenoemde "grup" (of "groep"), waarin mest en urine wordt opgevangen en afgevoerd.



2.1.2 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt op Wieringen, dat een lange menselijke historie kent. Waarschijnlijk is de naam afgeleid van het oud-Friese 'wîr' dat hoogte betekent. De hoogte van Wieringen ten opzichte van het omliggende land, is de oorzaak dat er al lange tijd menselijke occupatie plaatsvond. Het vormde immers een veilig oord ten opzichte van de voor overstroming gevoelige lager gelegen gronden (c.q. deze lagen onder water).

Tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien, heeft het landijs de zandige ondergrond van Wieringen weggeduwd en opgestuwd, waardoor er stuwwallen ontstonden. Het ijs is over die stuwwallen heengegleden en heeft op de stuwwallen keileem achtergelaten.



Na de laatste ijstijd, zo'n 12.000 jaar geleden, verbeterde het klimaat en brak de huidige warme tijd aan. De zeespiegel steeg snel en ongeveer 5000 jaar geleden was de kustlijn zo ver oostwaarts opgeschoven dat de zee West-Nederland bedekte. Daarna, ongeveer 2600 jaar geleden, lag Wieringen midden in een uitgestrekt moerasgebied dat zich had ontwikkeld achter een gordel van strandwallen (de oude duinen in het westen). Pas in de vroege Middeleeuwen (na het jaar 800) lag de noordkant van Wieringen weer aan de Waddenzee, zoals nu nog steeds het geval is.

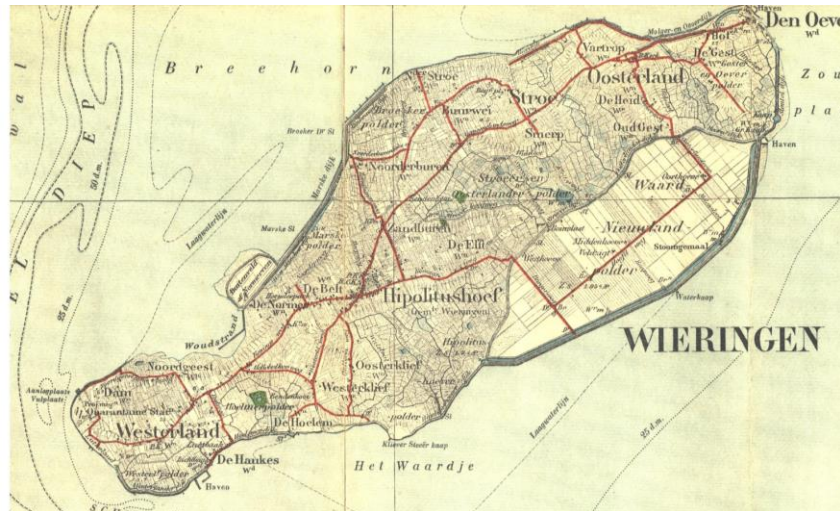
Tijdens een periode van relatief snelle zeespiegelstijging die tot circa 4500-4000 voor Chr. duurde, bestond dit gebied uit een uitgebreid waddengebied met zandbanken en -platen die gescheiden werden door grote getijdegeulen. Dit waddengebied werd gedeeltelijk afgeschermd van de open zee door een reeks eilanden.

De vorming van het veengebied vond plaats tijdens de laatste ijstijd. Het smeltwater uit de Alpen werd naar zee afgevoerd, waarbij grind en zand werd meegevoerd en afgezet. Daarbij werd het grof zand door de wind uitgestoven en weer afgezet in hoge, overwegend oost- west gerichte, zandruggen. Vanaf 4500-4000 voor Chr. nam de stijging van de zeespiegelstand sterk af en omstreeks 2000 voor Christus sloot de kustlijn zich waardoor de rivieren niet meer materiaal konden afvoeren naar zee. Het westelijk deel van Nederland, tussen de oostelijke zandgronden en de duinkust, veranderde in een uitgestrekt moerasgebied waar op grote schaal veenvorming plaatsvond.

Vanaf 900 n.Chr. groeide de bevolking van Noord-Holland en werd begonnen met het ontginnen van het veen. Hierdoor klonk het veen in en hele delen van Noord-Holland verdwenen in het water. In de negende en tiende eeuw na Christus drongen de Vikingen via de zeearmen regelmatig het gebied binnen om de bevolking te plunderen. Uit deze Vikingperiode zijn nog archeologische restanten aanwezig. Wieringen werd waarschijnlijk omstreeks de Allerheiligenvloed van 1.170 na Chr. een eiland.



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



Doordat het een eiland was, genoot het een grote mate van zelfstandigheid, totdat de Hollandse graaf Floris III de Wieringers in 1184 onderwierp. Wieringen is tijdens de VOC-tijd (1602 - 1799) het eiland geweest waar de schepen uit de Oost langsvoeren, op weg naar de havens van Amsterdam, Enkhuizen en Hoorn. Ter voorkoming van verspreiding van ziekten aan de wal, werden zieke zeelui in quarantaine gezet aan de westkant van Wieringen. De geschiedenis van Wieringen wordt gekenmerkt door een voortdurende strijd met het water. Zo moest het eiland na een grote dijkdoorbraak op 16 februari 1683 een polder opgeven en had het als gevolg van de storm van 4 op 5 februari 1825 te kampen met grote wateroverlast. Omstreeks 1848 werd het in 1683 verloren land weer op de zee veroverd door de inpoldering van polder Waard- Nieuwland (waar het plangebied in ligt), maar het zou tot begin 20^e eeuw duren voor men de zee definitief meester werd. In 1924 kwam aan het eilandbestaan een einde, doordat op 31 juli het Amsteldiep samen met het Ulkediep werd afgesloten. In 1930 kwam de oostelijke Wieringermeerdijk in de Zuiderzee tot stand, en daarmee de aangrenzende polder de Wieringermeer. De afsluiting van de Zuiderzee werd in 1932 voltooid door de grote Afsluitdijk, die Wieringen met Friesland verbindt.

Eén van de wijzen waarop tot die tijd het water tegengehouden werd, was de “wierdijk”. Niet alleen de wierdijk van Wieringen, maar bijvoorbeeld ook delen van de bekende Westfriese Ommeringdijk zijn als wierdijk aangelegd. Een wierdijk was een dijk die voornamelijk bestond uit zeegras. Wierdijken waren beter bestand tegen storm dan aarden dijken omdat het gedroogde wier onder druk samenpakte tot een harde massa en daardoor minder te lijden hadden van afslag. De wierdijk van Wieringen bestaat uit een dubbele rij palen, die aaneengesloten verticaal in de grond werden gezet. Deze palen ondersteunden een circa twee meter dikke muur van samengeperst zeegras (“wier”). Deze zoutwaterplanten werden vlak in de buurt in de Waddenzee geoogst. Vanaf de 19^e eeuw wordt het zeegras uit zee gevist voor de handel en wordt het organische materiaal ook gebruikt voor het vullen van matrassen en als isolatiemateriaal. Na het maaien wordt het gras gedroogd, geperst en in balen opgeslagen in een zogenaamde wierschuur. Een wierschuur is een vrijstaande grote agrarische schuur, van oorsprong bestaande uit een houten gevel en een grote, met stro bedekte kap. Qua vormtotaal lijkt de wierschuur sterk aan de Noord-Hollandse stolp.

De Wierschuur aan de Stroeërdijk is voor zover bekend ca. 1850 gebouwd. Begin 1900 gebruikt de familie Mulder, die in de stolpboerderij Ypelshof aan de Elft in Hippolytushoef woont, de schuur als veestal, opslag en werkplaats. Aan de wierschuur was vroeger een aanbouw gevestigd (zie navolgende historische foto). De veehouderij vormt van oudsher de belangrijkste bron van inkomsten in de agrarische gemeente Wieringen (thans Hollands Kroon).



Historische foto wierschuur Stroeërdijk, datum onbekend

2.1.3 Ruimtelijke en functionele analyse

Het aanwezige landschap van Wieringen is van grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het landschap kent sterke contrasten tussen het met bebouwing en opgaande beplanting verdichtte bovenwalland, en de open kogen. Wieringen is, vanwege het hoogteverschil, in geologisch opzicht vergelijkbaar met Waddeneilanden als Texel. Het is echter veel rustiger en er zijn ook geen duinenrijen en stranden. De bewoning is op Wieringen te vinden op de hogere delen tussen de hoogtelijnen van 1 en 7,5 meter boven NAP. Om de eigendomsgrenzen in het bovenwalland aan te geven, zijn tuunwallen aangelegd. Het karakteristiek tuunwallenlandschap op Wieringen is vergelijkbaar met dat op Texel. Op de hogere delen zijn al in de Vroege Middeleeuwen de Gemeenelandsweg en de Koningsweg aangelegd. Deze hebben een kronkelend karakter, omdat de weg de hoogtes van het land volgt. De Gemeenelandsweg en de Koningsweg zijn kenmerkend voor het ontstaan van het landschap van Wieringen en van hoge historisch-geografische waarde. In de lager gelegen kogen ontbreekt bebouwing. Het reliëf is overal zichtbaar en beleefbaar. Het markeert ook vaak de oude grens tussen akkerbouw en veeteelt. Op de lagere delen was geen akkerbouw mogelijk door de hoge grondwaterstand en het periodieke overstromen met zout water. Dit zoute water was er ook debet aan dat er geen hoge beplanting was in de kogen.

In dit open lager gelegen landschap met weinig opgaande beplanting zijn de eendenkooien in de Stroeërkoog en de Hoelmerkoog belangrijke beeldbepalende elementen. Slechts twee kooien zijn nog in gebruik met hun oorspronkelijke functie. Het zijn overblijfselen uit een periode waarin de eendenhouderij floreerde (tweede helft van de 19^{de} eeuw en begin van de 20ste eeuw).

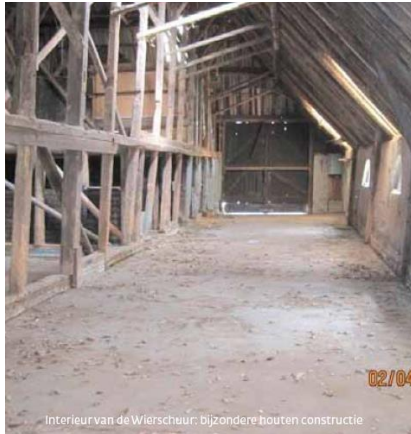
De kernkwaliteiten zijn:

- Het kenmerkende glooiende reliëfrijke karakter van het stuwwallenlandschap en de relatieve kleinschaligheid op Wieringen;
- De grote diversiteit en samenhang van de verschillende landschapseenheden in de stuwwalzone uit zowel Pleistoceen als Holoceen geven een compleet beeld van de belangrijkste vormingsprocessen van Noord-Holland;
- Aardkundige monumenten het Oude Land van het Eiland Wieringen
- Archeologiegebieden Texel en Wieringen, met oudste bewoningssporen van Noord-Holland;
- Deels nog afleesbare bewoningscontinuïteit op Wieringen;
- Onregelmatige verkaveling- en dorpstructuur van wegdorpen op Wieringen;
- Wierdijk als historische waterkering aan de zuidzijde van het voormalige eiland;
- Afsluitdijk als scherpe lijn door het water;
- Stolpboerderijen van het Wieringer type als identiteitsbepalende onderdelen van de nederzettingen en het hoge land daarbuiten op Wieringen;
- Wierschuren, drinkputten, eendenkooien;
- Wallen en singels binnen kleinschalige verkaveling;
- Open en vlak landschap;
- Stuwwal met keileem;
- Mate van openheid: landschap met een open tot zeer open karakter;
- Algemene kenmerken wegdorpen;
Lineaire nederzetting.
Weg vormt de ruimtelijke structuurdrager.
Kronkelende wegen.
Grillige verkaveling- en bebouwingsstructuur.
Woningen zijn op de weg georiënteerd.
Ter hoogte van de kern (kerk) staat de bebouwing dicht bij elkaar dan verder van de kern af. Vanaf het lint zijn doorzichten naar het open, kleinschalige landschap met zijn onregelmatige verkavelingstructuur.
- Het voormalige eiland Wieringen is een aardkundig monument.

Zoals aangegeven, ligt het plangebied in de Polder Waard-Nieuwland. Het gebied is laaggelegen, tamelijk vlak en kent een rationele indeling. Het wegenpatroon wordt gevormd door een lange rechte weg met loodrecht daarop een aantal zijwegen. Het verkavelings- en waterlopenpatroon sluit hier nauw bij aan. De veelal rechthoekige kavels (stroken en blokken) hebben een richting die haaks staat op die van de verharde wegen. De kavelsloten wateren via enkele verzamelsloten af op het Amstelmeerkanaal. De grotendeels verlande voorboezem loopt evenwijdig aan dit kanaal en is een opvallend element langs de zuidrand van de polder met een belangrijke ecologische betekenis. Dijken komen alleen rondom, langs de randen van de polder, voor. De bebouwing, bestaande uit boerderijen, is hoofdzakelijk verspreid langs de wegen, op de koppen van de kavels gelegen. De beplanting beperkt zich vrijwel uitsluitend tot erfbeplanting bij de boerderijen. De polder is in gebruik als bouwland en in het noordoosten en westen plaatselijk als grasland.

De conclusie luidt dat de wierschuur over cultuurhistorisch waardevolle kenmerken beschikt. Op Wieringen zijn verder geen wierschuren meer te vinden. De wierschuur vertoont de stijlenkenmerken van een typische wierschuur: een grote schuur met ruime kap die doet denken aan een Noord-Hollandse stolp. De gevel is weliswaar groten-

deels van steen en de kap bestaat uit platen in plaats van het meer traditionele stro, maar de vormtaal is wel origineel. Intern is de oorspronkelijke houten constructie van palen, schoren en liggers nog aanwezig.



Interieur en exterieur wierschuur

Minder van waarde, maar niet storend, is de grupstal. Uit de grupstal kan het agrarisch verleden mede afgelezen worden. Het betreft agrarische bebouwing die thuishoort in het landschap. Dit geldt ook voor de daar achter gelegen silo. De overige bebouwing is functioneel en werkt door de weinig architectonische waarde storend in het geheel. De totale bebouwing bedraagt 825 m². Naast de grupstal en de wierschuur zijn een bedrijfswoning aanwezig, een houten berging en ca. 500 m² beton buitenverharding en ca. 1.800 m² klinkers.

Omdat het plangebied nabij de N99 ligt, is het relatief goed ontsloten. Ondanks de nabije ligging van deze weg, ligt het perceel toch in een rustige omgeving. De ligging op het voormalige eiland Wieringen, geeft het perceel extra belevingswaarde. Op Wieringen is reliëfverschil aanwezig, zeker ten opzichte van de omliggende polders, en zijn de kavelrichtingen, oriëntatie en schaal van de bebouwing en beplanting anders dan in de rest van Noord-Holland. Het geheel doet intiemer aan. De dijk bij de Waddenzee is een belangrijk beeldbepalend element, maar ook de restanten van de Wierdijk zijn van belang. Bij het plangebied is deze -als Stroeërdijk- goed zichtbaar.



→ *Stroeërdijk (deel van Wierdijk)*

Zeker nu de agrarische functie niet meer goed realiseerbaar lijkt -de omliggende gronden zijn grotendeels in eigendom bij andere agrariërs die deze in het kader van de schaalvergroting hebben aangekocht/gepacht-, moet nagedacht worden over een nieuwe functie. De landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van perceel en omgeving, de relatief goede ontsluiting en lenen zich allen goed voor een meer publieksaantrekkelijke functie.

2.2 Het plan

Het plan bestaat eruit de wierschuur in volle glorie te restaureren en herkenbaar te maken. De bedoeling is in de schuur een groepsaccommodatie/hotel met ca. 10 slaapkamers te realiseren evenals een hoogwaardige vergaderlocatie (tevens geschikt voor cursussen en congressen). Een historische uitbouw (zie vorige paragraaf) wordt tevens gerealiseerd. Initiatiefnemers zullen scholen uitnodigen om ter plaatse in educatieve zin uitleg te geven over het perceel, de bebouwing en de historische betekenis van het ensemble in het grotere geheel, de strijd tegen het water. De woning en drie aanwezige schuurtjes worden gesloopt. De grupstal zal gebruikt worden als opslagplaats/technische ruimte/werkplaats ten behoeve van de groepsaccommodatie.



Schets nieuwe situatie

De mestsilo blijft behouden en kan dienst doen als terras, activiteitencirkel of vuurplaats. Tot slot wordt, om de publieke aantrekkingskracht te vergroten, een thans in onbruik zijnde "Zuiderzeেকে", welke momenteel in Den Oever staat, naar het terrein gebracht. Deze wordt ten oosten van de schuur geplaatst en gaat dienst als kleinschalige uitspanning (verkoop van kleine maaltijden, versnaperingen, pannenkoeken en drankjes (koffie, thee, fris). De Zuiderzeেকে kan tevens als kleinschalige vergaderlocatie dienen en rustpunt voor de fietsende of wandelende recreant. De cultuurhistorische waarde van het perceel neemt hierdoor toe. De Zuiderzeেকে is namelijk het enige bewaard gebleven voorbeeld van houten noodwoningen die werden gebouwd voor arbeiders in dienst van de Maatschappij tot Uitvoering Zuiderzeewerken. Dergelijke noodwoningen werden daarom Zuiderzeেকেten genoemd. De Zuiderzeেকে zal ook worden gerestaureerd en in oude luister hersteld.

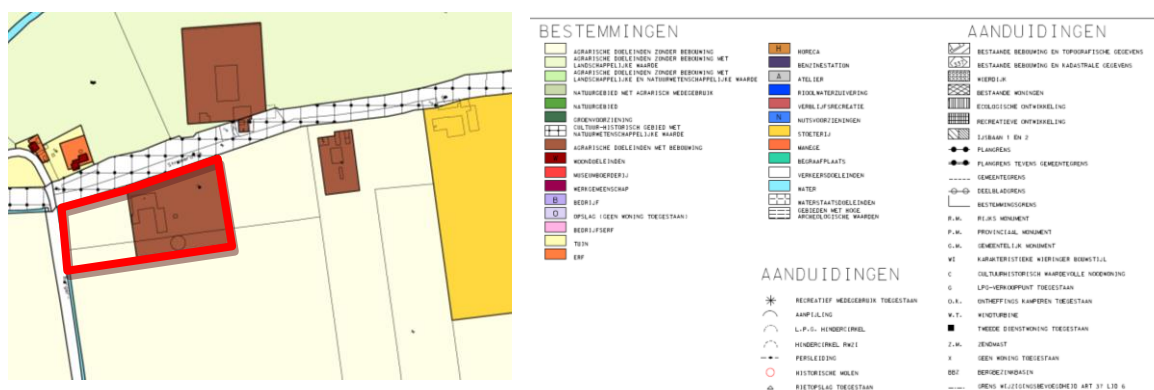


Afbeeldingen Zuiderzeekeet

De Zuiderzeekeet gaat ook fungeren als uitvalspunt/rustpunt voor wandelaars en fietsers en ligt bovendien langs de Wierdijk, waar gemeente en provincie bepaalde plannen bij hebben op het gebied van recreatie. Mocht er geen fietspad komen, dan ligt een horecagelegenheid niet voor de hand. Om die reden wordt een breder gebruik mogelijk gemaakt. Om aan het perceel een bredere financiële basis te geven, is tevens indicatief een woning ingetekend. Het is momenteel niet de intentie deze te bouwen, ze is puur bedoeld als financiële achtervang. Tot slot wordt een paardenbak gerealiseerd, ten dienste van de hoofdfunctie.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse vigeert een beheerverordening Buitengebied Wieringen, zoals vastgesteld door de gemeente Hollands Kroon op 11 mei 2013. De beheersverordening verwijst naar een aantal onderliggende bestemmingsplannen, en verklaart deze van kracht. In dit geval is van toepassing het bestemmingsplan Buitengebied Wieringen 2012. Het perceel heeft hierin voor het oostelijk deel de bestemming Agrarische doeleinden met bebouwing (bruin) en voor het westelijk deel Agrarische doeleinden zonder bebouwing.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Wieringen 2012

De gebouwen blijven weliswaar binnen het gebied dat bebouwd mag worden, maar geen van de voorgenomen activiteiten passen binnen de bestemmingsomschrijving van Agrarische doeleinden.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. In de structuurvisie worden daartoe het land opgedeeld in verschillende regio's (MIRT –regio's) waaraan gebiedsgerichte agenda's van Rijk en regio, gekoppeld aan het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport worden gekoppeld, waarin een gedeeld beeld van de samenhang tussen de verschillende opgaven in het betreffende ruimtelijk domein wordt geschetst. Zo kunnen ruimtelijke investeringen van Rijk en regio goed op elkaar worden afgestemd en geoptimaliseerd.

Beoordeling plan en conclusie

Een van de belangen is dat er bij ruimtelijke besluiten een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden. Dit is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). De regeling komt er op neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Dit wordt ook wel de duurzaamheids- of SERladder genoemd. De “SER” ladder zoals die thans ook geldt voor bijvoorbeeld de vestiging van bedrijventerreinen wordt ook van toepassing op projecten die voorzien in binnenstedelijke en buitenstedelijke woningbouw. De SERladder is een procesvereiste en is stapsgewijs als volgt opgebouwd.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het be-

staand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en; c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.



Allereerst dient de vraag gesteld te worden in hoeverre sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit eerdere jurisprudentie blijkt², dat bijvoorbeeld de bouw van 3 woningen (onder omstandigheden) niet als stedelijke ontwikkeling hoeft te worden beschouwd, gelet op het kleinschalige karakter. De ruimtelijke impact van het plan bepaalt dus of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De enkele vervanging van de woning en de Zuiderzeekade behoeven derhalve niet als stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. Uit jurisprudentie blijkt verder ook, dat functiewijziging van bestaande panden tevens niet als stedelijke ontwikkeling hoeft te worden aangemerkt³. De verdere toets aan trede 2 en 3 kan derhalve achterwege blijven.

3.1.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011, 2012)**

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten

² 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4.

³ 201310814/1/R1 en 201310555/1/A1.

doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en zijn in werking getreden op 30 december 2011.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswaagen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Beoordeling plan en conclusie

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Het plan is van dien aard dat Nationale belangen zoals gedefinieerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro niet worden geschaad. Ook maakt het plangebied geen deel uit van een "MIRT-gebied" waarvoor het realiseren van nationale opgaven is beoogd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid (2010)*

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Deze wet kent geen streekplan. In plaats daarvan beschikt de provincie over het instrument van de structuurvisie. De provinciale structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. De Structuurvisie geeft inzicht in de ruimtelijke ambities van de provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de Structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien.

De provincie Noord-Holland wil in de structuurvisie inzetten op ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Wat betreft ruimtelijke kwaliteit zorgt de provincie voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit ervan. Het gaat hierbij om het behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad. Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de Provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties.

Uitgangspunt is een zorgvuldige afweging tussen verschillende belangen, waarbij milieukwaliteiten als (externe) veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geur en geluid, maar ook waterkwaliteit belangrijke randvoorwaarden zijn. Hierbij streeft de Provincie naar oplossingen die ruimte laten voor veranderende omstandigheden en die zo efficiënt mogelijk gebruik maken van de beschikbare ruimte.

Water

Door klimaatverandering moet in de toekomst anders worden omgegaan met grond- en oppervlaktewater. Het huidige afwateringssysteem zal niet meer voldoen door heviger regenval, daarom is meer bergingscapaciteit nodig. Drogere periodes komen vaker voor waardoor een zoetwatertekort kan ontstaan. De Provincie Noord-Holland heeft op basis van het Nationaal Bestuursakkoord Water de wateroverlastopgave vastgesteld. Provincie Noord-Holland zorgt voor ruimte voor (zoet)waterberging door de hele provincie aan te wijzen als zoekgebied voor fijnmazige waterberging. De waterschappen realiseren deze fijnmazige waterberging en doen dat op integrale wijze. In gebieden waar diverse grote opgaven op gebied van water, natuur, recreatie, woningbouw enzovoorts samenkomen is de provincie trekker van integrale gebiedsprojecten.

Uitvoeringsprogramma:

- Integrale gebiedsontwikkeling Horstermeer.
- Integrale gebiedsontwikkeling Amstelgroen.
- Integrale gebiedsontwikkeling Wieringerrandmeer.

- Integrale gebiedsontwikkeling Haarlemmermeer-Westflank.
- Nationaal landschap Groene Hart.
- Integrale gebiedsontwikkeling Wonen in het Groen.
- Integrale gebiedsontwikkeling Blauwe Hart.

Het doel van de integrale gebiedsontwikkeling van de Wieringerrandmeer is het geïntegreerd realiseren van recreatie, huisvesting en natuur. Daarbij geldt:

1. een impuls voor de sociaaleconomische ontwikkeling van de Kop van Noord-Holland;
2. de realisatie van een robuuste ecologische verbindingssas van IJsselmeer tot Amstelmeer;
3. het in stand houden van het goed functionerende waterbeheer in de Kop.

Plan is om maximaal 2100 woningen (mits financieel haalbaar dan 1845 woningen) en 684 hectare natuur te realiseren en om het gebied een recreatieve functie te geven. Rol van de Provincie is niet alleen uitvoerder, maar ook regelgever en aanjager. Op 3 november 2010 maakten de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland echter bekend het hele project te willen afblazen wegens het niet rond krijgen van de financiën. Op 15 november besloten Provinciale Staten het project af te gelasten.

Beoordeling plan en conclusie

Met het plan wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Tevens worden bestaande panden opnieuw gebruikt, zodat sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Het initiatief is in overeenstemming met de provinciale structuurvisie.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (Technische wijziging 2014)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is gelijktijdig door Gedeputeerde Staten vastgesteld met de Structuurvisie. De ruimtelijke verordening waarborgt de provinciale belangen en geeft regels die moeten worden opgevolgd bij het opstellen van bestemmingsplannen. De PRVS vloeit voort uit het uitvoeringsprogramma van de Provinciale Structuurvisie 2010. In 2014 is een technische wijziging vastgesteld waarin alle jaarlijkse aanpassingen sinds de 1^e versie (2010) zijn verwerkt. In de verordening wordt onder andere ingegaan op de volgende onderwerpen:

- regels voor het Bestaand Bebouwd Gebied;
- regels voor het landelijk gebied;
- de Groene Ruimte;
- de Blauwe Ruimte;
- energie.

De provincie stelt weinig eisen voor bouwen en gebruik binnen bestaand bebouwd gebied. *Buiten* bestaand bebouwd gebied vindt de provincie het van belang om de open ruimtes zoveel mogelijk te behouden en te ontwikkelen. Het landelijk gebied gaat echter niet op slot, maar bebouwingsplannen dienen te voldoen aan eisen van noodzaak en ruimtelijke kwaliteit.

Als bestaand bebouwd gebied wordt aangewezen de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening -geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische

bouwpercelen en kassen. De grubstal, mestilo en de wierschuur vallen dus onder Bestaand Bebouwd Gebied. Het gehele vlak Agrarische doeleinden met bebouwing staat bedrijfsbebouwing toe. Uit correspondentie met de provincie blijkt dat het alleen gaat om de bebouwing die is *toegestaan*. De Zuiderzeekeet en de woning zouden dan dus onder landelijk gebied vallen.

Een bestemmingsplan voorziet ingevolge artikel 13 niet in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied. Het gaat echter niet om een nieuwe woning; er is reeds een (bedrijfs)woning aanwezig, welke gesloopt wordt. Genoemd wordt ook artikel 15: Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking voldoet aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010) ten aanzien van:

- a de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in artikel 8;
- b de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- c de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- d de historische structuurlijnen;
- e cultuurhistorische objecten.

Het plan voorziet echter niet in verstedelijking: bestaande bebouwing wordt benut (dit geldt ook voor de Zuiderzeekeet~deze bevindt zich immers reeds in het buitengebied maar wordt enkel verplaatst en zoals aangegeven, is ter plaatse reeds een woning aanwezig). Desalniettemin is in hoofdstuk 2 wel ingegaan op de landschappelijke ontstaansgeschiedenis en kenmerken. Hieruit blijkt dat het initiatief goed past in de landschappelijke structuur en cultuurhistorisch van toegevoegde waarde.

Voorts ligt het plangebied op Wieringen, welke is aangewezen als aardkundig monument; dit geldt echter niet voor de polder Waard-Nieuwland waar het gebied in ligt. Wel is het als aardkundig waardevol gebied aangemerkt. Volgens artikel 8 van de PRV moet in de toelichting van een bestemmingsplan aangegeven worden in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied, zoals aangegeven op kaart 10 en op de digitale verbeelding ervan, voorkomende bijzondere aardkundige waarden zoals beschreven in het bijlage-rapport Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden (vastgesteld door Provinciale Statend.d. 12 januari 2004, nr. 68). In de Provinciale milieuverordening NH, aardkundig monument (PMV) is echter in artikel 6.4, onder a opgenomen dat 'aanpassing aan bebouwingen binnen een bouwvlak van een vastgesteld bestemmingsplan' zijn vrijgesteld. De werkzaamheden vinden plaats binnen een bestaand bouwvlak. Zodoende behoeft geen verdere rekening te worden gehouden met gebied als aardkundig waardevol gebied.

Beoordeling plan en conclusie

Het initiatief past binnen de Verordening.

3.2.3 Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010 – 2015 (2010)

In dit provinciaal Waterplan is het Europese en nationale beleid vertaald naar wat er binnen de provincie moet gebeuren om het water zo goed mogelijk te blijven beheren in de periode 2010 – 2015 en daarna. Het Provinciaal Waterplan staat niet op zichzelf. Water heeft met heel veel zaken te maken, variërend van landbouw tot recreatie en van stadsuitbreidingen tot gezond drinkwater. Daarom is het Provinciaal Waterplan afgestemd met het beleid op het gebied van natuur, recreatie, landschap, cultuurhistorie, milieu, landbouw, ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. In het Provinciaal

Waterplan is het waterbeleid beschreven aan de hand van de thema's veiligheid, wateroverlast en watertekort, waterkwaliteit en grond- en drinkwater. Het Provinciaal Waterplan fungeert hierbij als het kader voor de uitvoering: het is de basis voor allerlei te nemen maatregelen door de Provincie, waterschappen en gemeenten gedurende de looptijd van het plan.

Beoordeling plan en conclusie

Zie de watertoets in paragraaf 4.2 voor de water belangen. Hieruit kan worden opge-
maakt dat het plan niet in strijd is met het Provinciaal Waterplan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Waterbeheersplan 4, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (2010)

In dit plan beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Het Waterbeheersplan 4 (WBP4) is door Ge-
deputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 9 maart 2010 goedgekeurd. Het WBP4 heeft de volgende kerndoelen opgenomen:

- het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
- de verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;
- het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
- het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwantiteit.

Beoordeling plan en conclusie

Zie de watertoets in paragraaf 4.2 voor de water belangen. Hieruit kan worden opge-
maakt dat het plan niet in strijd is met het Waterbeheersplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Gebiedsvisie Polder Waard-Nieuwland

De provincie Noord-Holland, de gemeente Hollands Kroon en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hebben ingestemd met de gebiedsvisie Polder Waard Nieuwland. Het plan is leidend voor de ontwikkeling van de polder. De focus ligt op het versterken van de bestaande kwaliteiten. De Polder is in huidige staat enigszins “verloederd” omdat jarenlang nauwelijks onderhoud is gepleegd op grond en gebouwen, vanwege het geplande Wieringerrandmeer. De provincie is eigenaar van ca. 75% van de grond met bijbehorende opstallen. Provinciale gronden worden in afwachting van nieuwe plannen kortlopend verpacht en de opstallen zijn in bruikleen uitgegeven.

De ruimtelijke structuur en de karakteristieke openheid van de polder blijven behouden. Landbouw is de belangrijkste drager voor economie en landschap, met mogelijkheden tot kavelruil. Andere functies zoals recreatie en toerisme sluiten daar op aan.

De Gebiedsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Kavelruil (Stivas): In overeenstemming met het fictieve plan van Stivas is in de gebiedsvisie ruimte voor drie additionele erven in de Polder Waard Nieuwland.
2. Waterberging: De waterbergingsopgave wordt opgelost door de verbreding van sloten en de verflauwing van taluds in de noordrand, in de noord-zuid richting en in combinatie met het bergen van water in de zuidelijke natuurzone. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier werkt aan een exacte uitwerking van de opgave.
3. Natuur: Langs een deel van de zuidrand (vanaf de oostelijke punt tot aan de Burgerweg) en een deel van de noordrand (vanaf de westelijke punt tot aan de Burgerweg) is in de gebiedsvisie natuur ingetekend. De ontwikkeling van natuur aan de zuidrand (rietlanden, plus 1,5 hectare bos) en noordrand (unieke vegetaties) past binnen de hoofdoopgave om de Polder Waard Nieuwland een (ecologische en recreatieve) impuls te geven.
4. Fietspad Wierdijk: Het fietspad langs de Wierdijk verbindt twee huidige fietsknooppunten in de buurt van de Haukes en de doorgang onder de A7 bij Den Oever. Deze ingreep versterkt de totale recreatieve impuls voor het gebied en de omgeving.
5. Passeerhavens Polderweg: Ten behoeve van de verkeersveiligheid en verbetering van de infrastructuur zijn in de gebiedsvisie zes passeerhavens opgenomen langs de Polderweg.
6. Erven + Wierschuur: De provincie zet de opstallen in eigendom op enig moment in de markt. Voor de Wierschuur is een apart traject opgestart, met als doel om een initiatiefnemer te vinden die een sluitende exploitatie op lange termijn kan garanderen voor het object.

Versterken recreatief, cultuurhistorisch en toeristisch netwerk

In de totstandkoming van het basismodel is nadrukkelijk gekeken naar aansluitingen op bestaande recreatieve netwerken en/of knooppunten. De Wierdijk vormt hierbij een belangrijke ruggengraat van het gebied. Op dit moment maakt de Wierdijk, dat geen waterkerende functie meer heeft in de Polder, al onderdeel uit van het Noord-Hollandpad. Het maken van recreatieve 'rondjes' in het plangebied en de omgeving is een nadrukkelijke wens vanuit het gebied. Het fietspad langs de Wierdijk speelt in op deze behoefte, ook richting lokale ondernemers om zelfstandig recreatieve activiteiten te ontplooiën. Het behouden van de ervenstructuur, de realisatie van een fietspad, de revitalisatie van de Wierdijk en andere fysieke ingrijpen maken samen een duidelijke (economische en recreatieve) impuls, waarin de kwaliteiten van de Polder Waard Nieuwland te beleven zijn en tegelijkertijd aansluiten op de recreatieve netwerken van de Kop van Noord-Holland.

Beoordeling plan en conclusie

De restauratie van de wierschuur en nieuwe functionele invulling past naadloos in de gebiedsvisie. Bovendien draagt het publiekstrekkend karakter (hotel en kleinschalige

horeca) bij aan het toeristisch-recreatief klimaat. De Zuiderzeekeet gaat ook fungeren als uitvalspunt/rustpunt voor wandelaars en fietsers en ligt bovendien langs de Wierdijk, waar gemeente en provincie bepaalde plannen bij hebben op het gebied van recreatie.

3.4.2 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

In 2011 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Wieringen het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld als instrument om de ruimtelijke kwaliteit bij functieveranderingen in het landelijk gebied te waarborgen. Het beeldkwaliteitsplan is niet ingetrokken en geldt derhalve nog. Er wordt een kans gezien voor het vastleggen van de directe relatie tussen de ruimtelijke rode ontwikkelingen (woningbouw, recreatie) en het herstellen of versterken van het landschap (ecologische hoofdstructuur, blauw netwerk).

De mogelijkheden voor gebouwde ontwikkelingen buiten het bestaand bebouwd gebied ten behoeve van een zorgvuldig ruimtegebruik worden door de provincie Noord-Holland beperkt en aan voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit worden gebonden. Het gaat er hier om de kernkwaliteiten van landschap en dorpsstructuren te behouden of te versterken.

De bedoeling is zoveel mogelijk behoud van waardevolle dorpsranden, kenmerkende bebouwingskarakteristieken, verkavelingen en lintstructuren na te streven. Ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke structuren en cultuurhistorie zijn sleutelwoorden voor een goede ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van deze ontheffing.

Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de gemeente Wieringen is onder meer gericht op (genoemd worden de voor dit plan relevante aspecten):

- Herkenbaar houden van het landschappelijke onderscheid tussen voormalige eiland Wieringen, de Polder Waard-Nieuwland en de omliggende landschappen waaronder de Wieringermeer.
- Binnen deze gebieden aansluiten op de ruimtelijke karakteristieken van het landschapstype.
- Op het voormalige eiland (grotendeels aardkundig monument) ligt de nadruk op het behoud en de ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
- Ontwikkelingsmogelijkheden in de buurtschappen en het buitengebied sluiten aan op het behoud van de openheid en de landschappelijke karakteristiek.

Transformatie

De polder Waard-Nieuwland is een zoekgebied voor verstedelijking waarin meerdere opgaven - bijvoorbeeld voor wonen, water, recreatie, natuur en bedrijvigheid - in samenhang worden ontwikkeld met inachtnaam van de ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid en duurzaam bouwen.

Beoordeling en conclusie

Het initiatief draagt bij aan de instandhouding van cultuurhistorische waarden. Voorts wordt enige niet-streekeigen beplanting verwijderd (de polder is van oudsher open,

zonder hoogopgaande beplanting) en draagt het plan bij aan het toeristisch-recreatieve klimaat. Daarmee past het plan in het beeldkwaliteitsplan.

3.4.3 Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen

Op 1 januari 2012 zijn de gemeenten Anna Paulowna, Niedorp, Wieringen en Wieringermeer gefuseerd tot de gemeente Hollands Kroon. De voormalige gemeenten hebben ieder verschillende regelingen ten aanzien van de bouw- en gebruiksregels van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen. Deze bouwwerken vallen allemaal onder het begrip “bijbehorend bouwwerk”. Met de regeling is beoogd uniformering aan te brengen. De regeling maakt een onderscheid tussen woningen binnen en buiten de bebouwde kom. In sommige bestemmingsplannen is dit onderscheid er niet, omdat de plangebieden van deze plannen zowel binnen als buiten de bebouwde kom liggen. De regeling is (onder meer) niet van toepassing op het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied Wieringen 2002”:

Dit is het grondgebied van Wieringen dat gelegen is buiten de bebouwde kom. Voor het buitengebied van Wieringen gelden hoge cultuurhistorische waarden. In het bestemmingsplan dat het bestemmingsplan “Buitengebied Wieringen 2002” opvolgt, zal een afweging worden gemaakt inzake de hoeveelheid toe te laten bebouwing in relatie tot het landschap van het voormalige eiland en de daarbij specifiek geldende belangen. Echter, uit een Nota van Uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Wieringen (zie hierna) blijkt dat voor wat betreft erfbebouwing, aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, mantelzorg en recreatie (Bed and Breakfast) de regeling grotendeels gevolgd kan worden (zie navolgende paragraaf). In grote lijnen luidt deze:

Bijbehorende bouwwerken

De regeling komt er kort gezegd op neer dat op grote percelen (groter dan 1000 m²) een oppervlakte van 150 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan en dat deze 1 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw dienen te worden gerealiseerd, bij een maximaal bebouwingspercentage van 50%. De goothoogte bedraagt maximaal 3 m en voor vrijstaande bouwwerken bedraagt de bouwhoogte 6 m.

Aan-huis verbonden beroepen en bedrijven

Deze zijn in overeenstemming met de woonfunctie, mits niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 120 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt en alleen activiteiten mogen worden uitgevoerd die niet meldingsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd worden in de bijlage bij de beleidsregels, dan wel naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen zijn.

Bed and Breakfast

Tot een gebruik in overeenstemming met de woonfunctie wordt mede gerekend het hobbymatig gebruik van bestaande gebouwen voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen

Mantelzorg

Bij afwijking is mantelzorg tot 70 m² toegestaan mits dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig.

Beoordeling plan en conclusie

De regeling is overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan voor zover van toepassing. Volledigheidshalve wordt genoemd dat omwille van de leesbaarheid niet alle voorwaarden genoemd zijn. In het juridisch bindend deel, de regels, zijn uiteraard wel alle voorwaarden opgenomen.

3.4.4 Nota van Uitgangspunten Buitengebied Wieringen

Ter voorbereiding op het nieuwe bestemmingsplan voor het Buitengebied voor Wieringen is een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Ruimtelijke kwaliteit is één van de “kernwaarden” van de gemeente Hollands Kroon. Vooral op Wieringen is er van oudsher een sterke samenhang in de hoogteligging, de bebouwing, de beplanting, het grondgebruik en de waterhuishouding. Door het reliëf en de relatieve kleinschaligheid van het voormalige eiland Wieringen verschilt deze van de overige buitengebieden binnen de gemeente Hollands Kroon.

- In het bestemmingsplan moet de visie van de gemeenten op de “waarden” van het eiland (en het verschil ten opzichte van het overige grondgebied) goed worden vastgelegd.
- Voor werkzaamheden, die deze “waarden” mogelijk aantasten, moet een omgevingsvergunning worden verleend. Dit komt overeen met het huidige aanlegvergunningenstelsel.
- De omgevingsvergunning wordt verleend als de betreffende werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de (agrarische) gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden, de landschappelijke, natuurlijke, bodemkundige of cultuurhistorische waarden.
- Hiervoor is in het bestemmingsplan een helder en eenduidig toetsingskader noodzakelijk.

Voor de regeling voor wonen kan worden aangesloten bij de Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen, zie voorgaande paragraaf. Uit een stedenbouwkundig advies, dat van de Nota deel uitmaakt, zijn wel enige afwijkingen geconstateerd. Zo wordt als bouwvorm 1 bouwlaag met kap voorgesteld; de goothoogte zou derhalve 4.5 m (i.v.m. Bouwbesluit hoger dan de huidige 3.5 m) en de nokhoogte 10 m moeten bedragen; de dakhelling tussen de 30 en 60 graden en de oppervlakte 100 m². Voor bijbehorende bouwwerken is aanvullend geregeld dat er maximaal 2 gebouwd mogen worden.

Beoordeling en conclusie

Het initiatief bestendigt en verbetert aanwezige waarden en is zodoende in overeenstemming met de Nota van Uitgangspunten. Voornoemde afwijkingen ten opzichte van de Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen zijn verwerkt in de regels.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieu-aspecten

4.1.1 *Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)*

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van een groepsaccommodatie, kleinschalige horeca en vervanging van een woning. Dit zijn activiteiten die genoemd zijn in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde (100ha) en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.1.2 *Milieuzonering*

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Ad1. Past de nieuwe functie in de omgeving?

Voorliggend plan ziet toe op het realiseren van een doe-het-zelf zaak. Dit is geen milieugevoelige functie.

Ad2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Richtinggevend hierin zijn de indicatieve onderzoekszones zoals opgenomen in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

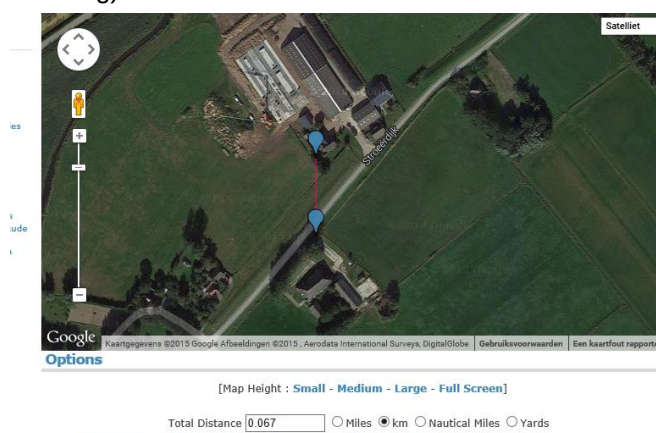
Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieucategorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2

Het plangebied ligt in het buitengebied, dat als rustig valt te typeren. De activiteit groepsaccommodatie en kleinschalige horecagelegenheid is een activiteit waar in beperkte mate geluid- en geuroverlast van uitgaat. Volgens de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering 2009” zou een afstand van 10 meter tussen de inrichting en milieu-gevoelige functies (wonen) moeten worden. Binnen deze afstand komen geen woningen voor. Ook de geprojecteerde nieuwe woning kan op een afstand van 10 m van de inrichting worden gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen belemmering is voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Geur

Op een afstand van ca. 67 m is aan de Stroeërdijk 2 een veehouderij gevestigd (kleinst mogelijke afstand tussen rand van de beide bouwvlakken, zie navolgende afbeelding).



Voor rundvee is geen geuremissiefactor vastgesteld. Per 1 januari 2013 is het gewijzigde Activiteitenbesluit milieubeheer in werking getreden. Daarmee is het Besluit landbouw milieubeheer per die datum ingetrokken. Veel veehouderijen vallen nu onder het Activiteitenbesluit.

De voorschriften voor de beoordeling van geurhinder van het houden van de dieren staan zijn opgenomen in paragraaf 3.5.8 van het Activiteitenbesluit.

Ingevolge artikel 3.117, eerste lid, onder b, van het Activiteitenbesluit, vindt het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een dierenverblijf met dieren zonder geuremissiefactor niet plaats, indien binnen de inrichting de afstand tussen enig dierenverblijf waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden en een geurgevoelig object, na op-

richting, uitbreiding of wijziging minder dan 50 meter bedraagt, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Omgekeerd geldt daardoor ook dat er geen geurgevoelige objecten toegevoegd mogen worden binnen 50 meter van bestaande dierverblijven met dieren zonder geurremissiefactor (omgekeerde werking). Het voorliggende plan betekent het toevoegen van een geurgevoelig object (woning en groepsaccommodatie. Deze liggen echter op een grotere afstand dan 50 m zodat geconcludeerd wordt dat er in de nieuwe situatie sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat voor wat betreft geur. Tevens ontstaan er geen beperkingen voor het bedrijf Stroeërdijk 2.

Beoordeling plan en conclusie

Het aspect "milieuzonering" is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.1.3 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zien toe op transportroutes met gevaarlijke stoffen en op transport via buisleidingen. Voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water is het Basisnet gereed en het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) gepubliceerd, dat naar verwachting in 2015 in werking zal treden. Tot die tijd geldt de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Wel kan al rekening worden gehouden met het Basisnet.

In het wettelijk kader en externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in twee soorten risico's, namelijk plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). PR en het GR dienen elk een andere doelstelling. Het PR heeft te maken met de veiligheid van de risicobron (technisch systeem) en is bedoeld voor de burger / gebruiker als individu. Het GR zegt iets over de inrichting van de ruimte rond de risicobron en is bedoeld voor de bestuurder.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woon-, werk- of verblijfsomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}).

Groepsrisico

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. De oriëntatiewaarde wordt uitgedrukt

in een risicocurve. De oriëntatiewaarde houdt in dat het bevoegd gezag in situaties daarboven gemotiveerd kan afwijken. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om een belangenafweging te maken. Dit is de verantwoording van het groepsrisico. Daarbij spelen onder de zelfredzaamheid, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol.

Situatie plangebied

De N99 is opgenomen in het Basisnet Weg. Voor de N99 geldt geen plasbrandaandachtsgebied en is geen veiligheidszone voor het plaatsgebonden risico vastgesteld. Van de N99 zijn digitale telgegevens uit 2007 beschikbaar. Geteld zijn LF1-, LF2-, en GF3-transporten. Conform de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 2010 moet voor basisnetwegen bij berekeningen/toetsingen worden uitgegaan van de GF3-gebruiksruimte zoals aangegeven in de bijlage behorend bij de circulaire. Voor de N99 is een gebruiksruimte opgenomen van 500 GF3-transporten per jaar.

In de Handleiding Risicoanalyse Transport (17 juni 2014) van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu zijn vuistregels gegeven hoe om moet worden gegaan met het Plaatsgebonden risico en groepsrisico. Gelet op de Handreiking is een plaatsgebonden risicocontour (PR -10^{-6}) is bij dit wegtracé niet aanwezig met voornoemde transportaantallen. Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar namelijk lager is dan 4000 heeft, volgens voornoemde handreiking, een autoweg geen -10^{-6} contour.

In navolging van het Bevb zal in het Bevt worden geregeld dat de verantwoordingsplicht voor het GR niet van toepassing indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied het groepsrisico of de toename van het groepsrisico bij verwezenlijking van het bestemmingsplan niet hoger is dan een bij regeling van Onze Minister gestelde waarde, welke waarde voor verschillende categorieën van buisleidingen verschillend kan worden vastgesteld. In artikel 8 van het Rebv staat vermeld dat deze waarde het groepsrisico: 0,1 maal de oriëntatiewaarde mag bedragen, en de toename van het groepsrisico: minder dan 10%, voor zover de waarden, genoemd in artikel 12, eerste lid, onderdeel b, van het besluit (i.c. 0,1 van de oriëntatiewaarde) niet worden overschreden.

In de bijlage bij voornoemde handleiding is aangegeven dat wanneer het aantal GF3 transporten minder is dan de drempelwaarde in Tabel 3 (eenzijdige bebouwing) of in Tabel 4 (2-zijdige bebouwing) 10% van de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Het plangebied ligt op circa 270 m van de as van de weg. Dit is buiten het invloedsgebied van de N99, welke 200 m bedraagt. Zodoende kan een nadere beschouwing van het groepsrisico achterwege blijven.

Beoordeling plan en conclusie

Gelet op bovenstaande, bestaan er geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid.

4.1.4 Bodem

Inleiding

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de ge-

wenste functie ook toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

In het kader van een eerder voorgenomen functiewijziging naar wonen (dit plan is thans niet meer actueel) is reeds verkennend bodemonderzoek verricht⁴. Onderzocht zijn de percelen H 94,109, 177 en 122, in totaal 347.014 m². Hoewel het huidige plan-gebied kleiner is, vallen alle gronden wel in het in 2006 onderzochte gebied. formeel is het onderzoek verouderd. Deze wordt echter actueel verklaard, daar er in de tussentijd geen wijzigingen in de bodem(kwaliteit) hebben voorgedaan. Ook zijn er geen grondroerende werkzaamheden geweest.

Bodem

Op het erf en het weiland achter de boerderij (H 94) zijn geen noemenswaardige verontreinigingen aangetoond. In de bodem ter plaatse van de (voormalige) ondergrondse en bovengrondse tanks zijn geen verontreinigingen met olieproducten aangetoond. Het gehalte aan asbest in de grond is slechts plaatselijk en dermate beperkt dat de grond toegepast kan worden als asbestvrije grond. Op het dijkperceel (H 109) is geen chemisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van de locatie-inspectie wordt niet verwacht dat de locatie verontreinigd zal zijn.

Het terrein is, op basis van de nu beschikbare gegevens, geschikt voor het voorgenomen agrarisch gebruik waarbij tevens het gevoeligste gebruik "wonen met tuin" mogelijk is. Het terrein is derhalve geschikt voor multifunctioneel gebruik.

Water

De baggerspecie in de watergangen in de weilanden en ten westen langs de Burgerweg is ingedeeld in klasse 0 en derhalve bestaan voor wat betreft de verwerkingsmogelijkheden geen beperkingen. De baggerspecie in de watergangen ten oosten van de Stroeërdijk mag ook op de kant verspreid worden. De huidige kwaliteit van de waterbodem leidt in principe niet tot een gebruiksbeperkingen danwel tot extra onderhoudskosten. Wel dient opgemerkt te worden dat het waterdiepte beperkt is en derhalve is het verwijderen van bagger gewenst. Het verschil in het gehalte aan PAK bij MM 2 en 3 met de toetsingswaarde is beperkt. Het kan zijn dat de baggerspecie in de toekomst niet meer aan de toetsingswaarde voldoet. Dit betekent dat de waterbodem dan ingedeeld zal worden in klasse 3 waardoor de baggerspecie niet meer op de kant gezet mag worden en derhalve afgevoerd moet worden. Dit brengt aanzienlijke meerkosten met zich mee. Bij de verwerking van de klasse 2 baggerspecie dient opgemerkt te worden dat de specie over een breedte van maximaal 20 meter over de direct aan de watergang grenzende percelen worden verspreid. De verspreiding mag niet plaatsvinden in onevenredig grote hoeveelheden. De specie dient op korte termijn na het op de kant zetten, gelijkmatig verspreid te worden. In dit plan worden de watergangen echter niet veranderd en zijn en blijven in eigendom en onderhoud bij het Hoogheemraadschap.

Beoordeling plan en conclusie

Gelet op bovenstaande, werpt het onderwerp bodem geen belemmeringen op voor de uitvoering van het plan.

⁴ Verkennend (water)bodemonderzoek Stroeërdijk 1 te Hippolytushoef, Geofox-Lexmond, 2006.

4.1.5 Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Langs wegen en spoorwegen liggen zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

De Wgh heeft tot doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidsniveaus. In de Wgh zijn hiervoor twee soorten grenswaarden opgenomen:

Voorkeurgrenswaarde: Deze waarde garandeert een vrij goede woon- en leefsituatie binnen de invloedssfeer van een geluidsbron (wegen, spoorwegen, enz).

Hoogste toelaatbare geluidsbelasting: Deze waarde geeft de hoogste gevelbelasting weer waarvoor een hogere waarde kan worden aangevraagd.

De grenswaarden zijn onder andere afhankelijk van de geluidsbron (weg- of railverkeer), de ligging van de geluidsgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het type geluidsgevoelige bebouwing. In de onderstaande tabel zijn voor woningen de voorkeurgrenswaarden en de meest voorkomende hoogste toelaatbare geluidsbelastingen uit de Wgh voor wegverkeer en uit het Bgh voor railverkeer weergegeven.

Wegverkeer

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg: stedelijk of buitenstedelijk. De zone ligt aan weerszijden van de weg en is gemeenten vanuit de rand van de weg. De zones, zoals beschreven in artikel 74 van de Wgh, zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Zones langs wegen	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
5 of meer rijstroken	350 meter	600 meter

Overzicht van de zones langs wegen

Artikel 74 lid 2 van de Wgh maakt een uitzondering voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Deze wegen hebben geen zone en zijn daarmee niet onderzoeksplchtig. Een groepsaccommodatie is geen geluidgevoelige bestemming. Om die reden kan nader onderzoek achterwege blijven. De geprojecteerde woning is wel een geluidsgevoelige functie. De woning ligt op meer dan 250 m van de N99 en daarmee buiten de invloedssfeer van deze weg. De Stroeërdijk loopt dood en kent daardoor een zeer lage verkeersintensiteit. Hetzelfde geldt voor de Burgerweg. Bovendien wordt de woning achter bestaande bebouwing gerealiseerd en op een afstand van ca. 85 m van de Stroeërdijk en 125 m van de Burgerweg. Om deze reden wordt beredeneerd dat ter plaatse sprake zal zijn van een laag geluidniveau; onderzoek naar geluid kan achterwege blijven.

Beoordeling plan en conclusie:

Het aspect geluid werpt geen belemmeringen op voor de ontwikkeling.

4.1.6 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 (hierna: "Wlk") en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen betreffende luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ is 40 µg/m³; voor PM_{2,5} is dat 25 µg/m³. Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende vier voorwaarden voldoet:

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden omdat deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Met behulp van de NIBM-tool van het Rijk (<http://www.infomil.nl/onderwerpen/hinder-gezondheid/luchtkwaliteit/rekenen-meten/nibm-tool/>) is berekend of het initiatief NIBM is, ofwel Niet In Betekende Mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De toename aan verkeersbewegingen geschat op 43 per etmaal (zie meer in detail paragraaf 4.2.4). De toename NO₂ en PM₁₀ die daarmee gepaard gaat, is zodanig gering, dat het plan als NIBM valt aan te merken. Zie navolgende berekening met de NIBM-tool, versie 15 mei 2013.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		43
Aandeel vrachtverkeer		3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Voor PM_{2,5} blijkt uit de monitoringstool dat de huidige achtergrondconcentratie ter plaatse ver onder de grenswaarde ligt.

Beoordeling plan en conclusie

Het aspect "luchtkwaliteit" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 Water

Beleid

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

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2015 moet dat gerealiseerd zijn. De lidstaten moeten in 2009 (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen vaststellen waarin zij aangeven welke maatregelen ze gaan nemen om de doelstelling te halen. De provincie Noord-Holland maakt volledig deel uit van het deelstroomgebied Rijndelta en het daarbinnen begrensde deelstroomgebiedsdistrict Rijn-West. Binnen Rijn-West werkt Noord-Holland samen met alle betrokken waterbeheerders (Rijkswaterstaat, buurprovincies, waterschappen en gemeenten) aan het opstellen van het regionale deel van het genoemde stroomgebiedbeheersplan Rijndelta.

Rijksbeleid

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen

hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in, de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan Noord-Holland

In dit provinciaal Waterplan is het Europese en nationale beleid vertaald naar wat er binnen de provincie moet gebeuren om het water zo goed mogelijk te blijven. Het Provinciaal Waterplan staat niet op zichzelf. Water heeft met heel veel zaken te maken, variërend van landbouw tot recreatie en van stadsuitbreidingen tot gezond drinkwater. Daarom is het Provinciaal Waterplan afgestemd met het beleid op het gebied van natuur, recreatie, landschap, cultuurhistorie, milieu, landbouw, ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. In het Provinciaal Waterplan is het waterbeleid beschreven aan de hand van de thema's veiligheid, wateroverlast en watertekort, waterkwaliteit en grond- en drinkwater. Het Provinciaal Waterplan fungeert hierbij als het kader voor de uitvoering: het is de basis voor allerlei te nemen maatregelen door de Provincie, waterschappen en gemeenten gedurende de looptijd van het plan. Het is dus geen uitvoeringsprogramma. Er zal een apart uitvoeringsprogramma worden opgesteld dat jaarlijks wordt aangepast.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Door het Hoogheemraadschap wordt gebruik gemaakt van diverse planinstrumenten. Deze plannen bevatten het door het Hoogheemraadschap te voeren beleid.

Waterbeheersplan

Het Waterbeheersplan heeft de volgende kerndoelen opgenomen:

- het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
- de verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;
- het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
- het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwantiteit.

Watercompensatie Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Inzake de watercompensatie is in het Waterbeheersplan vastgesteld dat bij de water-toets het Hoogheemraadschap ook adviseert over maatregelen die nodig zijn om het watersysteem op orde te houden. Hierbij is het uitgangspunt dat toename van verhard oppervlak en gedempte watergangen worden gecompenseerd. Als peildatum voor nieuwe verhardingen wordt 1 november 2003 gehanteerd (datum invoering water-toets). Voorts heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, ten aanzien van watercompensatie, in de Keur 2009 het volgende artikel opgenomen:

Artikel 4.2 Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak

Het is zonder vergunning van het dagelijks bestuur verboden neerslag versneld tot afvoer te laten komen:

door bebouwing of verharding van 800 m² of meer onverharde grond;
door realisatie van verscheidene min of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte van 800 m² of meer;
door aanleg van nieuw verhard oppervlak dat meer dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat;
door uitbreiding van het verhard oppervlak met minder dan 800 m², indien het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer niet kan verwerken.

Artikel 4.2 Keur 2009 HHNK

Situatie plangebied

Het plan voorziet niet in een uitbreiding van het verhard oppervlak. De bestaande woning wordt gesloopt alsook drie bestaande schuurtjes. Hier komt (mogelijk) een woning voor terug van maximaal 100 m². De Zuiderzeeket heeft een oppervlakte die vergelijkbaar is met de oppervlakte van de ter verwijderen schuurtjes. Het infiltrerend vermogen van het terrein verslechtert dus niet. Aangesloten wordt op het reeds aanwezige rioolstelsel. Er zal niet worden gewerkt met uitloogbare materialen, zoals zink en lood. In het kader van het vooroverleg zal het plan worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. De reactie op het plan wordt in deze paragraaf opgenomen.

Afvalwater

Door de bestemming te wijzigen in de gevraagde gemengde bestemming en rekening houdende met de wensen van de initiatiefnemers, zal er sprake zijn van groepsaccommodatie, vergaderlocatie etc. Dit betekent dat er sprake is van een toename aan huishoudelijk afvalwater vanaf de locatie. De locatie is aangesloten op de gemeentelijke riolering. Van belang is dat er bekeken moet worden dat de capaciteit van de huidige aanwezige pomp, toereikend is voor de toename aan afvalwater. Dit ter voorkoming van overstorten op het oppervlaktewater.

Hemelwater

In relatie tot het watersysteem is ook het in het plangebied aanwezige rioleringsstelsel van belang. Het hemelwater afkomstig van de nieuwe oppervlakken kan als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting. Dit betekent dat voor de nieuwe ontwikkeling door het Hoogheemraadschap geadviseerd wordt om een gescheiden stelsel aan te leggen en het hemelwater dus af te koppelen richting het oppervlaktewater. Daarnaast wordt door het Hoogheemraadschap geadviseerd om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Beoordeling plan en conclusie

Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd en het gebruik van uitloogbare materialen wordt zoveel mogelijk voorkomen. Het aspect "water" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.2.2 Natuur

Bij alle ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbe-

schermingswet 1998, Ecologische Hoofdstructuur (*gebiedsbescherming*), de Flora- en faunawet (*soortenbescherming*) en eventuele andere betrokken natuurregeling.

Gebiedsbescherming

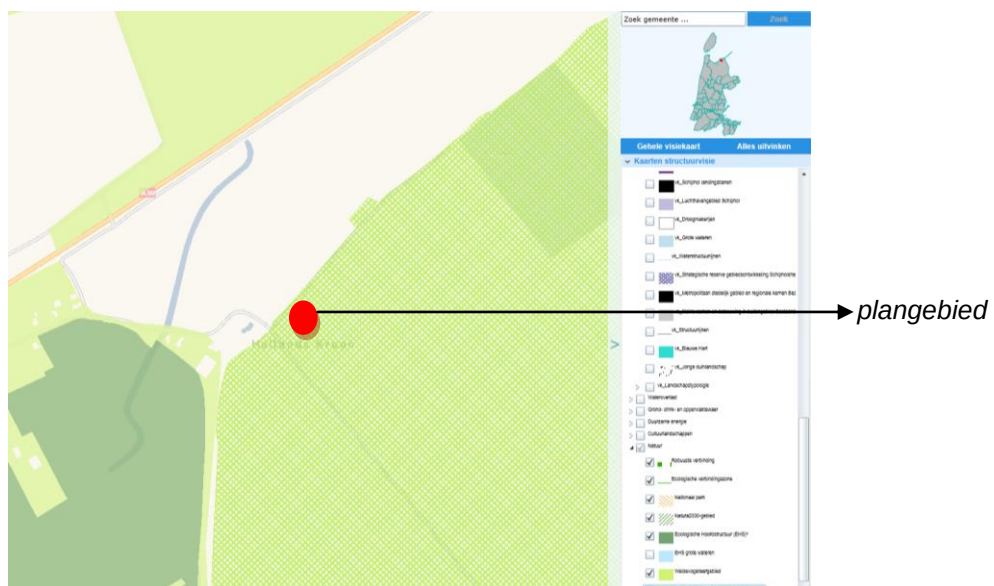
Natura 2000-gebieden

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998.

Binnen een zone van 10 kilometer van rand van het bestemmingsplan liggen geen Natura 2000 gebieden. De afstand tot Natura 2000-gebieden is, in combinatie met de geringe ruimtelijke impact van het plan, reden te concluderen dat van significant negatieve effecten geen sprake is.

Ecologische Hoofdstructuur

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot frustratie van de natuurdoelen. Anders dan bij gebieds- en soortbescherming is de status als EHS niet verankerd in de natuurwetgeving, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag. Het plangebied ligt niet in of nabij EHS en hebben ook geen effecten op wel aangewezen EHS. Zie ook navolgende uitsnede van de provinciale structuurvisie. Wel ligt het gebied in een “transformatiegebied” (meervoudig).



In deze gebieden geldt dat de provincie:

- Inzet op verscheidenheid in aanbod woonmilieus provincie
- Gebiedsontwikkeling vanuit integrale opgave voor wonen, water, recreatie, natuur, en bedrijvigheid op basis van landschappelijke kwaliteit en identiteit
- Waarborgen/versterken bereikbaarheid

Het initiatief past binnen deze doelstelling.

Weidevogelleefgebied

Weidevogels zijn karakteristiek voor Noord-Holland. Ze gedijen goed in het open (veen)weidelandschap. Hedendaags gaat het minder goed met de weidevogels door dat het traditionele landschap en de manier waarop dat beheerd wordt verdwijnen. De belangrijkste oorzaken zijn intensivering van het graslandgebruik, de hiermee gepaard gaande diepere ontwatering en terreinverlies, verstedelijking en verstoring. De Provincie vindt zowel de weidevogels als het karakteristieke cultuurlandschap waarin zij verblijven belangrijk. Daarom beschermt zij deze landschappen tegen inbreuken op de openheid. Het plangebied ligt niet in of nabij weidevogelleefgebied.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is de Flora- en faunawet bepalend. Deze wet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast. Afhankelijk van de ingreep wordt als onderdeel van de omgevingsvergunning een toets in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd. De uitkomst van deze toets is tweeledig; met de ingreep er is geen of wel sprake van overtreding van de Flora- en faunawet. Is er sprake van overtreding van de Flora- en faunawet dan worden er mitigerende maatregelen opgesteld om overtreding te voorkomen, een verklaring van geen bedenkingen aangevraagd of een ontheffingsaanvraag ingediend. In het bestemmingsplan moet duidelijk zijn dat de Flora- en faunawet de haalbaarheid van het plan niet in de weg staat. De te slopen bebouwing is inmiddels gesloopt, zodat natuuronderzoek in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk is.

Beoordeling plan en conclusie: de uitvoering van het bestemmingsplan is haalbaar voor wat betreft natuur.

4.2.3 Archeologie

Landelijk beleid - Verdrag van Malta

Het is in Nederland verplicht om bij ruimtelijke besluitvorming de archeologische belangen mee te wegen. In 1992 is in Valletta het Verdrag van Malta ondertekend door Nederland. De belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het streven naar behoud in de bodem (behoud in situ), het vroegtijdig betrekken van archeologie in ruimtelijke ordeningsprocessen en tenslotte, wanneer behoud in situ niet mogelijk is, het "de verstoorder betaalt" principe. Na het ondertekenen van dit verdrag werd, in afwachting van de implementatie in de Nederlandse wetgeving, steeds vaker al "in de geest van Malta" gehandeld.

De Monumentenwet/ Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ, 1 september 2007)

Deze wet vormt de implementatie in de Nederlandse wet van het Verdrag van Malta inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed. Dit geldt voor iedereen die bodemingrepen gaat (laten) uitvoeren: zowel particulieren als bedrijven, projectontwikkelaars en (lokale) overheden.

Situatie plangebied

Op basis van het archeologiebeleid van de gemeente, zoals dat is vastgelegd in het bestemmingsplan heeft het plangebied geen archeologische verwachting. Volgens het Archeologiebeleid van de gemeente geldt in de polder Waard-Nieuwland bij bodem-verstorende ingrepen binnen een activiteit groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm een plicht tot het verrichten van archeologisch onderzoek. De ruimtelijke ingreep blijft daardoor ruimschoots onder.

Beoordeling plan en conclusie: er bestaat derhalve geen belemmering voor het bestemmingsplan vanwege archeologie. Wel is een dubbelbestemming Waarde - Archeologische Verwachting opgenomen, mochten er in de toekomst ingrepen plaatsvinden groter dan voornoemde onderzoeksgrens.

4.2.4 Cultuurhistorie

Algemeen

In 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Onder meer heeft dit tot gevolg dat in bestemmingsplannen cultuurhistorie meegewogen dient te worden. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. In paragraaf 2.1 is reeds ingegaan op de geschiedenis. In paragraaf 2.2 is uitgelegd hoe het initiatief bijdraagt aan behoud van cultuurhistorische waarden.

Beoordeling plan en conclusie: cultuurhistorie vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2.5 Verkeer en parkeren

Voor de berekening van het aantal extra verkeersbewegingen is in eerste instantie uitgegaan van de publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van de CROW (publicatie 317, 2012); functie hotel driesteren, restaurant en woning, buitengebied weinig stedelijk. Er komen hierdoor 43 bewegingen per etmaal. Dit betreft niet de toename, aangezien van het agrarisch bedrijf ook een zeker aantal verkeersbewegingen uitging. Hoe dan ook, is het aantal zodanig gering dat de omliggende infrastructuur dit eenvoudig kan verwerken.

De richtlijn voor de parkeernorm als opgenomen in voornoemde publicatie voor een groepsaccommodatie/horeca/woning bedraagt volgens de publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van de CROW (publicatie 317, 2012) 2.4 per woning, 6.8 per 10 hotelkamers en 7 per 100 m² bvo restaurant, uitgaande van een omgeving als hierboven aangegeven. In totaal moeten er dus 16.2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Deze norm wordt naar 16 bijgesteld en als norm in de regels opgenomen. er is voldoende ruimte op eigen terrein om deze parkeerbehoefte op te vangen.

Beoordeling plan en conclusie: verkeer en parkeren vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

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

5.2 Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van le-
ges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde en wordt het opstellen van het bestemmingsplan door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Hollands Kroon zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van dit bestemmingsplan. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten.

5.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is voldoende aangetoond.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg

Het bestemmingsplan wordt in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen reacties worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

6.2 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan heeft het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kon in deze periode zienswijzen indienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

6.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is gelet op bovenstaande maatschappelijk uitvoerbaar.

7 Wijze van bestemmen

7.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.

Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

7.2 Algemene methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen worden opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels.

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te

waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels.

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.

3. Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels en uitsluiting inzake de aanvullende werking van de bouwverordening.

4. Overgangs- en slotregels.

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.3 Specifieke regeling dit bestemmingsplan

De planregels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in voorgaande paragraaf beschreven is. Er is hierbij zoveel mogelijk aangesloten bij de uniforme regelingen uit planregels van overige bestemmingsplannen van Hollands Kroon, in het bijzonder het bestemmingsplan buitengebied Wieringen 2002 alsook de Regeling bijbehorende bouwwerken. Gebruiksmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden sluiten dus zoveel mogelijk aan bij bestaande gemeentelijke regelingen.

Het bestemmingsplan kent de bestemmingen Gemengd en Natuur en de dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting (zie hiervoor paragraaf 4.2.3). Zowel de groepsaccommodatie, vergaderfaciliteiten als ondersteunende functies, zoals technische ruimten, opslag, parkeren, tuin en erven zijn binnen de bestemming Gemengd toegestaan. Ook educatieve activiteiten, ondersteunend aan de hoofdfunctie, zijn mogelijk. De kleinschalige horecagelegenheid (Zuiderzeekeet) heeft een aanduiding horeca van categorie 1 gekregen, waarmee wordt geregeld dat de zelfstandige horecagelegenheid (alleen) daar is toegestaan. De gebouwen moeten worden gebouwd binnen een bouwvlak. Hier zijn tevens maximale goot- en bouwhoogten opgenomen. De locatie van de woning is nader aangeduid. Zodoende kan deze niet te dicht op de inrichting komen en is een voldoende afstand tussen beide functies geborgd. Voor de woning zijn maximale maten opgenomen, welke zijn gebaseerd op de beheersverordening. De plaats van de paardenbak is tevens aangeduid, waarmee de maximale oppervlakte ook vast ligt. Het onbebouwde, open deel heeft de bestemming Natuur gekregen, waardoor de openheid gewaarborgd blijft. De cultuurhistorisch waardevolle objecten de Zuiderzeekeet en de wierschuur tenslotte, hebben de aanduiding cultuurhistorie gekregen waarmee ze tevens bestemd zijn voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden.