

**Bestemmingsplan
Zuid Zijperweg 71 en 79
Wieringerwaard
Gemeente Hollands Kroon**

Toelichting

Planstatus: vastgesteld bestemmingsplan
Datum: 23 juni 2016

Planidentificatie:
NL.IMRO.1911.BPBG2006hz018-va01

Aanvrager:

Swan Art & Build namens
Fam. Wonder
Zuid Zijperweg 71,
1766 HK Wieringerwaard

Opgesteld door:



Swan Art & Build

De Hoge Werf 20
1749 JW Warmenhuizen
Tel: 0226 – 39 99 76
E-mail: jaap@artbuild.nl

i.s.m. Arnold Rabijs stedenbouwkundige

Inhoud:

1	Inleiding	4
2	Huidige situatie	5
2.1	Beschrijving van het plangebied Zuid Zijperweg 71	5
2.2	Beschrijving plangebied Zuid Zijperweg 79	8
2.3	Cultuurhistorie	9
2.4	Geldend bestemmingsplan Buitengebied 2006	10
2.4.1	Voorliggend initiatief en geldend bestemmingsplan.	11
3	Beleidskaders	12
3.1	Rijk	12
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)	12
3.1.3	Nationaal Waterplan	13
3.1.4	Wet op de archeologische monumentenzorg:	13
3.1.5	Voorliggend initiatief en rijksbeleid	13
3.2	Provincie	14
3.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040.....	14
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)	15
3.2.3	Leidraad Landschap en cultuurhistorie 2010.....	15
3.2.4	Kaart landschap en cultuurhistorie 2012:	16
3.2.5	Handboek landschap en cultuurhistorie 2010	16
3.2.6	Afwijken van provinciaal beleid	17
3.3	Gemeente	18
3.3.1	Welstandsnota Hollandskroon 2013.....	18
3.3.2	Beeldkwaliteitsplan Anna Paulowna Buitengebied	18
3.3.3	Vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2006	19
3.3.4	Ecologisch onderzoek bestemmingsplan Buitengebied 2006	19
3.3.5	Voorliggend initiatief en gemeentelijk beleid:	20
4	Planbeschrijving	21
4.1	Inleiding:	21
4.2	positie van de bedrijfswoning en regels geldend bestemmingsplan	21
4.3	Ruimtelijke inpassing perceel Zuid Zijperweg 71:	23
4.4	Ruimtelijke inpassing perceel Zuid Zijperweg 79.....	25
5	Omgevingsaspecten.....	26
5.1	Luchtkwaliteit.....	26
5.2	Geluid	27
5.3	Bodem	29
5.4	Externe veiligheid	29
5.5	Bedrijven en milieuzonering	30
5.6	Natuur en ecologie	33
5.7	Waterhuishouding	35
5.8	Bluswatervoorzieningen	37
5.9	Archeologie	37
5.10	Duurzaam bouwen	38

6	Juridische aspecten.....	39
7	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	42
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

Regels **Bestemmingsplan Zuid Zijperweg 71 en 79 te Wieringerwaard**

Verbeelding **Bestemmingsplan Zuid Zijperweg 71 en 79 te Wieringerwaard**

1 Inleiding

De familie Wonder is eigenaar van het perceel Zuid Zijperweg 71, kadastraal bekend sectie D nr. 326, Wieringerwaard, gemeente Hollands Kroon.

Het perceel heeft een agrarische bestemming met een agrarisch bouwblok. Binnen de grenzen van het agrarisch bouwblok staan een bedrijfswoning en twee schuren.

De heer A. Wonder is agrariër en wenst op deze locatie een bedrijfswoning te realiseren. Betreffende dit verzoek is vooroverleg geweest met de gemeente teneinde de mogelijkheden te onderzoeken. Hier toe is vervolgens een rapportage opgesteld over de na te streven beeldkwaliteit, d.d. 1 juli 2015. Het college heeft ingestemd met de rapportage.

Samengevat is de bedoeling dat de bestaande bedrijfswoning Zuid Zijperweg 71 een burgerwoning wordt (in dit geval een zgn. Plattelandswoning, waarvan de omschrijving in het veegplan van de gemeente Hollands Kroon staat) en dat er vanuit het landelijk gebied (in dit geval de woning op het perceel Zuid Zijperweg 79) een perceel wordt gesaneerd. De betreffende woning wordt dan op het perceel Zuid Zijperweg 71 als agrarische bedrijfswoning terug gebracht.

Het verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2006".

Dit bestemmingsplan Zuid Zijperweg 71 en 79 is bedoeld om bovenstaande initiatief mogelijk te maken, door de woning Zuid Zijperweg 71 de bestemming Wonen te geven, op het resterende agrarische bouwvlak Zijperweg 71 een agrarische bedrijfswoning toe te staan en op het perceel Zuid Zijperweg 79 de bestemming Wonen om te zetten in Agrarisch zonder bouwvlak. De inhoud van de rapportage over de beeldkwaliteit d.d. 1 juli 2015 is opgenomen in de toelichting van dit bestemmingsplan.

1.1 Opzet bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart). De toelichting bestaat uit een beschrijving van de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken. Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft de bestaande situatie, inclusief het geldende bestemmingsplan, hoofdstuk 3 de beleidskaders en hoofdstuk 4 de voorgestelde situatie. Milieu, ecologie en waterhuishouding zijn opgenomen in hoofdstuk 5. De hoofdstukken 6 en 7 bevatten de juridische toelichting en de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

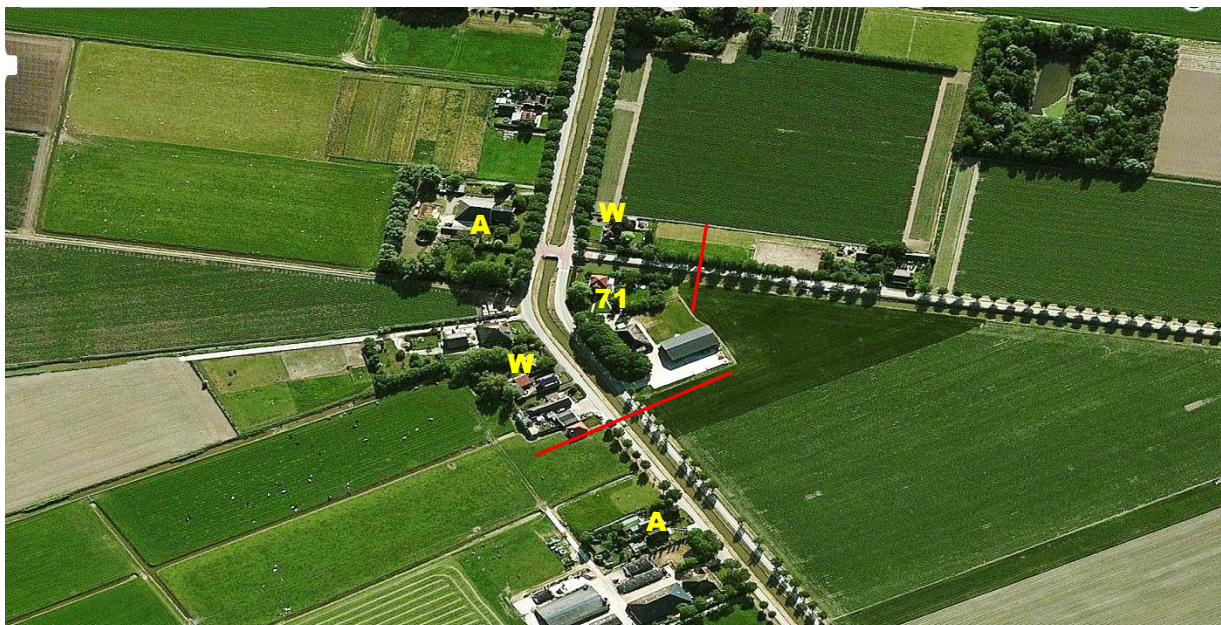
2 Huidige situatie



Afbeelding 1. Luchtfoto gemeente Hollands Kroon

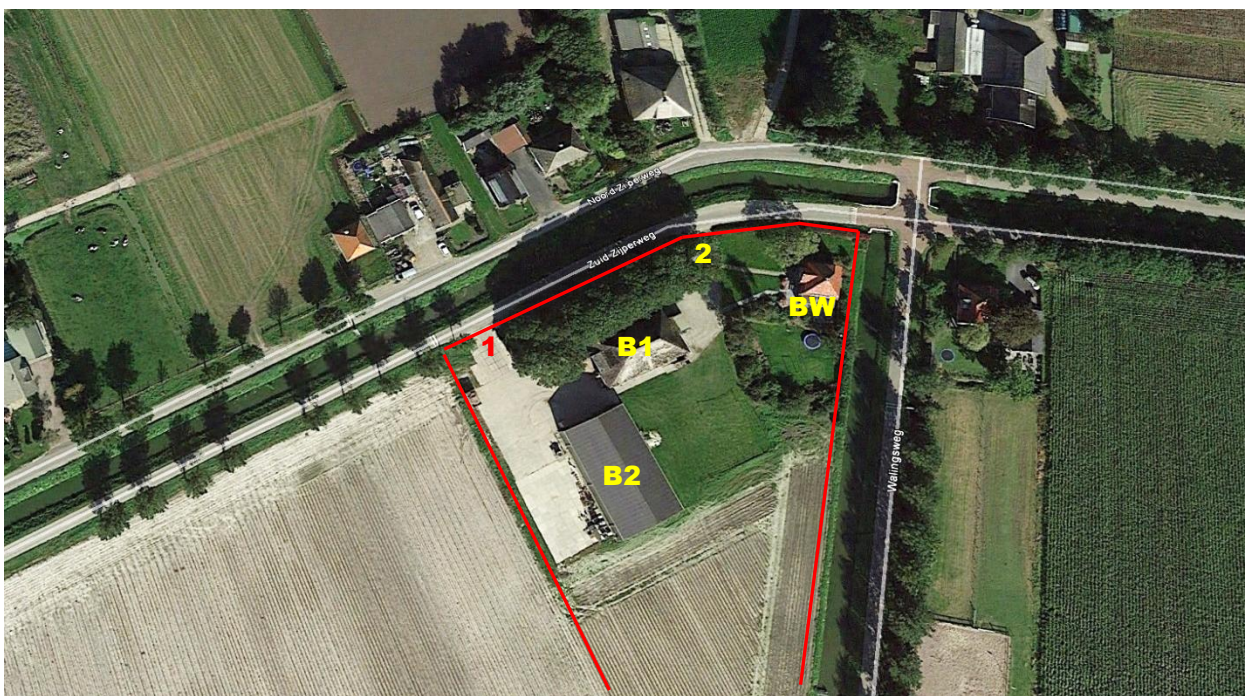
De percelen Zuid Zijperweg 71 en 79 te Wieringerwaard zijn gelegen in de gemeente Hollands Kroon. De Zuid Zijperweg (gele lijn) ligt in het landelijk gebied van de gemeente.

2.1 Beschrijving van het plangebied Zuid Zijperweg 71



Afbeelding 2. Luchtfoto vogelvlucht Zuid Zijperweg 71 vanuit het westen (BingMaps 3D)

Het perceel Zuid Zijperweg 71 betreft een agrarisch perceel en ligt aan één van de linten in de plaats Wieringerwaard. Dit lint loopt vanuit de bebouwingskern het zuidwesten het buitengebied in. De grenzen van de bebouwde kom van Wieringerwaard (rode lijnen) liggen nabij het perceel. De locatie is gelegen tussen afwisselend wonen (W) en agrarisch (A).



Afbeelding 3. Luchtfoto Zuid Zijperweg 71 (GoogleMaps) > agrarisch perceel rood kader

Op het perceel staan een bedrijfswoning (BW) en twee agrarische bedrijfsgebouwen (B1 en B2). Het perceel heeft twee ontsluitingen op de Zuid Zijperweg (1 en 2). De bedrijfswoning is een stijlvolle woning uit dertigerjaren van de vorige eeuw, zie onderstaande foto.



Afbeelding 4. Bedrijfswoning agrarisch perceel Zuid Zijperweg 71

De bedrijfswoning ligt op de hoek van de Zuid Zijperweg en de Walingsweg, en op ruime afstand van de bedrijfsgebouwen (ca. 30m). Tussen de bedrijfsbebouwing en de woning is een inrit (2) gelegen. Deze inrit wordt in de huidige situatie alleen ten behoeve van de woning gebruikt. De bedrijfsbebouwing heeft een eigen inrit (1) aan de westzijde van het perceel.

Bedrijfsgebouw B1 is een oude schuur in de vorm van een stolp. Bedrijfsgebouw B2 is een moderne plaatstalen loods. Zie onderstaande foto's.



Afbeelding 5. Agrarische bedrijfsgebouwen agrarisch perceel Zuid Zijperweg 71

De bedrijfsbebouwing (schuren) hebben een eigen ontsluiting (1) op de Zuid Zijperweg. De aparte inrit van de woning + bouwstijl van woning en de bedrijfspanden + de afstand tussen de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen geven de indruk dat de woning en het bedrijf op zich zelf staan.



Afbeelding 6. Agrarische bebouwing en bedrijfswoning, gezien vanaf de Walingsweg

Voorgesteld wordt een bedrijfswoning te bouwen bij de bedrijfsbebouwing Zuid Zijperweg 71 en deze bedrijfswoning te realiseren door een burger woning aan de Zuid Zijperweg 79 te verplaatsen naar perceel 71. Perceel Zuid Zijperweg 71 heeft dan een burgerwoning en een bedrijfswoning. Perceel Zuid Zijperweg 79 heeft dan geen bebouwing meer.

Stolp Zuid Zijperweg 71

Boerderijenstichting

http://boerderijenstichting.pictura-dp.nl/index2.php?option=com_mem...



Collectie	Boerderijenstichting Noord-Holland
Plaats	Wieringerwaard
Adres	Zuidzijperweg
Huisnummer	71
Postcode	1766 HD
Gemeente	Anna Paulowna
Huidig gebruik	Agrarisch
Status boerderij	Status onbekend
Bouwjaar	1870-1890
De boerderij is met riet gedekt	Ja
De boerderij is met pannen gedekt	Nee
De boerderij heeft een dakspiegel	Nee
De boerderij heeft een bijzondere voordeur	Nee
De boerderij heeft een ronde schoorsteen	Nee

Afbeelding 7. stolp Zuid Zijperweg 71

Op het perceel Zuid Zijperweg 71 staan een stijlvolle woning uit dertigerjaren van de vorige eeuw, een stolp van bouwjaar 1870-1890 en een plaatstalen loods.

De stolp en de woning staan op een afstand van circa 17,5 meter uit de as van de weg. Dit is de minimale afstand volgens het bestemmingsplan voor de afstand van hoofdgebouwen tot de as van de weg. De plaatstalen loods ligt op circa 38 meter uit de as van de weg.

2.2 Beschrijving plangebied Zuid Zijperweg 79



Afbeelding 8. Luchtfoto vogelvlucht Zuid Zijperweg 79 vanuit het westen (BingMaps 3D) + foto



Afbeelding 9. Luchtfoto Zuid Zijperweg 79 Google Maps

Het perceel 79 betreft een burgerwoning en daarmee een woonperceel, en is gelegen tussen agrarische percelen (A) en een woonperceel (W)..

Voorgeteld wordt het gebruik van deze burgerwoning met de bestemming Wonen te leggen op de bedrijfswoning van agrarisch bouwperceel Zuid Zijperweg 71 en op het resterende bouwperceel een nieuwe bedrijfswoning te bouwen.

Perceel Zuid Zijperweg 79 krijgt dan de bestemming Agrarisch en wordt dan wat betreft beeld en gebruik onderdeel van / opgenomen in het aangrenzende agrarische gebied.

2.3 Cultuurhistorie

Volgens de gemeentelijke welstandnota heeft Wieringerwaard twee bijzondere linten, waaronder het tweezijdige lint langs de Noord en Zuid Zijperweg. De percelen 71 en 79 liggen beiden aan dit tweezijdige lint. Het is een lint met een breed profiel, opgedeeld door de vaart. Bijzonder van dit lint is de oudere bebouwing en de diversiteit in bebouwing. De bebouwing bestaat zowel uit kleine woningen als grote boerderijen, verdichte en ruime gebieden.



Afbeelding 10. Tweezijdig lint langs Noord en Zuid Zijperweg (streetview) t.p.v. 71 en 79

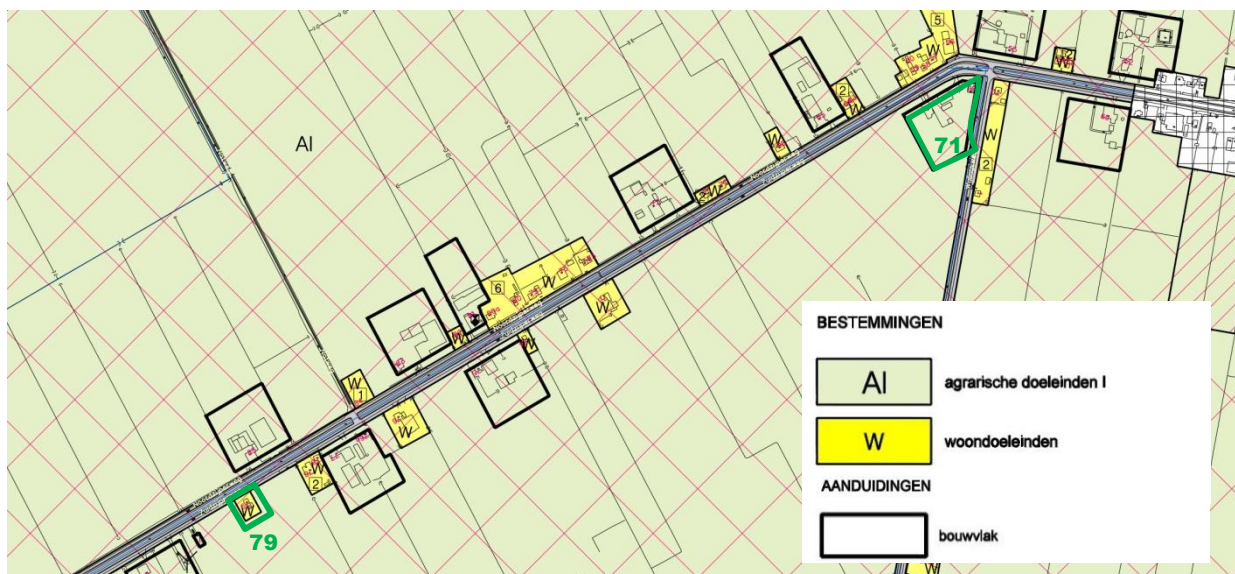
De Wieringerwaard polder wordt gekenmerkt door de rechthoekige en rechtlijnige structuren, in de vorm van lange rechte ontsluitingswegen met haaks daarop diepe kavels met kenmerkende kavelsloten. De bebouwing in het gebied ligt hoofdzakelijk langs de ontsluitingswegen en bestaat uit (voormalige) boerderijen en woningen. De verkaveling is te typeren als een strokenverkaveling. De richting en breedte van de kavels zijn duidelijk van invloed geweest op de plaatsing van de boerderijen. De boerderijen liggen voornamelijk aan de korte zijden van de diepe kavels. De spreiding van boerderijen is afhankelijk van de kavelbreedte en de bedrijfsgrootte.

Op de kenmerken van de Wieringerwaard polder wordt ook ingegaan in hoofdstuk 3, beleidskaders.

Voorliggend initiatief betreft het verplaatsen van een woning naar het perceel Zuid Zijperweg 71. Uitgangspunt is dit te doen binnen de kenmerkende structuur van de polder en daarbij rekening te houden met de cultuurhistorische waarden ter plaatse. Dit wordt toegelicht in het hoofdstuk beeldkwaliteit.

2.4 Geldend bestemmingsplan Buitengebied 2006

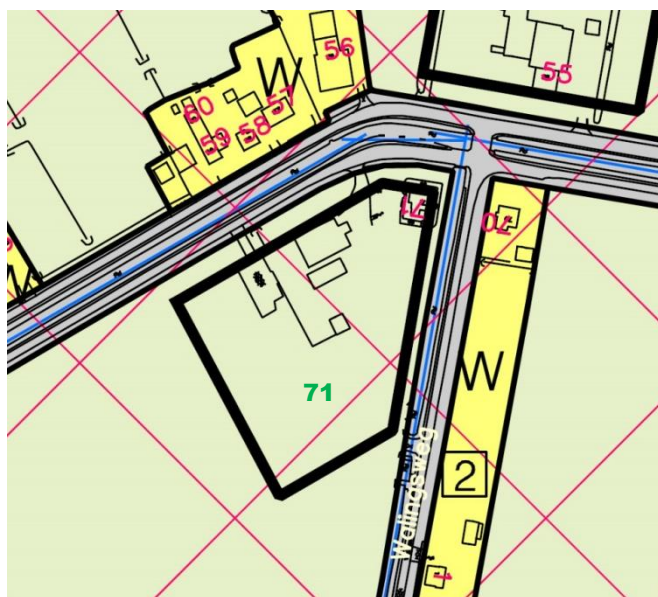
Op 19 januari 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Buitengebied 2006 vastgesteld. Het beleid voor het landelijk gebied is gericht op het samen ontwikkelen van een duurzame landbouw, levendige natuur, leefbaar landelijk gebied en duurzaam gebruik van water met de wensen van de inwoners wat betreft wonen, werken en recreëren.



Afbeelding 11. fragment bestemmingsplankaart: percelen 71 en 79 groen kader

Bovenstaand een fragment van de bestemmingsplankaart. Het perceel Zuid Zijperweg 79 heeft de bestemming Woondoeleinden en het perceel Zuid Zijperweg 71 heeft de bestemming Agrarische doeleinden I met de aanduiding voor een agrarisch bouwvlak. Op beide percelen de dubbelbestemming archeologisch waardevol gebied III (rode blokvormig arcering).

Bestemming Agrarische doeleinden I (perceel Zuid Zijperweg 71)

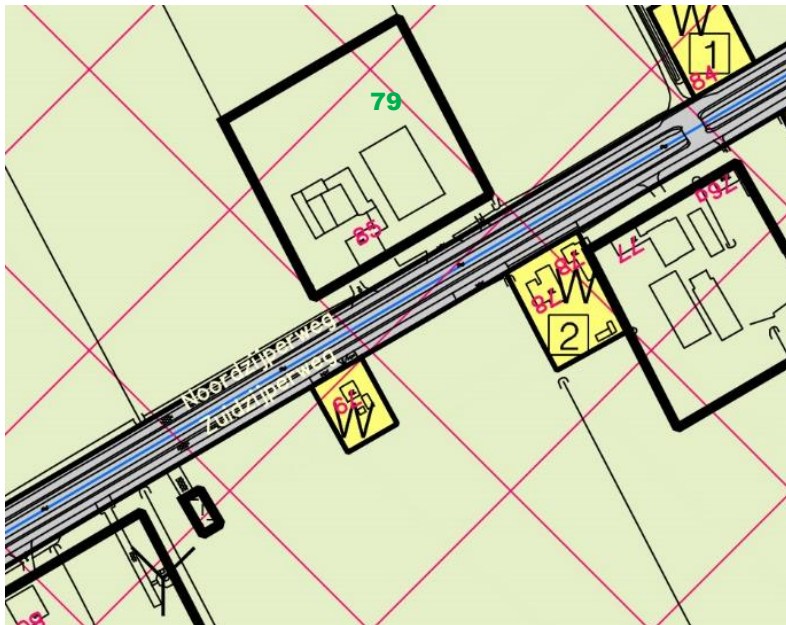


De op de plankaart voor "Agrarische doeleinden I" aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met een ondergeschikte tak van niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met een maximale oppervlakte van 250 m², met de daarbij behorende: groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, water. Het aantal bedrijfswoningen mag 1 per bedrijf bedragen dan wel niet meer dan het bestaande aantal indien dit meer is.

Afbeelding 12. fragment bestemmingsplankaart Zuid Zijperweg 71

Agrarisch bouwvlak: De bouwvoorschriften bepalen dat bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Het perceel Zuid Zijperweg 71 betreft een agrarisch bouwvlak met een oppervlakte van circa 1 ha. = 10.000m². Binnen dit bouwvlak kan volgens de bouwvoorschriften bedrijfsbebouwing worden gebouwd, waarvan een deel is gerealiseerd.

Bestemming Woondoeleinden (Perceel Zuid Zijperweg 79)



Het perceel Zuid Zijperweg 79 heeft de bestemming Woondoeleinden. De op de plankaart voor "woondoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en/of hobbymatige agrarische activiteiten, met de daarbij behorende groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, water.

Afbeelding 13. fragment bestemmingsplankaart Zuid Zijperweg 79

Het aantal woningen per bestemmingsvlak mag ten hoogste 1 woning bedragen, dan wel ten hoogste het op de plankaart aangegeven aantal woningen per bestemmingsvlak. De bouwvoorschriften bepalen o.a. dat voor het bouwen van **woningen** ten behoeve van wonen ten hoogste 40% van het bouwperceel mag worden bebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen nooit meer dan 250 m² mag bedragen.

Dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied III (percelen Zuid Zijperweg 71 en 79)

De op de plankaart voor "archeologisch waardevol gebied III" aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mogen in of op deze gronden geen **bouwwerken** worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 2500 m² wordt uitgebreid.

2.4.1 Voorliggend initiatief en geldend bestemmingsplan.

Verplaatsen van een burgerwoning van Zuid Zijperweg 79 naar Zuid Zijperweg 71 is in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt voorgesteld de verplaatsing mogelijk te maken, door:

- De woning Zuid Zijperweg 71 de bestemming Woondoeleinden te geven;
- Binnen het resterende agrarische bouwvlak Zuid Zijperweg 71 een bedrijfswoning mogelijk te laten;
- de bestemming Woondoeleinden op Zuid Zijperweg 79 om te zetten in Agrarische doeleinden I zonder bouwvlak.

3 Beleidskaders

3.1 Rijk

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Een rijks verantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze drie criteria zijn leidend bij de in deze structuurvisie benoemde rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen.

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten in het besluit regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Het betreft volgens de regering grotendeels bestaande, beleid neutrale onderwerpen zoals het bundelen van verstedelijking en locatiebeleid voor economische activiteiten, groene ruimte en water. De regeling bevat zoals gezegd regels die rechtstreeks zijn gericht tot gemeenten en waaraan zij bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen of vergelijkbare besluiten moeten voldoen. Anderzijds worden

regels opgelegd aan provincies die deze moet uitwerken in een provinciale ruimtelijke verordening (zgn. "getrapte regels").

De AMvB zorgt ervoor dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

3.1.3 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld voor de planperiode 2009 – 2015 en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn.

Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte.

3.1.4 Wet op de archeologische monumentenzorg:

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

3.1.5 Voorliggend initiatief en rijksbeleid

Voorliggend bestemmingsplan betreft verplaatsen van een woning in het buitengebied en is niet in strijd met projecten van nationaal belang. Er wordt daarbij gestreefd naar een leefbare en veilige omgeving en rekening gehouden met natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Mantelzorg wordt mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan is daarmee in lijn met het rijksbeleid.

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De plangebieden (rode kaders) betreffen bestaand bebouwd gebied (BBG). Tot BBG wordt gerekend de bestaande of door een vigerend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing. De bestaande bebouwing betreft bestaande woningen en bedrijfsbebouwing. Door dit plan neemt de oppervlakte aan BBG in beginsel af, door verplaatsen van een woning uit het landelijk gebied naar een locatie, zowel binnen de grenzen van de bebouwde kom, als binnen de grenzen van een bestaand agrarisch bouwvlak.

Nieuwe ontwikkelingen buiten Bestaand Bebouwd Gebied beoordeelt de Provincie op grond van het aantonen van nut en noodzaak, de mogelijkheden of onmogelijkheden voor verdichting of transformatie en de provinciale stelt eisen aan ruimtelijke kwaliteit, o.a. op basis van de beleidskaders voor Landschap en Cultuurhistorie. In het plangebied is in beginsel geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar van herstructurering, door verandering van gebruik en verplaatsing van een burgerwoning.

De provincie Noord-Holland gaat uit van een ontwikkelingsgerichte benadering; ook tegenwoordige ruimtelijke ontwikkelingen vormen het landschap. Het gaat erom dat hierbij zorgvuldig wordt omgegaan met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap.

Beleving van landschappen: openheid, duisternis en stilte

Een kenmerk van het landschap dat bepalend is voor de beleving van het landschap is openheid. De Provincie Noord-Holland wil dat openheid en beleving van landschappen als kernkwaliteit wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen. In dit plan wordt een bestaand bouwblok (wonen) verplaatst. Dit komt de openheid van het landschap ter plaatse van perceel 79 ten goede.



Afbeelding 15. Structuurvisie Noord-Holland: weidevogelleefgebied

Ecologische hoofdstructuur en weidevogelleefgebieden

Naast de EHS en de verbindingzones zijn er bepaalde gebieden die van belang zijn voor weidevogels. Voorkomen dient te worden dat de gebieden ongeschikt worden als leefgebied voor weidevogels, door grootschalige ruimtelijke ingrepen, zoals bebouwing of doorsnijding door infrastructuur. Daartoe zijn de weidevogelgebieden beschermd via een 'nee, tenzij' regime, dat wel lichter is dan dat voor de EHS en de verbindingzones. Het plangebied waar naartoe de burgerwoning wordt verplaatst ligt op circa 2000 meter afstand van weidevogelleefgebied. Wat betreft gebruik vervalt bouwblok met woonfunctie op nr. 79. In die zin is er sprake van een afnemende ruimtelijke ingreep en betreft dit initiatief in beginsel een positieve bijdrage aan natuurwaarden.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De PRV is een van de instrumenten vanuit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De regels van de PRV vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) bevat algemene regels over de inhoud van o.a. bestemmingsplannen. Eén van de onderwerpen in de verordening is het provinciaal belang 'Ruimtelijke Kwaliteit', ter borging waarvan in de verordening een regeling is opgenomen. Deze regeling bepaalt, dat ontwikkelingen waarvoor een ontheffing van de verordening noodzakelijk is, moeten voldoen aan de in de verordening gestelde kwaliteitseisen overeenkomstig de beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie.

3.2.3 Leidraad Landschap en cultuurhistorie 2010

De grote variëteit aan landschappen, dorpen en de bijbehorende cultuurhistorie maken Noord-Holland uniek. Het landschap is te zien als een compositie. Alle specifieke onderdelen samen geven een gebied een eigen karakter en identiteit. Molens, dijken en stolpen herinneren ons aan het verleden.

De provincie wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen behouden en ontwikkelen. Daarom heeft het begrip ruimtelijke kwaliteit een belangrijke plek gekregen in de Structuurvisie en Verordening. De provinciale filosofie is dat gebieden niet geheel op slot moeten worden

gezet en nieuwe ontwikkelingen mogelijk moeten kunnen zijn, mits deze aansluiten bij de aanwezige variatie aan kwaliteiten die de landschappen en nederzettingen van Noord-Holland typeren.

In voorliggend plan is aandacht voor de landschappelijke inpassing van de voorgestelde bedrijfswoning op het agrarische perceel, mede op basis van historische kenmerken en de gemeentelijke welstandsnota. Dit is uitgewerkt in het hoofdstuk beeldkwaliteit van deze toelichting.

3.2.4 Kaart landschap en cultuurhistorie 2012:



Afbeelding 16. Fragment kaart landschap en cultuurhistorie

De kaart landschap en cultuurhistorie van de provincie geeft voor het plangebied en omgeving geen indicaties voor archeologie en cultuurhistorie. De openheid van het landschap rond het plangebied staat op de kaart aangeduid als matig. Dit komt door de bestaande lintbebouwingen en beplantingen langs de Noord en de Zuid Zijperweg.

3.2.5 Handboek landschap en cultuurhistorie 2010

Het begrip ruimtelijke kwaliteit heeft in de nieuwe Structuurvisie 2040 van de provincie Noord-Holland een belangrijke plek gekregen. Met dit handboek wil de provincie een handreiking bieden voor het maken van ruimtelijke plannen, wil laten zien hoe landschap en cultuurhistorie een mooi vertrekpunt zijn voor de planvorming en hoe nieuwe kwaliteit aan het landschap kan worden toegevoegd.

Voorliggend bestemmingsplan betreft herstructurering en daarmee een ruimtelijk plan. Het handboek geeft gemeenten, adviesbureaus en andere plannenmakers handvaten voor het ontwerpproces.

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is ruimtelijke kwaliteit beschreven aan de hand van de kernkwaliteiten van het landschap, ingedeeld in drie lagen:

1. De ondergrond: aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte;
2. Het landschap ofwel landschaps-DNA: cultuurhistorische objecten, historische structuurlijnen, openheid, stilte en duisternis
3. De occupatie ofwel het dorps-DNA

3.2.6 Afwijken van provinciaal beleid

De provincie verzoekt nut en noodzaak wonen van nieuwe woningen in het buitengebied aan te tonen. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd. Er vindt verplaatsing van een woning plaats vanuit het landelijk gebied richting de bebouwde kom. Uitgangspunt voor het verplaatsen zijn de eisen die de provincie stelt aan ruimtelijke plannen.

Dit initiatief is daarmee in lijn met het provinciale beleid.

3.3 Gemeente

3.3.1 Welstandsnota Hollandskroon 2013

De gemeenteraad heeft op 19 december 2013 de Welstandsnota Hollands Kroon vastgesteld.

Welstandstoezicht adviseert over de uiterlijke verschijningsvorm van gebouwen en objecten aan de hand van de welstandsnota. Bouwplannen worden getoetst aan planologische regels (bestemmingsplan) en eventueel een beeldkwaliteitsplan, aan de bouwverordening, het bouwbesluit en de welstandsnota. De welstandstoets is daarmee één van de toetsingskaders.

Onderdeel van de welstandsnota is een kaart die inzichtelijk maakt waar welke welstandsregels van toepassing zijn.



Afbeelding 17. fragment welstandskaart (plangebied blauw kader)

Er zijn drie typen gebieden te onderscheiden:

1. welstandsvrij;
2. welstandsluw;
3. welstandsintensief.



Voor het plangebied van dit initiatief geldt een intensief welstand regime.

In het kader van de planologische procedure dient voorliggend initiatief, de te verplaatsen woning, ook te voldoen aan het gemeentelijke Beeldkwaliteitsplan Anna Paulowna Buitengebied en in beginsel ook aan de regels voor ruimtelijke kwaliteit uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en de daaraan gekoppelde Leidraad Landschap en cultuurhistorie 2010.

3.3.2 Beeldkwaliteitsplan Anna Paulowna Buitengebied

Bij het bestemmingsplan Buitengebied 2006 hoort een beeldkwaliteitsplan dat een verplicht handvat vormt bij de toepassing van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt in ieder geval toegepast wanneer dat in het bestemmingsplan is vastgelegd. In dat geval moet het college de beeldkwaliteitseisen toepassen.

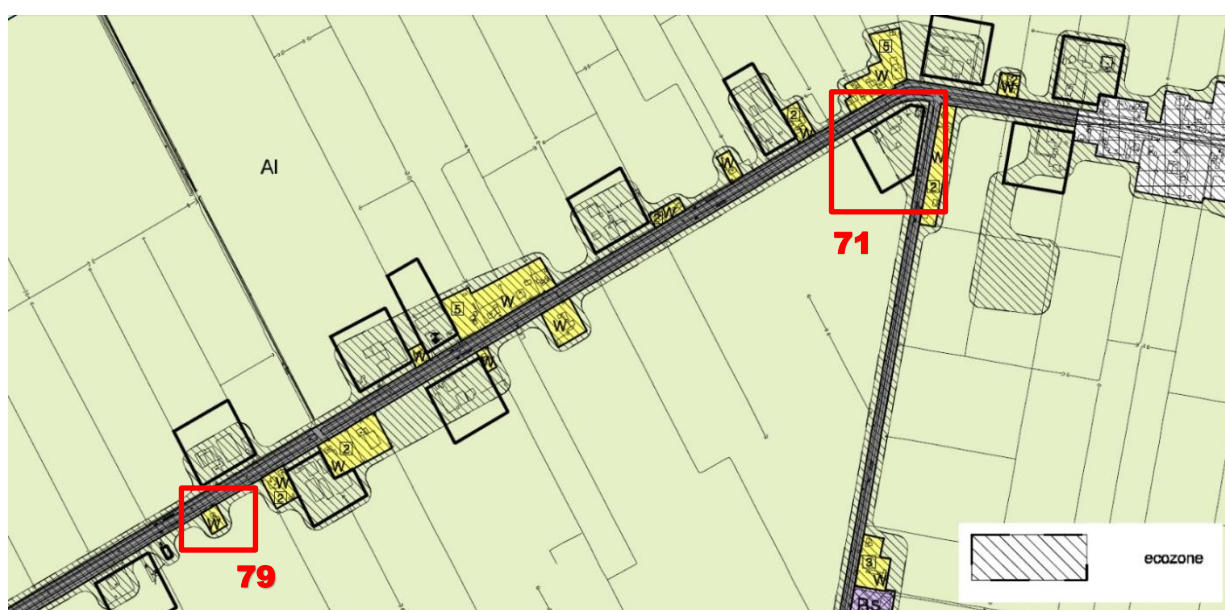
Het beeldkwaliteitsplan Anna Paulowna Buitengebied zal ook worden toegepast bij het verplaatsen van de woning van het perceel Zuid Zijperweg 79 naar het perceel Zuid Zijperweg 71.

3.3.3 Vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2006

De geldende bestemmingen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn toegelicht in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

3.3.4 Ecologisch onderzoek bestemmingsplan Buitengebied 2006

De consequenties voor natuur en ecologie van het ruimtelijke beleid in het bestemmingsplan buitengebied 2006 van de gemeente Anna Paulowna zijn onderzocht. Een en ander is neergelegd in de rapportage "Resultaten van ecologisch onderzoek ten behoeve van het Bestemmingsplan Buitengebied 2006" van 14 september 2006. Dit heeft o.a. geleid tot het aanwijzen van ecozones.



Afbeelding 18. Fragment kaart ecozones Buitengebied 2006, plangebied groen kader

De ecozone ligt (deels) over de plangebieden van dit bestemmingsplan. De ecozone is gelegd op plaatsen waar zwaarder beschermde soorten (tabel 2 en 3, deze worden ook wel aangeduid met eco-soorten) en het overgrote deel van de rode lijstsoorten zijn aangetroffen of te verwachten. Hierbij gaat het om eerder genoemde structuren als natuurgebieden, dijken, bosjes en spoorlijn. Er zijn geen bijzondere soorten te verwachten in het cultuurlandschap.

Vleermuizen:

Omdat vleermuizen over het algemeen geen grotere open ruimten oversteken, dienen hun jaaggebied en vliegroutes te worden beschermd. De te beschermen zone kan vlak langs de opgaande elementen, zoals houtsingels, en waterelementen worden gelegd. Bouwwerken langs opgaand groen liggen in de Ecozone. De kans bestaat dat hier kolonies zijn gevestigd, in de gebouwen of in de erfbeplanting. Ook de erfbeplanting wordt door de meeste soorten gebruikt om te jagen.

Gevolgen ecozone:

In de ecozones moet worden gewerkt met een uitgestelde beslissing. Daarvoor wordt een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid voor specifieke activiteiten opgenomen in de voorschriften voor de betreffen-

de bestemming. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid dient is dit verband ook gericht te zijn op het volgende:

1. Bij de woningen en bedrijven die in de Ecozone vallen, dient voorafgaand aan hierna te noemen werkzaamheden te worden onderzocht of een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk is:
 - a. het geheel of gedeeltelijk verbouwen of slopen van een bouwwerk;
 - b. het kappen van bomen en opgaand groen;
 - c. het vergraven of dempen van watergangen of oevers van sloten.
2. Werkzaamheden aan houtsingels, bosschages en sloten binnen de Ecozone kunnen niet zonder voorafgaand onderzoek naar beschermde natuurwaarden worden uitgevoerd. Het beheer van deze elementen moet zorgvuldig worden afgestemd op de aanwezige waarden.
3. Voor onderhoud aan waterwegen (bestendig beheer en onderhoud) kan worden gewerkt volgens een gedragscode.

De nieuwe bedrijfswoning ligt buiten de ecozone van perceel 71.

Aangezien op de locatie Zuid Zijperweg 79 binnen de ecozone een woning gesloopt zal worden, zal voor dit plan op grond van vorenstaande wellicht een natuurtoets nodig zijn. Voorgesteld wordt deze toets, indien nodig, uit te voeren ten tijde van de aanvraag om een omgevingsvergunning om te slopen.

3.3.5 Voorliggend initiatief en gemeentelijk beleid:

Het gemeentelijke beleid biedt ruimtelijke randvoorwaarden voor dit bestemmingsplan, in de vorm van o.a. het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2006, de Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon, het beeldkwaliteitplan Anna Paulowna Buitengebied en de welstandsnota,

Deze randvoorwaarden zijn uitgewerkt in het hoofdstuk beeldkwaliteit van dit bestemmingsplan.

Dit initiatief is daarmee in lijn met het gemeentelijk beleid.

4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding:

In mei 2015 is een eerste overleg geweest met de gemeente, dat resulteerde in een rapportage over de beeldkwaliteit d.d. 7 juli 2015. Het college heeft ingestemd met de rapportage over de beeldkwaliteit. Deze rapportage is verwerkt in deze toelichting.

Aandachtspunten in de rapportage over de beeldkwaliteit voor de beeldkwaliteit zijn o.a:

- positie van de bedrijfswoning en regels geldend bestemmingsplan;
- Hoe de beeldbepalende bomen voor de schuur zoveel mogelijk behouden blijven;
- hoe de ontsluiting van de nieuwe burgerwoning op de weg wordt geregeld. Deze mag niet uitkomen in de bocht.
- De bestaande woning. zal niet meer gebruikt worden als bedrijfswoning.
- Er worden met dit initiatief geen woningen toegevoegd. Nut en noodzaak wonen is daarmee niet aan de orde.

4.2 positie van de bedrijfswoning en regels geldend bestemmingsplan



Afbeelding 19. Bestaande situatie + locatie bedrijfswoning (BW)

Op perceel Zuid Zijperweg 71 wordt de bestaande bedrijfswoning (W) aan de oostzijde van het perceel een burgerwoning en wordt aan de westzijde een bedrijfswoning (BW) toegevoegd. Dit wordt mogelijk door de woonbestemming van Zuid Zijperweg 79 te leggen op de bestaande bedrijfswoning van Zuid Zijperweg 71 en het perceel Zuid Zijperweg 79 de bestemming Agrarisch te geven, zonder bebouwing. Het aantal burger- en bedrijfswoningen blijft daardoor gelijk.



Afbeelding 20. locatie bedrijfswoning (BW) gezien vanaf de zuid Zijperweg

Komend vanaf de Zuid Zijperweg richting perceel 71 komt men langs ruim 500 meter open agrarisch gebied en heeft men zicht op perceel 71.



Afbeelding 21. locatie bedrijfswoning en rooilijnen uit het geldende bestemmingsplan

Langs de Zuid Zijperweg liggen volgens het geldende bestemmingsplan twee rooilijnen op 17,5 en op 30 meter uit de as van de zuid Zijperweg, rode stippellijnen op perceel 71.

Volgens de regels van het geldende bestemmingsplan moeten voorgevels van woningen op of tussen deze twee rooilijnen liggen. Een nieuwe woning ligt daarmee met de voorgevel ten minste 17,5 meter uit de as van de weg en ten hoogste op 30 meter uit de as van de weg.

De nieuwe woning op perceel 71 is een bedrijfswoning. Voor bedrijfswoningen geldt ook dat deze liggen tussen de weg en de bedrijfsbebouwing, maar dat met vrijstelling / een omgevingsvergunning, de bedrijfsgebouwen in de voorgevel lijn van de bedrijfswoning mogen liggen.

Op perceel 71 ligt de bestaande oude bedrijfsbebouwing, een stolp (S), op 17,5 meter uit de as van de weg. Voor de nieuwe bedrijfswoning betekent dit dan ook dat deze op 17,5 meter uit de as van de weg komt te liggen. Zie bovenstaande tekening.

4.3 Ruimtelijke inpassing perceel Zuid Zijperweg 71:

Voor de inpassing van de nieuwe bedrijfswoning op het perceel Zuid Zijperweg 71, vindt naast een toets aan de bouwregels van het geldende bestemmingsplan, zie boven, een afweging plaats van verschillende provinciale en gemeentelijke beleidsaspecten, zoals ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik, natuur, water, recreatie etc. Invulling van het plangebied vindt daarom mede plaats op basis van de in het vorige hoofdstuk genoemde provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

Op de kaart bij de gemeentelijke welstandsnota zijn ter plaatse van het plangebied de Noord en de Zuid Zijperweg aangeduid als linten met bijzondere waarden. Bijzonder van dit lint is de oudere bebouwing en de diversiteit in bebouwing. De bebouwing bestaat zowel uit kleine woningen als grote boerderijen, verdichte en ruime gebieden. Zie toelichting onder gemeentelijk beleid.

Bij het geldende bestemmingsplan hoort een beeldkwaliteitsplan dat een verplicht handvat vormt bij ontwikkelingen in het landelijke gebied.

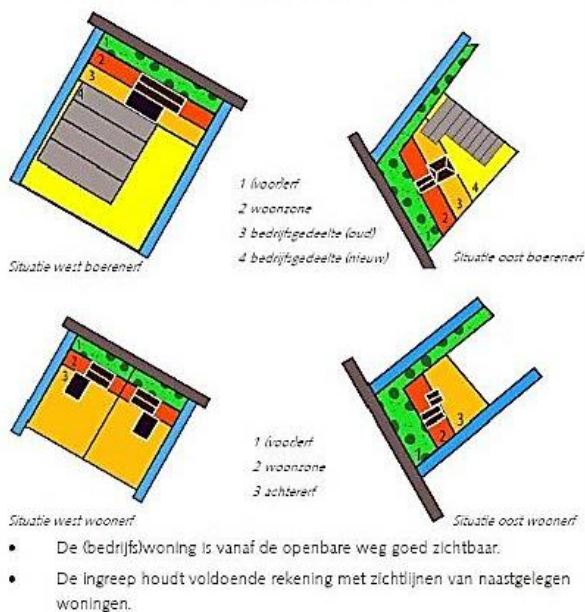
In het beeldkwaliteitsplan wordt aandacht besteed aan de diverse aspecten waaruit de opbouw van het landschap kan worden verklaard:

- de ontwikkelingsgeschiedenis;
- de ordeningsprincipes van het landschap;
- de bebouwingskarakteristiek;
- de relatie met de bredere omgeving;
- de bestaande kwaliteiten en de mogelijke negatieve effecten als gevolg van veranderingen.

Hoofdstuk 4 van het beeldkwaliteitsplan Anna Paulowna Buitengebied, waarin de beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen, vormt de kern. Hierin zijn de handvaten opgenomen die B&W toepassen bij de beoordeling van initiatieven waarvoor een planologische procedure moet worden doorlopen. In de uitwerking van de beeldkwaliteitseisen is aansluiting gezocht bij de methodiek van de welstandsnota.

Ligging

- Als algemeen principe geldt dat er een duidelijk onderscheid tussen een representatief (voor)erf, een woonzone en een achtererf of bedrijfsge-deelte bestaat (zie voor toelichting onderstaand figuur).



Afb. 16 Schematische weergave zonering percelen in het buitengebied

Het perceel aan de Zuid Zijperweg 71 kan volgens bovenstaande schema's worden opgezet, waarbij rekening wordt gehouden met het (voor)erf, de woonzone en het achtererf. De openheid tussen de bestaande woning en de nieuwe bedrijfswoning is gewaarborgd. Zichtlijnen blijven vrij. De woning nr. 71 blijft vrij staan van de agrarische bebouwing (minimaal 30m), waardoor de agrarische bebouwing met bedrijfswoning ook als individueel perceel zijn af te lezen.



Afbeelding 22. schematische situatieschets voorgestelde invulling

Bij de voorgestelde invulling worden de bestaande inritten gehandhaafd. Daarnaast blijft de zone (voor)erf intact, inclusief de beeldbepalende bomensingel.

De woonbestemming (oostelijk deel) wordt benadrukt door het aanbrengen van een groenstrook tussen het perceel en het agrarisch bouwblok. De groensingel wordt aangelegd op het erf van de woning en valt daarmee binnen de bestemming Wonen.

Het agrarisch bouwblok wordt aan de westzijde begrenst door een groenstrook (singel). Hiermee wordt het agrarische bouwperceel landschappelijk ingepast.

Voor parkeren op eigen erf is op beide percelen meer dan genoeg ruimte.

4.4 Ruimtelijke inpassing perceel Zuid Zijperweg 79

Perceel Zuid Zijperweg 79 krijgt een agrarische bestemming. Het gebruik van het perceel wordt daarmee agrarisch. Hiertoe wordt binnen een jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, de bestaande bebouwing gesloopt en worden ook de beplanting en de bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals hekwerken verwijderd zodat het perceel weer beschikbaar komt voor agrarisch gebruik.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit in een bepaald gebied wordt bepaald door de achtergrondconcentratie van fijn stof en stikstofdioxide plus de bijdragen van lokale bronnen die bij de achtergrondconcentratie opgeteld worden. In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Bij de besluitvorming over bouw- en bestemmingsplannen dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

De definitie van 'in betekenende mate' is door het ministerie van VROM vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Deze 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009; de datum waarop het Kabinetbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden. De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Zo gaat het bij woningbouw om de toevoeging van 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;

Het betreft hier het verkleinen van een Agrarisch bouwblok en het verplaatsen van een woning. Met dit bestemmingsplan worden daarmee geen woningen toegevoegd, terwijl de appervlakte van het agrarische bouwvlak afneemt. Er is derhalve geen bijdrage van betekenis aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

In verband met een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit situatie in het plangebied volledigheidshalve beoordeeld.

Rapportage luchtkwaliteit 2004

Het rapport betreft de rapportage over de luchtkwaliteit van de gemeente Anna Paulowna in de provincie Noord-Holland voor het jaar 2004 conform het Besluit luchtkwaliteit (Stb. 2001, 269) van 11 juni 2001. Nagegaan is of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen in het Besluit luchtkwaliteit voor de luchtverontreinigende stoffen: stikstofdioxide (NO₂), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM₁₀), en benzeen (C₆H₆). Uit de toetsing blijkt dat overal in de gemeente is voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen. Ten opzichte van 2001 is de luchtkwaliteit niet gewijzigd.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013

Conform Europese en nationale wet- en regelgeving werkt de provincie aan de verbetering van de luchtkwaliteit in Noord-Holland. De provincie voert regie t.a.v. het luchtkwaliteitsbeleid en de uitvoering in het kader van het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (RSL Noordvleugel). Het beleid voor luchtverontreiniging van de afgelopen decennia is succesvol geweest: de emissies zijn gedaald en de luchtkwaliteit is sterk verbeterd. Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving (de milieubalans 2008) is er zelfs een absolute ontkoppeling tussen economische groei en luchtverontreiniging.

Volgens het Milieubeleidsplan van de provincie is de nationale luchtkwaliteit sinds de jaren tachtig sterk verbeterd. Maar door de aanscherping van de Europese normen worden de luchtkwaliteitsnormen voor stikstofdioxide en fijn stof nog steeds overschreden. Volgens de berekeningen liggen de knelpunten in verschillende gemeenten. Met name bij enkele tunnelmonden in Amsterdam.

Wieringerwaard is geen knelpunt wat betreft de luchtkwaliteitsnormen. Gezien de algemene trend van verbetering van de luchtkwaliteit zal derhalve ook in de toekomst de luchtkwaliteit in het plangebied voldoen aan wettelijke normen.

De Luchtkwaliteit staat niet in de weg van vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï Zuid Zijperweg:

De Zuid Zijperweg is buiten de bebouwde kom een 60km/u weg en binnen de bebouwde kom een 50 km/u weg. De bestaande woning nr 71 en de nieuwe bedrijfswoning liggen in de geluidzone van de weg. De bestaande woning nr 71 ligt binnen de bebouwde kom en de nieuwe bedrijfswoning ligt net buiten de bebouwde kom.

Bestaande woning;

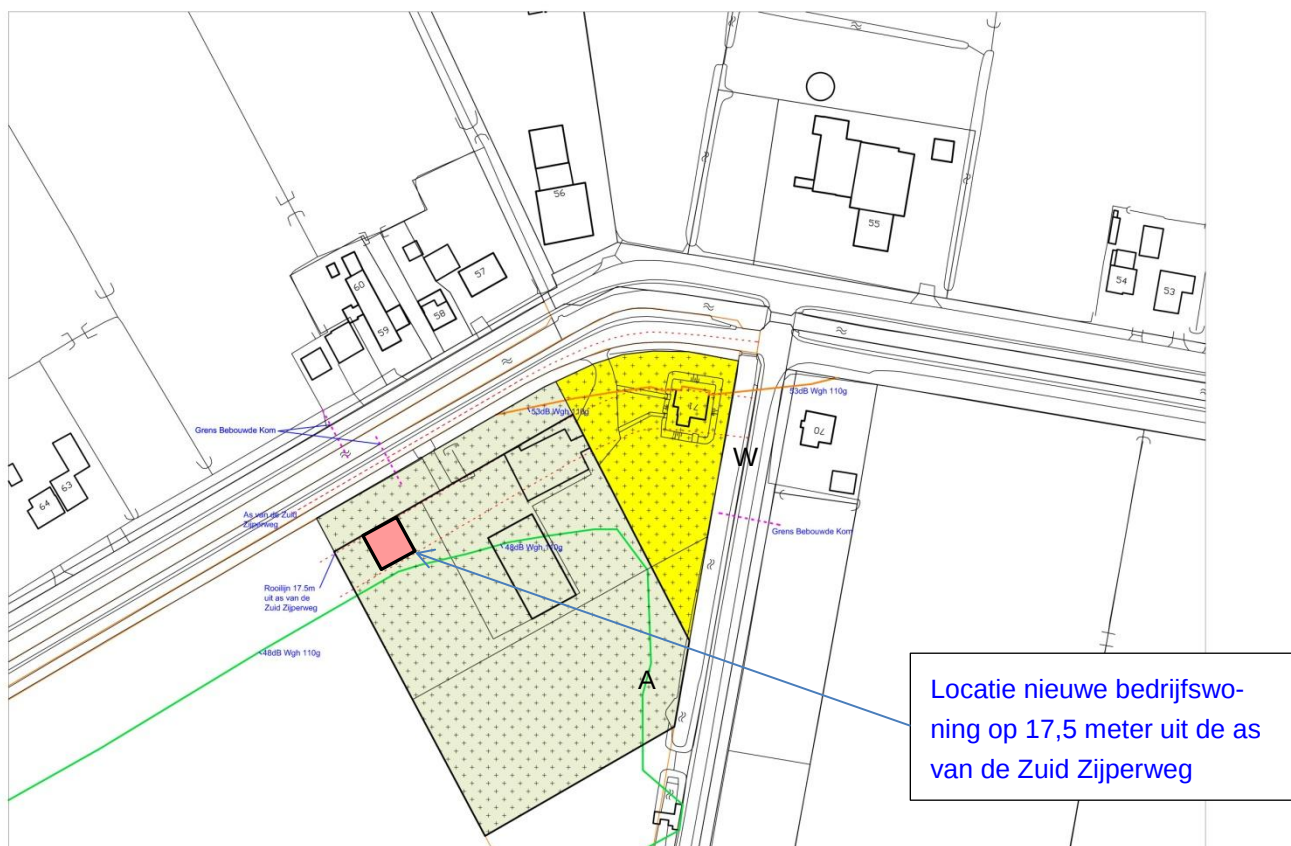


Afbeelding 23. Fragment geluidniveaukaart Zuid-Zijperweg t.p.v. perceel 71 (blauw kader) > geluidcontouren volgens Wgh 110g

Op basis van [artikel 76, lid 3 Wgh](#) hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanuit goede ruimtelijke ordening is echter gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De bestaande woning ligt met de voorgevel in de 53 dB contour. Getoetst zal daarom worden of de geluidwering van de gevels van de bestaande woning voldoen aan een binnen niveau van 35 dB.

Situering nieuwe bedrijfswoning en wegverkeerslawaai



Afbeelding 24. Geluidcontouren Whg 110g en voorgestelde bestemmingen Agrarisch en Wonen

Volgens het geldende bestemmingsplan liggen voorgevels van bedrijfswoningen in voorliggend geval op 17,5 meter uit het hart van de weg (Zuid Zijperweg), zie bovenstaande afbeelding.

De voorgevel van de woning ligt daarmee iets binnen de 48dB contour. Op basis van de geluidcontourenkaart wordt voorgesteld voor de voorgevel en voor de zijgevels van de nieuwe bedrijfswoning een hogere grenswaarde aan te vragen en te verlenen van 52 dB. De achtergevel van de woning is een geluidluwe gevel.

Railverkeerslawaai

De locatie ligt niet binnen de zone van een spoorlijn.

Industrielawaai

De locatie ligt niet binnen de zone van een geluid gezoneerd industrieterrein.

Vliegverkeer Schiphol:

De locatie ligt niet binnen zones voor vliegverkeer.

Conclusie geluid:

Wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan, indien voor de nieuwe bedrijfswoning op perceel nr 71 een hogere grenswaarde wordt verleend van 52dB.

5.3 Bodem

Om de geschiktheid van de locatie voor het voorgestelde gebruik vast te stellen wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Voorgesteld wordt het bodemonderzoek uit te voeren zodra de aanvraag voor de bedrijfswoning voor een omgevingsvergunning om te bouwen wordt gedaan.

De bodem vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan, indien het bodemonderzoek mag worden gedaan zodra de aanvraag voor de bedrijfswoning voor een omgevingsvergunning om te bouwen wordt gedaan.

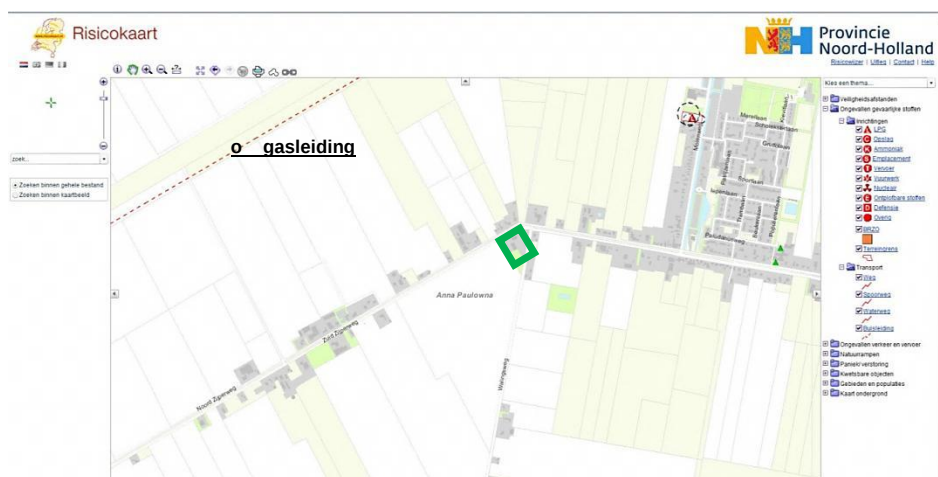
5.4 Externe veiligheid

Beleidsvisie Externe Veiligheid 2008-2011 (vastgesteld op 23 december 2008)

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), staan normen voor afstanden tussen burgers en gevaarlijke stoffen. Dit heeft gevolgen voor de ruimtelijke inrichting van de gemeente en voor de milieuvergunningverlening.

Bij het werken met gevaarlijke stoffen in bedrijven en bij transport ervan kunnen ongelukken gebeuren met effecten voor de omgeving van deze activiteiten. Het gaat om een kleine kans met soms grote gevolgen. In het begrip risico zijn kansen en effecten aan elkaar gekoppeld. Het beleidsveld externe veiligheid houdt zich bezig met de beheersing van activiteiten die een risico voor de omgeving met zich mee kunnen brengen. De uitvoering van dit externe veiligheidsbeleid is vooral een taak van het rijk, provincies en gemeenten. Bij de beoordeling gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd: n.v.t.
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg: n.v.t.
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor: n.v.t.
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het water: n.v.t.
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding:



Afbeelding 25. plangebied groen kader (bron) Riscokaart Noord-Holland

Op ruim 800 meter uit het plangebied ligt een buisleiding voor transport gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt niet binnen de invloedsfeer van deze risicobron. Ook het bestemmingsplan zelf levert geen bijdrage aan het ontstaan van nieuwe onveilige situaties.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Voor het aspect zonering tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies wordt de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 gebruikt. De brochure is bedoeld als hulpmiddel. Als gevolg van jurisprudentie heeft de publicatie bijna de status van "pseudowetgeving" gekregen waarvan slechts gemotiveerd kan worden afgeweken. Het uitgangspunt in de nieuwe versie is gemotiveerd toepassen, met als doel te komen tot maatwerk op lokaal niveau. De brochure is toe te passen voor plannen en toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Gemengd gebied / gebied met functiemenging

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij omgevingstypen onderscheiden die zijn gebaseerd op functiescheiding: rustige woonwijk en gebieden die zijn gebaseerd op functiemenging: gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in de SvB 'bedrijventerrein' gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Onderhavige locatie voldoet aan de criteria voor gemengd gebied aangezien deze is gelegen in de directe omgeving van een cluster lintbebouwing waar functiemenging voorkomt. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

De volgende tabel geeft per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden voor het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die agrarische bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens dit bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

milieucategorie	richtafstand (meters) in gemengd gebied	Richtafstanden t.o.v. rustig woongebied
1	0	10
2	10	30
3.1	30	50
3.2	50	100

Tabel 1 Richtafstanden gemengd gebied en rustige woonwijk.

Volgens het geldende bestemmingsplan zijn op agrarische bouwpercelen toegelaten: agrarische bedrijven, met de bijbehorende gebouwen, waaronder een dienstwoning. In artikel 1 van de voorschriften zijn de begripsbepalingen opgenomen. De omschrijving van een agrarisch bedrijf luidt als volgt:

Artikel 1 Begripsbepalingen: Agrarisch bedrijf:

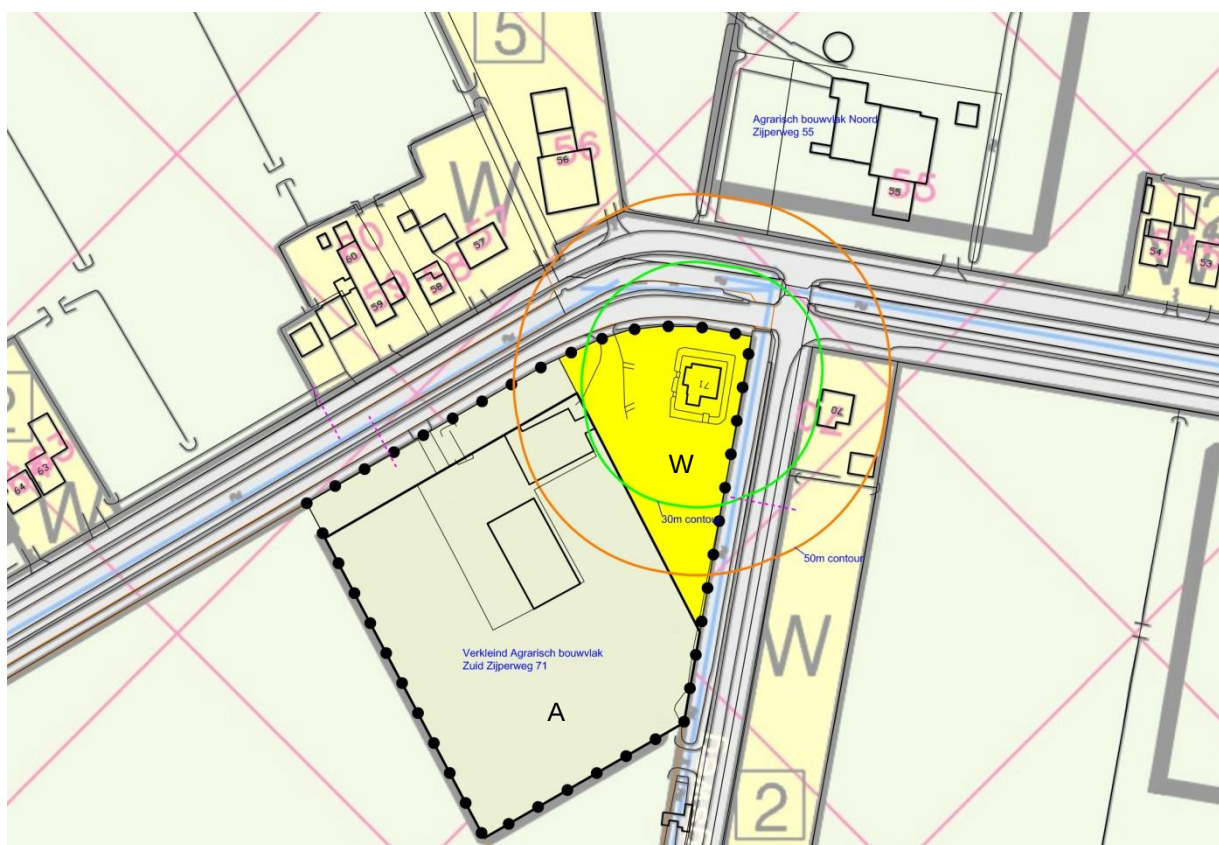
Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

Volgens de VNG bedrijvenlijst gaat het in de begripsomschrijving om o.a. de volgende agrarische bedrijven, zie onderstaande tabel 2:

SBI 2008	Omschrijving	geur	stof	geluid		Cat.
011, 012, 013	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)					2
0130	Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	100	30	30		3.2

Tabel 2 Richtafstanden voor agrarische bedrijven t.o.v. een rustige woonwijk.

Uit de VNG lijst blijkt dat volgens het bestemmingsplan agrarische bedrijven in de categorieën 2 t/m 3.2 (SBI2008 0130) zijn toegestaan op de agrarische bouwpercelen aan de Noord en de Zuid Zijperweg.



Afbeelding 26. zones van 30 (groen) en 50 meter (oranje) rond de bestaande woning nr 71.

Burgerwoning Zuid Zijperweg 71 en agrarische bouwvlak Zuid Zijperweg 71

De zijgevel van de voorgestelde burgerwoning op nr 71 ligt op 30 meter uit de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel nr 71. Indien op perceel nr 71 Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief) plaats zou vinden, dan dient een afstand aangehouden te worden van 50 meter. Dit blijkt ook uit het Besluit landbouw milieubeheer, zie verderop.

Het agrarische bedrijf houdt geen dieren en is dit ook niet van plan. De bestemming Agrarisch laat dit echter wel toe, daarom wordt op de verbeelding binnen de oranje cirkel, voor zover gelegen op het agrarische bouwvlak, een functieaanduiding opgenomen > specifieke vorm van agrarisch - houden van dieren uitgesloten. Zie de verbeelding van dit bestemmingsplan.

Burgerwoning en agrarische bouwvlak Noord en de Zuid Zijperweg 55

De gevels van de voorgestelde burgerwoning op nr 71 liggen op ruim 50 meter uit de grens van het agrarische bouwvlak aan de overzijde van de Noord en de Zuid Zijperweg. Op dit agrarische bouwvlak ligt de agrarische bebouwing terug ten opzichte van de voorgevel van de bedrijfswoning. De afstand tussen de voorgevel van woning nr 71 en de gevels van de bedrijfsbebouwing is ruim 70 meter. De afstand van de burgerwoning tot het agrarische bouwvlak en de daarop gelegen bedrijfsbebouwing aan de overzijde van de weg voldoet daarmee ruimschoots aan de VNG richtafstanden voor gemengd gebied, waarbij opgemerkt dat het agrarische bouwvlak aan de overzijde van de Noord en de Zuid Zijperweg op iets minder dan 70 meter ligt van bestaande burgerwoningen in de omgeving en deze woningen daarmee maatgevend zijn voor de milieuzonering van dit bedrijf.

Burgerwoning en overige agrarische bouwvlakken aan de Noord en de Zuid Zijperweg

De overige agrarische bedrijfspercelen in de omgeving liggen op ten minste 150 tot 200 meter uit de gevels van woning nr 71.

Nieuwe bedrijfswoning en overige agrarische bouwvlakken aan de Noord en de Zuid Zijperweg.

De overige agrarische bedrijfspercelen in de omgeving liggen op een afstand van 100 en meer meter uit de gevels van de nieuwe bedrijfswoning.

Overige toetsingskaders voor milieuzonering

Voor agrarische bedrijven bestaan aparte toetsingskaders die voor milieuzonering van belang kunnen zijn. Genoemd worden het Besluit landbouw milieubeheer, het Besluit glastuinbouw, de Wet geurhinder en veehouderij en de Wet Ammoniak en Veehouderij. Voor de toelaatbaarheid van agrarische bedrijven en objecten in de omgeving van agrarische bedrijven is daarom altijd een specifieke toets aan de relevante regelgeving aan de orde. Op de bestaande agrarische bedrijven aan de Noord en Zuid Zijperweg is het Besluit landbouw milieubeheer van toepassing. Het Besluit blijft van toepassing indien een object categorie III, IV of V (woning buiten de bebouwde kom) op een afstand van 25 meter of meer van een agrarische inrichting zonder landbouwhuisdieren is gevestigd. Indien het op grond van het vigerend bestemmingsplan mogelijk is om binnen de inrichting landbouwhuisdieren te houden moet een afstand van 50 meter tussen het agrarisch bedrijf en een gevoelig object (woning) worden aangehouden.

De ligging van de burgerwoning nr 71 ten opzichte van het agrarische bouwvlak aan de overzijde van de Noord Zijperweg voldoet aan bovenstaande afstand van 50 meter. De afstand tot de bedrijfsbebouwing op het aangrenzende agrarische perceel nr 71 voldoet met circa 30 meter alleen aan de afstand tot een agrarische inrichting zonder landbouwhuisdieren.

Voorgesteld wordt in het aangrenzende Agrarische bouwvlak op nr 71, binnen een afstand van 50 meter rond de woning (oranje contour) geen landbouwhuisdieren te houden. Dit wordt planologisch geborgd met de boven genoemde functieaanduiding > specifieke vorm van agrarisch - houden van dieren uitgesloten. Zie de verbeelding van dit bestemmingsplan.

Op het overgrote deel van het agrarische bouwvlak kunnen dan wel landbouwhuisdieren worden gehouden.

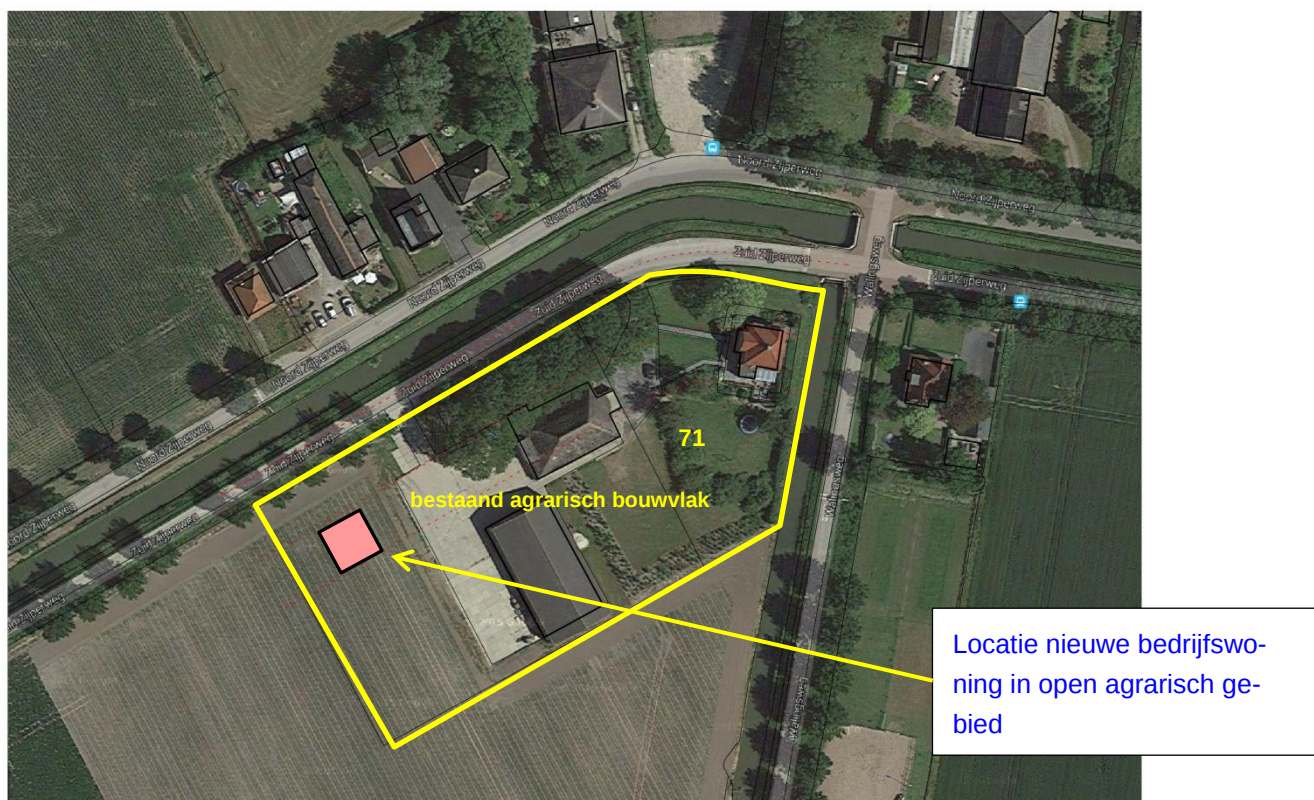
Bedrijven en milieuzonering vormen geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.6 Natuur en ecologie

Wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden en de bescherming van plant- en diersoorten. In de regio zijn voor de bescherming van natuurgebieden voornamelijk drie onderwerpen van belang: de Habitatrictlijn, de Natuurbeschermingswet en de (Provinciaal) Ecologische Hoofd Structuur (PEHS). Gebiedsbescherming wordt voornamelijk geregeld in de Natuurbeschermingswet. Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden. Projecten die *in de nabijheid* van Habitatrictlijn-gebieden of Beschermde Natuurmonumenten worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben.

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en fauna wet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde planten en dieren mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. Indien beschermde organismen in een plangebied aanwezig zijn, moet men hier rekening mee houden tijdens de ontwikkeling van het gebied. Vanwege beperkte, soortafhankelijke, optimale perioden voor onderzoek, is tijdige uitvoering van onderzoek belangrijk voor de planning van het project. Het bestaande gebruik van de kavel waarop de woningen wordt toegevoegd is erf en/of weiland bij een bestaande woning. Voor het plangebied is een natuurtoets uitgevoerd.

Plandeel Zuid Zijperweg 71



Afbeelding 27. Plandeel 71 + locatie bedrijfswoning (geel kader) Google Earth

Bescherming natuurgebieden

Plandeel 71 ligt op circa 2 km van weidevogelgebieden op grotere afstand van natuurgebieden.

Soortenbescherming:

In plandeel 71 wordt alleen een bedrijfswoning toegevoegd. In de rest van het plangebied vinden geen veranderingen plaats. De nieuwe bedrijfswoning wordt gesitueerd in open agrarisch landbouwgebied. Dit landbouwgebied biedt door het gebruik en het beheer geen aanknopingspunten voor vestiging van beschermde plant- en diersoorten. Een natuurtoets voor dit plandeel is derhalve niet nodig.

Plandeel Zuid Zijperweg 79



Afbeelding 28. Plandeel 79 met te slopen woning (rood) Google Earth

Bescherming natuurgebieden

Plandeel 79 ligt op circa 700 meter van weidevogelgebieden op grotere afstand van natuurgebieden.

Soortenbescherming:

In plandeel 79 wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Voor de sloop van nr. 79 is een natuurtoets nodig. Voorgesteld wordt deze eventuele natuurtoets pas uit te voeren bij de aanvraag omgevingsvergunning sloop, opdat dan optimaal rekening kan worden gehouden met eventueel aanwezige natuurwaarden.

Conclusie

Het uitvoeren van een voortoets in het kader van de NB-wet is niet noodzakelijk.

Het uitvoeren van een quickscan natuur in het kader van de FF-wet is noodzakelijk voorafgaand aan de sloop van de bestaande woning op nummer 79.

Natuur en ecologie vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

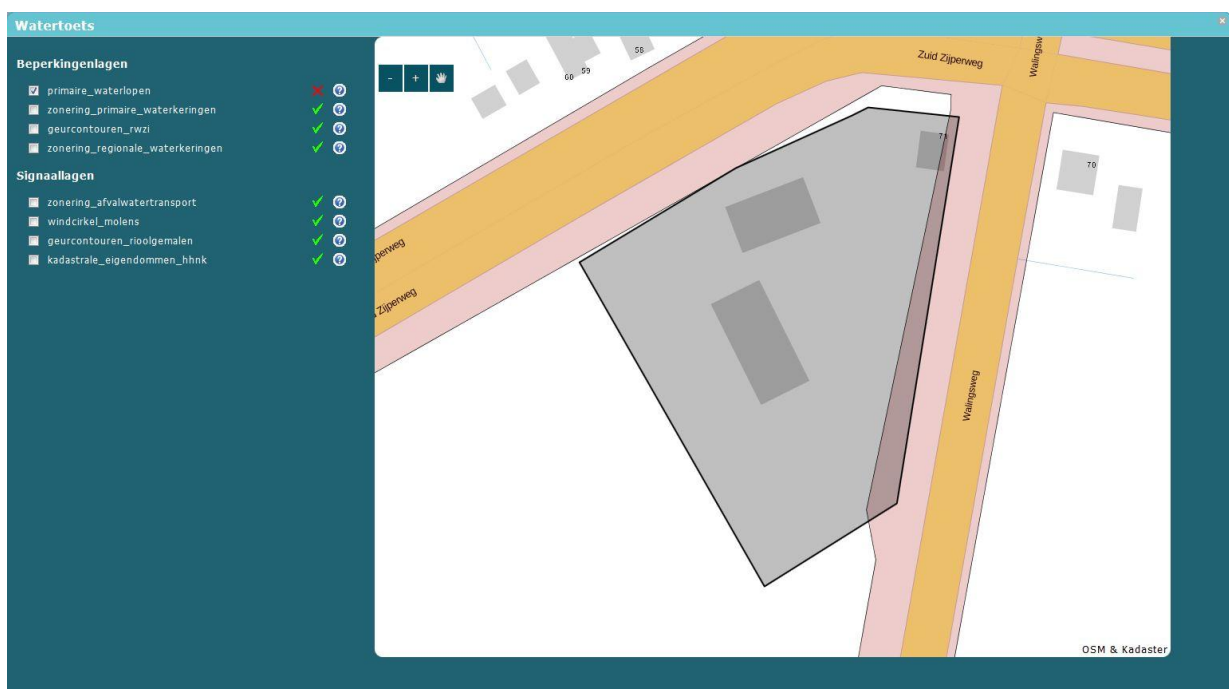
5.7 Waterhuishouding

Wat betreft de verhouding tussen bebouwd oppervlak en onbebouwd oppervlak is er met dit bestemmingsplan sprake van een planologische afname van de bebouwing en verharding. Dit komt door het verplaatsen van de Woonbestemming van Zuid Zijperweg 79 naar Zuid Zijperweg 71 binnen de contouren van het bestaande agrarische bouwvlak van Zuid Zijperweg 71. De oppervlakte van het bestaande Agrarische bouwvlak neemt daardoor af met circa 2.650m².

In de feitelijke situatie is er daardoor op korte termijn sprake van het verplaatsen van de woning van Zuid Zijperweg 79 naar Zuid Zijperweg 71. Dit betekent dat binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan een nieuwe bedrijfswoning + bijgebouwen wordt gebouwd. Daartegenover wordt binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan circa 97m² bebouwing gesloopt. Per saldo is er daardoor op korte termijn in de feitelijke situatie sprake van een geringe toename van de bebouwing met wellicht 100m².

Digitale watertoets

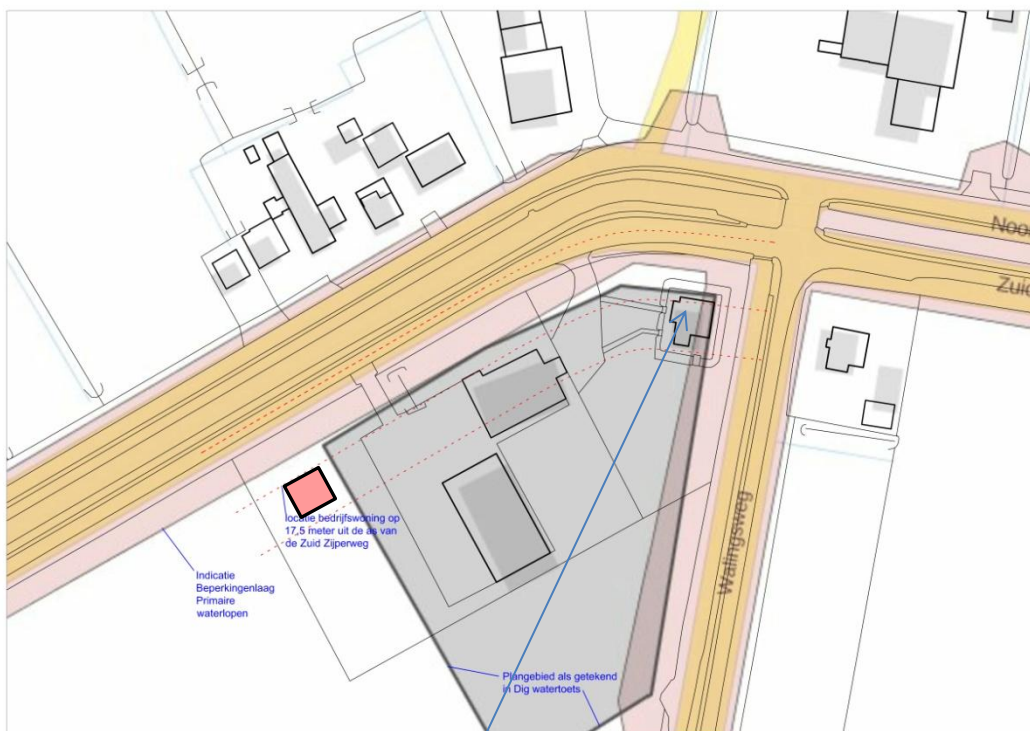
Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies. Voor ruimtelijke plannen is de website www.dewatertoets.nl ontwikkeld.



Afbeelding 29. plangebied Zuid Zijperweg globaal aangegeven in de watertoets

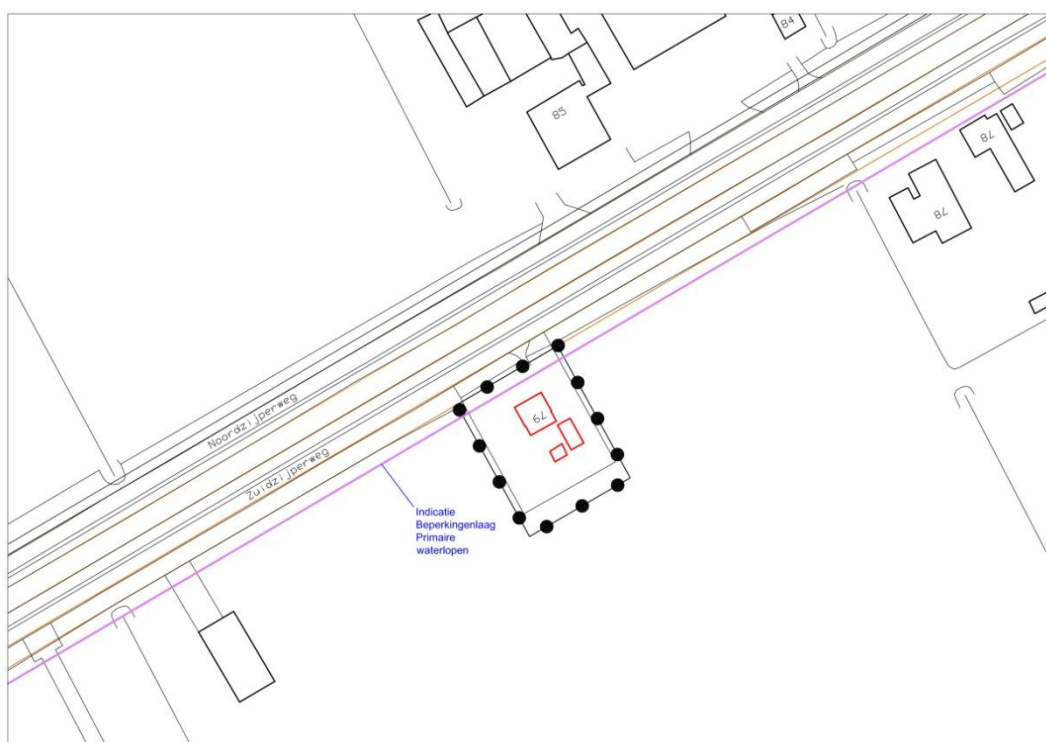
Het beperkingsgebied dat geraakt is volgens het plangebied dat is getekend in de digitale watertoets, betreft de beperkingenlaag primaire waterlopen.

De nieuwe bedrijfswoning en het agrarische bouwvlak liggen ruim buiten de beperkingenlaag primaire waterlopen, zie onderstaande afbeelding 30.



Afbeelding 30. plangebied Zuid Zijperweg 71 en beperkingen laag Primaire waterlopen

De voormalige bedrijfsruimte is een bestaande woning.



Afbeelding 31. plangebied Zuid Zijperweg 71 en beperkingen laag Primaire waterlopen,

Op bovenstaande kaart is te zien dat de te slopen bebouwing (rood) op het perceel Zuid Zijperweg 79 niet raakt aan de beperkingenlaag primaire waterlopen.

5.8 Bluswatervoorzieningen

De primaire bluswatervoorziening voldoet niet volgens het advies van de brandweer. Er is in de wijde omtrek geen brandkraan aanwezig. De brandkraan dient voor de woningen op maximaal 100 meter vanaf de opstelplaats te liggen. De opstelplaats moet liggen binnen 40 meter van de ingang van het object. Indien er langs de Zuid Zijperweg een waterleiding ligt die geschikt is om een brandkraan op aan te sluiten, dan is 1 brandkraan voldoende.



Afbeelding 32. *Secundaire bluswatervoorziening Zuid Zijperweg en Walingsweg (streetview)*

Indien er langs de Zuid Zijperweg geen waterleiding ligt die geschikt is om een brandkraan op aan te sluiten, dan wordt voorgesteld, net als voor de overige bebouwing, gebruik te maken van de secundaire blus watervoorziening, in de vorm van de aan plandeel 71 grenzende watergangen.

5.9 Archeologie

Sinds 1 juli 2007 is de zorg voor het bodemarchief onderdeel van de Monumentenwet 1988. Voor gemeenten betekent dit, dat zij bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening houden met (mogelijk) aanwezige archeologische vindplaatsen in het gebied (artikel 38a). Zones die (potentieel) archeologisch waardevol zijn, worden aangeduid op de bestemmingsplankaart. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen die zones zal aanvullend inventariserend archeologisch (veld)onderzoek moeten uitwijzen of behoud van de vindplaats noodzakelijk en mogelijk is.

De archeologische verwachting is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan d.m.v. een dubbelbestemming "archeologisch waardevol gebied III". Op de aangewezen gronden mogen nieuwe **bouwwerken** worden gebouwd, waarbij de oppervlakte van de bestaande bouwwerken met niet meer dan 2500 m² wordt uitgebreid.

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld voor het verplaatsen van een woning van waarbij de oppervlakte van de woning kleiner is dan 2500 m². Dit bestemmingsplan voldoet daarmee aan de eis dat het oppervlak van de bestaande bouwwerken met niet meer dan 2500 m² wordt uitgebreid.

Het bouwverbod en de onderzoekspllicht uit het geldende bestemmingsplan zijn daarmee niet van toepassing op dit initiatief. Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie III opgenomen, om aanvragen voor ingrepen in de bodem te kunnen toetsen aan de regels.

Archeologie vormt daarmee geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.10 Duurzaam bouwen

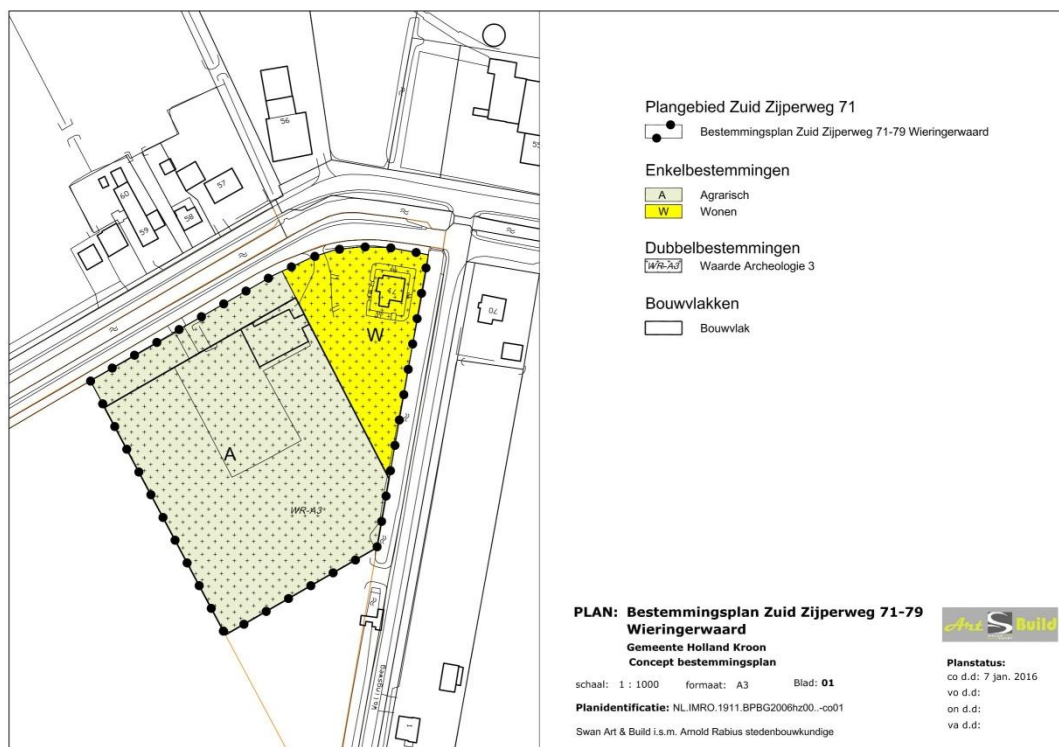
Bewust omgaan met energie zorgt voor minder vervuiling van het milieu en het bespaart kostbare grondstoffen. Als gemeente vinden wij het belangrijk dat inwoners zich bewust worden van de verschillende besparingsmogelijkheden die er liggen in en rondom de woning. Om hierin te helpen, is de gemeente een samenwerking aangegaan met het Duurzaam Bouwloket.

De onafhankelijke website www.duurzaambouwloket.nl informeert en adviseert over alle mogelijke maatregelen op het gebied van duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing en energie opwekken. Met behulp van de helpdesk heeft men daarnaast de mogelijkheid om vrijblijvend vragen te stellen en direct advies in te winnen.

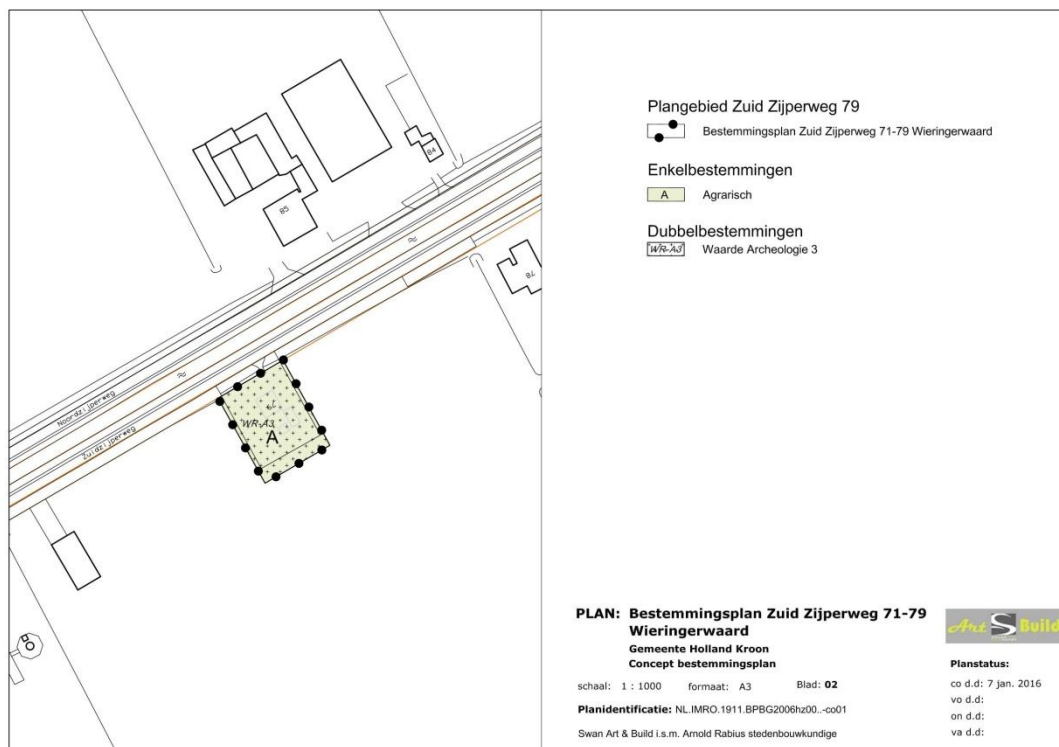
Bij dit initiatief, met name de bouw van de nieuwe bedrijfswoning, zal aandacht besteedt worden aan duurzaam bouwen, mede volgens bovenstaand advies van de gemeente.

6 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-technische opbouw van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan Zuid Zijperweg 75.



Afbeelding 33. verbeelding bestemmingsplan Blad 01 Zuid Zijperweg 71



Afbeelding 34. verbeelding bestemmingsplan Blad 02 Zuid Zijperweg 79

Bij het bestemmingsplan hoort een tekening, de verbeelding. Hierop zijn alle gegevens ingetekend. Op het renvooi (verklaring van de bestemmingen en aanduidingen op de plankaart) is te zien dat er onderscheid wordt gemaakt in bestemmingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen.

In dit bestemmingsplan zijn opgenomen de enkel bestemmingen Wonen en Agrarisch en de dubbelbestemming waarde Archeologie 3. De bestemmingen worden op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur of een arcering. De bestemmingen zijn gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels geven aan op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden.

Het bestemmingsplan voorziet daarmee in een juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en de bouw mogelijkheden van de gronden, waarbij wordt geregeld, de bouw van 1 nieuwe bedrijfswoning en het weg bestemmen van een deel van het agrarische bouwvlak d.m.v. de bestemmingen Wonen.

In dit bestemmingsplan is de methodiek van bestemmen overgenomen uit het geldende bestemmingsplan uit 2006, aangevuld met de regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen als vastgesteld door de gemeenteraad op 24 januari 2013.

Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012.

Leeswijzer bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

In de inleidende regels zijn in artikel 1 opgenomen de begripsbepalingen, waarin een aantal in de voorschriften gehanteerde begrippen nader is omschreven om misverstanden over de interpretatie ervan te voorkomen. In artikel 2 de **wijze van meten**. De wijze van meten geeft aan hoe, oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moet worden bepaald.

De **bestemmingsregels** bevatten de bestemmingen Agrarisch en Wonen en de dubbelbestemming waarde Archeologie 3.

De bestemming **Agrarisch** (artikel 3) sluit aan bij de bestemmingsomschrijving uit het geldende bestemmingsplan, met dien verstande dat het in dit bestemmingsplan voor het perceel Zuid Zijperweg 79 gaat om een onbebouwd agrarische perceel.

De bestemming **Wonen** (artikel 4) sluit aan bij het geldende bestemmingsplan en bij de regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen als vastgesteld door de gemeenteraad op 24 januari 2013.

De **algemene regels** bevatten een aantal overige bepalingen, waaronder flexibiliteitsbepalingen. Deze bepalingen maken het mogelijk om geringe afwijkingen van het bestemmingsplan onder in de regels genoemde voorwaarden mogelijk te maken.

De overgangsregels bepalen het overgangsrecht van bestaand gebruik of bestaande bouwwerken die afwijken van het bestemmingsplan. Bouwwerken, of gebruik die al in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, zijn uitgesloten van het overgangsrecht.

In de slotregel is aangegeven dat de onderhavige regels behoren bij het bestemmingsplan "Zuid Zijperweg 71 en 79 Wieringerwaard".

7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor gronden waarop de gemeente voornemens is bouwplannen te realiseren dienen de kosten van het in exploitatie brengen van de gronden verhaald te worden. In het openbaar gebied worden kosten gemaakt voor het aanleggen van inritten op de openbare weg. Daarnaast wordt het bestemmingsplan opgesteld op kosten van de aanvrager en wordt er een planschadeovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de aanvrager.

Voorgesteld wordt dat bij het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan, geen exploitatieplan wordt vastgesteld, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in dit bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Sloop woonbebouwing Zuid Zijperweg 79

Om de sloop van de woning te waarborgen zijn in de Algemene gebruiksregels van dit bestemmingsplan voorwaardelijke bepalingen opgenomen.

Er zal naast het bestemmingsplan ook een overeenkomst worden afgesloten, waarin dit wordt vastgelegd. Aansluitpunt is dat de bebouwing en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen één jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan dienen te zijn gesloopt.

Procedure:

Het maatschappelijke draagvlak van het bestemmingsplan wordt getoetst aan wettelijk vooroverleg.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving in de Staatscourant te worden geplaatst en te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het plan in te dienen. De stukken zijn met de kennisgeving tevens aan de wettelijke adviseurs worden toegezonden (artikel 3:13 Awb). Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan