



Wijzigingsplan Dorpsstraat 28 Haringhuizen

Gemeente Hollands Kroon

Toelichting

3 augustus 2018

Planstatus: Vastgesteld

Planid: NL.IMRO.1911.BPBvgNhz004-va01

Inhoud:

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding	4
1.1	Huidige situatie.....	4
1.2	Toekomstige situatie	4
2.	Geldende planologische situatie	6
2.1	Bestemmingsplan	6
3.	Planbeschrijving.....	8
3.1	Bestaande situatie	8
3.2	Planomgeving	8
3.3	Verkeer en Parkeren.....	9
4.	Beleid.....	10
4.1	Rijksbeleid.....	10
4.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	10
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	10
4.2	Provinciaal beleid	10
4.2.1	<i>Structuurvisie Noord-Holland 2040</i>	10
4.2.2	<i>Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)</i>	11
4.3	Gemeentelijk beleid	12
4.3.1	<i>Omgevingsvisie ‘Ruimte voor elkaar’</i>	12
5.	Cultuurhistorische en archeologische belangen	14
5.1	Cultuurhistorie.....	14
5.2	Archeologie.....	14
6.	Watertoets	16
6.1	Water.....	16
6.1.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	16
6.1.2	<i>Waterplan 2010-2015</i>	16
6.1.3	<i>Waterprogramma</i>	16
6.1.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	16
7.	Milieu- en omgevingsaspecten.....	18
7.1	Algemeen.....	18

7.1.1	<i>Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018</i>	18
7.2	Ecologie	18
7.2.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	18
7.2.2	<i>Soort bescherming</i>	19
7.2.3	<i>Houtopstanden</i>	20
7.3	Bodem	20
7.4	Geluid	21
7.5	Luchtverontreiniging	21
7.6	Externe veiligheid	22
7.7	Kabels en leidingen.....	22
7.8	Bedrijven en milieuzonering.....	23
7.9	Duurzaamheid	23
8.	Juridische aspecten	25
8.1	Algemeen.....	25
8.2	Verbeelding	25
8.3	Planregels	25
8.3.1	<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>	25
8.3.2	<i>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</i>	26
8.3.3	<i>Hoofdstuk 3 Slotregel</i>	26
8.4	Handhaafbaarheid.....	26

Bijlagen:

Bijlage 1: Watertoets

Bijlage 2: Verkennend en nader onderzoek natuur

1. Inleiding

1.1 Huidige situatie

Op het perceel aan de Dorpsstraat 28 in Haringhuizen is een stolpboerderij aanwezig die gebouwd is rond 1800. Het betreft een boerderij met drie vierkanten waar in het verleden een zijgedeelte aangebouwd is voor de toegang.

De boerderij wordt momenteel verbouwd en gerestaureerd, waarbij de aanbouw aan de zijkant wordt verwijderd. Hierdoor wordt de boerderij weer in de oorspronkelijk staat teruggebracht en de historische waarde in ere hersteld. In de boerderij zal een bed & breakfast worden gerealiseerd voor in totaal 7 personen.

Voor de bovengenoemde werkzaamheden is inmiddels door de gemeente Hollands Kroon een omgevingsvergunning verleend, waarbij tevens de functie van de boerderij is gewijzigd van agrarisch naar wonen. De reden hiervoor is dat op het perceel in de huidige situatie een agrarische bestemming aanwezig is en de bewoners de stolpboerderij particulier bewonen. Op het perceel zijn verder nog een aantal bijgebouwen aanwezig voor het stallen en opslaan van machines en materieel.

De stolpboerderij met bijgebouwen is gelegen midden in het dorpslint van Haringhuizen waar omheen voornamelijk particuliere woningen zijn gesitueerd.



1.2 Toekomstige situatie

Op het perceel aan de Dorpsstraat 28 in Haringhuizen zal geen agrarisch bedrijf worden voortgezet. Het plan betreft het voornemen om de agrarische bestemming van het perceel te wijzigen naar een woonbestemming.

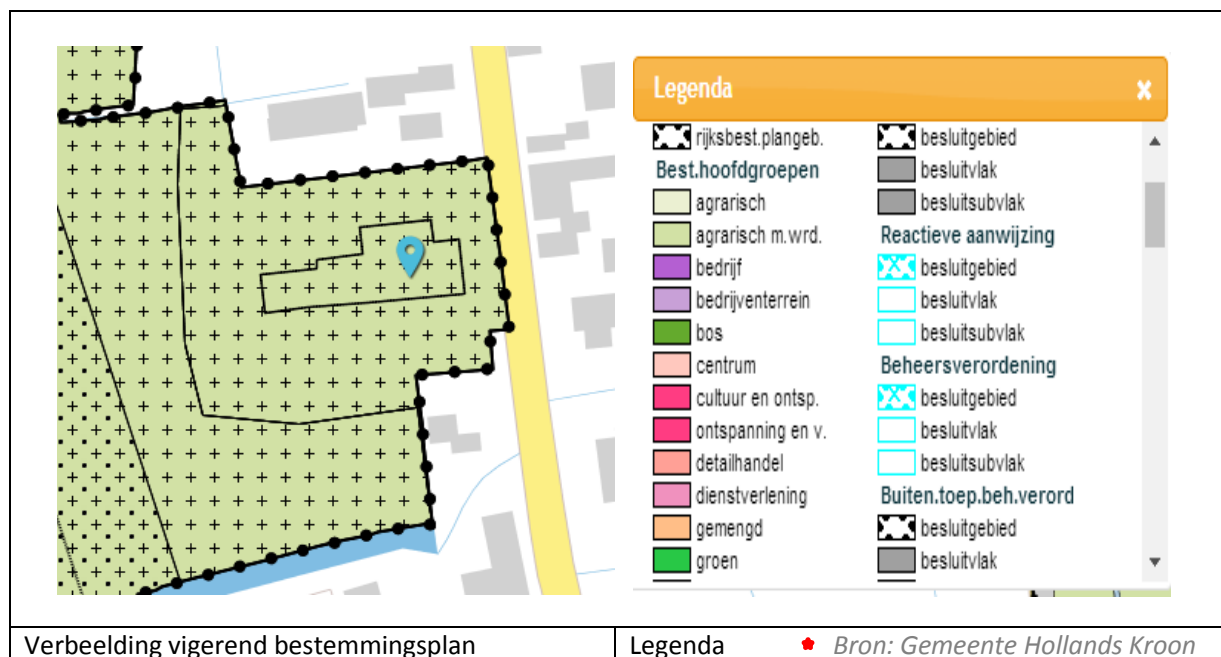
Door de bestemming van het perceel te wijzigen wordt het voor de bewoners mogelijk om woonachtig te zijn op het perceel overeenkomstig de voorwaarden in het bestemmingsplan.

Daarnaast wordt het door de bestemmingswijziging mogelijk om de bestaande schuur te vervangen en te verplaatsen (buiten huidige agrarische bouwvlak) en een kapberg op het perceel te realiseren. De oppervlakte aan bebouwing op het perceel zal in zijn totaliteit gelijk blijven.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Bestemmingsplan

Het perceel Dorpsstraat 28 is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied voormalige gemeente Niedorp” wat op 1 oktober 2013 onherroepelijk is geworden.



Het beoogde gebruik van de bestemming is in strijd met het geldende bestemmingsplan waarin het perceel de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ heeft. De bestemming van het perceel dient te worden gewijzigd naar ‘Wonen’.

In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3, lid 8 onder c bepaald dat in overeenstemming met artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) burgemeester en wethouders bevoegd zijn, bij algehele bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven, de bestemming van de gronden gelegen binnen het agrarisch bouwperceel te wijzigen naar ‘Wonen’ met dien verstande dat:

1. de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven;
2. de wijziging alleen kan plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
3. er ten hoogste 1 woning is toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – stolp” er in de stolpboerderij 2 woningen zijn toegestaan;
4. voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van de bestemming ‘Wonen’ van overeenkomstige toepassing zijn.

De agrarische bedrijfsvoering op het perceel is beëindigd en de voormalige bedrijfswoning (stolpboerderij) wordt momenteel verbouwd en gerestaureerd. Daarna wordt de boerderij in gebruik genomen voor wonen en een bed & breakfast.

De nieuwe schuur en kapberg worden binnen het voormalige agrarische erf gebouwd. Door de afstand van het perceel tot naastgelegen bedrijven en woningen zullen deze niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Conclusie: *In het wijzigingsplan wordt aangetoond dat aan de voorwaarden voor een bestemmingswijziging wordt voldaan.*

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

De boerderij aan de Dorpsstraat is vrij ver van de weg gelegen met aan de achterzijde de bijgebouwen. Rondom de bijgebouwen is verharding aanwezig.

Aan beide zijden van het perceel is een boomsingel aanwezig. Deze bomen vormen een afscheiding tussen het perceel aan de Dorpsstraat 28 en de belendende percelen.

Voor de boerderij is een siertuin aanwezig, maar het overige gedeelte van het perceel bestaat uit gras/weide.



3.2 Planomgeving

Het perceel aan de Dorpsstraat is gelegen binnen de Hooglandspolder. De polder kenmerkt zich door een grote mate van openheid en is slechts spaarzaam bebouwd.

De percelen binnen de polder zijn hoofdzakelijk in gebruik voor veeteelt en akkerbouw. Het wegennet bestaat uit de aanwezigheid van vele smalle dorps- en landwegen.

Hierop vormt de Provincialeweg N241 een uitzondering aan de westzijde van het plangebied. Opvallend in het landschap is ook de verkavelingsstructuur. Een gedeelte van de Hooglandspolder is weliswaar verkaveld met een blokverkaveling, maar er zijn gedeelten waar het vroegere verkavelingspatroon nog goed zichtbaar is. De lepelaarspoelen nabij de Koningsweg en een aantal gebiedjes langs de Lutjewallerweg maken onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

3.3 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Dorpsstraat tot de wegen binnen de bebouwde kom. De toegestane snelheid bedraagt hier 30 kilometer per uur en de weg bestaat uit één rijbaan. De snelheid op de weg is relatief laag en het verkeer moet er veilig gemengd kunnen worden.

De huidige uitrit vanaf het perceel Dorpsstraat 28 blijft gehandhaafd en er wordt een extra uitrit gerealiseerd voor de bed & breakfast. Gezien de vele uitritten op de Dorpsstraat en de lage snelheid ter plaatse zal dit geen probleem vormen in het kader van de verkeersveiligheid.

Het perceel aan de Dorpsstraat 28 is groot genoeg om auto's op eigen terrein te parkeren, zowel voor de bewoners als de gasten van de bed & breakfast. Voor de woning wordt een norm (CROW) van maximaal 2,6 parkeerplaatsen gehanteerd en voor de bed & breakfast 4 parkeerplaatsen (kamerverhuur 0,8 parkeerplaats per kamer, 5 kamers, totaal 7 personen). Op het perceel is echter ruimte voor meer parkeerplaatsen.

In het facetbestemmingsplan 'Parkeren en wonen' is een parkeerregeling opgenomen voor de gehele gemeente Hollands Kroon. Dit plan geeft regels op het gebied van parkeren en de omschrijving 'Wonen' voor alle gemeentelijke bestemmings-/wijzigingsplannen. Het plan komt als het ware als een laag over de bestemmings-/wijzigingsplannen heen te liggen.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

Bekijk [hier](#) het document

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

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

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Bekijk [hier](#) het document

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

Bekijk [hier](#) het document

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

De provincie ziet binnen dit gebied vooral mogelijkheden voor:

- Schaalvergroting, structuurverbetering en concurrerende productielandbouw, de bijbehorende be- en verwerking, handel en distributie en het uitplaatsen van groeiende bedrijven uit stedelijk of kwetsbaar gebied;
- Voor bollenteelt en glastuinbouw worden clustergebieden aangewezen. Deze gebieden zorgen voor ruimtelijke clustering van bepaalde landbouwsectoren, wat leidt tot economische en landschappelijke voordelen. De toeleverende en uitbestedende bedrijven kunnen zich in de nabijheid vestigen. Dit levert voordelen op voor milieu en logistiek;
- de trend naar schaalvergroting en specialisatie zal zich voortzetten vanuit een economisch perspectief. Deze trend brengt ook de behoefte aan grote bouwpercelen met zich mee. In dit gebied zijn agrarische bouwpercelen van 2 hectare mogelijk.
- Een belangrijk onderdeel van de provinciale groenstructuur is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit netwerk bestaat voor een groot deel uit reeds bestaande natuurgebieden en grote wateren. Daarnaast worden nieuwe natuurgebieden gerealiseerd. Een groot deel van het NNN is ook onderdeel van Natura 2000, het Europese natuurnetwerk. Het ontwikkelen van de natuurnetwerken maakt dat de levensgemeenschappen van soorten groter en robuuster worden. De lepelaarspoelen nabij de Koningsweg en een aantal gebiedjes langs de Lutjewallerweg maken onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).
- Uitgangspunt is dat woningen zoveel mogelijk worden gebouwd binnen bestaand bebouwd gebied. Dit komt het behouden van de regionale/lokale voorzieningen in kleinere kernen ten goede. Door concentratie worden verkeers- en vervoersnetwerken optimaal benut en wordt een voldoende en gedifferentieerd aanbod van sociaal-culturele voorzieningen behouden

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

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

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

Bekijk [hier](#) het document

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

De kwaliteitseis voor verstedelijking in het landelijk gebied staat omschreven in artikel 15 van de PRV. Belangrijk onderdeel hierbij zijn de kernkwaliteiten van het landschap. Door de

wijziging van de bestemming zullen de kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast. De huidige stolpboerderij wordt gerestaureerd en de bestaande bijgebouwen worden gesloopt, omdat deze in slechte staat verkeren. Daarvoor in de plaats worden een schuur en kapberg gebouwd. Door de restauratie van de boerderij en de vervanging van de bijgebouwen vindt een grote kwaliteitsverbetering plaats op het perceel.

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

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

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

Het wijzigen van de bestemming naar wonen heeft geen verkeersaantrekkende werking.

Door de gasten van de bed & breakfast zal het aantal verkeersbewegingen toenemen, maar dit is minder in vergelijking met de voormalige agrarische bedrijfsvoering. Er is voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken.

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar'

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

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

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

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

Conclusie: Het plan is in overeenstemming met deze visie.

5. Cultuurhistorische en archeologische belangen

5.1 Cultuurhistorie

De Hooglandspolder ligt in de Kop van Noord-Holland, een gebied dat lange tijd overheerst werd door de zee en bestaat uit getijdenafzettingen. Achter de duinen van de huidige kustlijn werd door de eeuwen heen afwisselend zeeklei en veen afgezet. De bodem van het gebied rondom de Hooglandspolder bestaat dan ook hoofdzakelijk uit zeekleiafzettingen en voormalige stroomgeulen, afgewisseld met hoger gelegen kreekruggen.

Door de grote invloed van de zee vond in het verleden bewoning voornamelijk plaats op de hogere plaatsen zoals terpen en stroomruggen.

In de middeleeuwen nam het inwoneraantal in het gebied toe en ontstond de behoefte zich te beschermen tegen de invallende stormvloed. Hiertoe werden een groot aantal dijken aangelegd, die later tot één dijk, de Westfriese Omringdijk, aaneengesloten zijn. Aangezien de dijk nog meermalen doorbrak, bleef men geneigd bewoning te beperken tot de hogere delen. Hierdoor zijn karakteristieke lintdorpen ontstaan, zoals ook Haringhuizen.

Door ruilverkaveling en uitbreiding van de bebouwing is het landschap veranderd. Veel terpen zijn afgegraven en de oorspronkelijke fijnmazige verkaveling van de percelen, is grotendeels vervangen door een meer rechthoekig en grootschaliger patroon.

Tegenwoordig is de Hooglandspolder een rationeel verkaveld agrarisch gebied, maar er zijn nog gedeelten waar de oorspronkelijke verkaveling bewaard is gebleven.

Opvallend in het landschap zijn de lepelaarspoelen nabij de Koningsweg die in het kader van de ruilverkaveling Schagerkogge zijn aangelegd.

Conclusie: *Op het perceel Dorpsstraat 28 zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig die bescherming vinden binnen het bestemmingsplan.*

5.2 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de Hooglandspolder die in de zestiende eeuw is drooggelegd. Sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Alleen in het dorpslint van Haringhuizen en Barsingerhorn is de bebouwing geconcentreerd aanwezig.

Op het perceel aan de Dorpsstraat 28 is een hoog beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden (Waarde - Archeologie 2). Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden een archeologisch onderzoek moet worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord.

Deze verplichting geldt niet voor bouwplannen die betrekking hebben op een oppervlakte van niet meer dan 50 m², maar waarbij niet dieper wordt gegraven dan 40 centimeter. Het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen heeft geen negatief effect op de archeologische waarden van het perceel.

De nieuw te bouwen schuur wordt naast de bestaande schuur geplaatst en de grond is hier is geroerd door de aanwezigheid van bebouwing of verharding. De kapberg wordt geplaatst op een gedeelte van het perceel waar de grond is geroerd door grondbewerking voor agrarische activiteiten in het verleden. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor

deze bouwwerken kan beoordeeld worden of er een onderzoek naar de archeologische waarden dient plaats te vinden.

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

6. Watertoets

6.1 Water

6.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

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

Bekijk [hier](#) het document

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

6.1.2 Waterplan 2010-2015

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

Bekijk [hier](#) het document

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

6.1.3 Waterprogramma

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

Bekijk [hier](#) het document

6.1.4 Water in het plan/Watertoets

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

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

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

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

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er geen sprake is van een toename van verharding, zodat er geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen. Het betreft alleen een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen en vervanging van bijgebouwen, waarbij de oppervlakte aan verharding niet toeneemt.

Waterkwaliteit

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

7. Milieu- en omgevingsaspecten

7.1 Algemeen

7.1.1 Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018

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

Bekijk [hier](#) het document

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

7.2 Ecologie

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

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

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

Op het perceel aan de Dorpsstraat 28 heeft Bureau Aandacht Natuur op 10 juli 2017 een verkennend onderzoek (Quicksan) uitgevoerd in het kader van de natuurwetgeving (zie bijlage 2). Op 4 juni 2018 is een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van uilen op het erf en in de boerderij.

7.2.1 Gebiedsbescherming

Gezien de ligging van de projectlocatie in het open agrarische gebied, de aard van de plannen en de minimale afstand van circa 9,5 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, zijn er geen negatieve effecten te verwachten op Natura 2000 gebieden. De projectlocatie en de directe omgeving bevatten geen elementen die de specifieke waarden van het Natura 2000 gebied versterken en hebben dan ook geen functie voor de daarin aanwezige kwalificerende vogelsoorten, habitattypen en habitatsoorten.

Tevens vinden de beoogde plannen niet plaats in terreinen die zijn aangewezen als (onderdeel van) NNN, een natuurverbinding of weidevogelleefgebied. Een nadere of uitgebreide toetsing ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

7.2.2 Soort bescherming

Flora

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Aan de hand van huidige verspreidingsgegevens (FLORON/NDFF, 2017) en groeiplaatsomstandigheden van beschermde plantensoorten, is het voorkomen van beschermde plantensoorten binnen de projectlocatie niet te verwachten. Gezien de aanwezige terreintypen binnen de projectlocatie, is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Vogels

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn eveneens niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespendif en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk.

Mogelijke nestlocaties van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats of sporen die wijzen op hun aanwezigheid, zijn met uitzondering van braakballen van steenuil (verkenkend onderzoek 2017) en kerkuil (nader onderzoek 2018), niet waargenomen op of rond de projectlocatie. Op de planlocatie zijn slechts enkele braakballen waargenomen en zijn geen andere aanwijzingen gevonden die wijzen op een nestlocatie van één van beide soorten uilen op de projectlocatie. Gezien de aanwezigheid van meerdere broedparen kauw op het erf (in de stolp), is het niet aannemelijk dat kerkuil of steenuil een nestlocatie hebben (gehad) in de boerderij of aanwezige opstallen.

Met de voorgenomen herinrichting van het erf, de sloop van bijgebouwen en de verbouwing van de stolp, wordt dan ook niet verwacht dat nesten of het leefgebied van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats worden verstoord. Nader onderzoek of de aanvraag tot ontheffing voor vogelsoorten met een vaste rust- en verblijfplaats, is dan ook niet aan de orde.

Zoogdieren

Op de projectlocatie zijn een aantal beschermde zoogdieren te verwachten en dat betreft hoofdzakelijk het voorkomen van vleermuizen. Verder worden hoofdzakelijk algemeen voorkomende beschermde soorten verwacht, waarvoor een vrijstelling geldt met betrekking tot een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Aan de hand van de (huidige) literatuurgegevens en habitatvoorkeuren, kan het voorkomen van andere, zwaarder beschermde (grondgebonden) zoogdiersoorten op het erf worden uitgesloten.

Met betrekking tot de marterachtigen is het mogelijk dat deze dieren in of rond een (agrarisch) erf een rust- en verblijfplaats hebben. De opstallen op het erf zijn echter leeggeruimd en zijn er geen sporen gevonden die wijzen op de eventuele aanwezigheid van (verblijfplaatsen van) kleine marterachtigen. Een nader onderzoek of een

ontheffingsaanvraag met betrekking tot beschermde, grondgebonden zoogdiersoorten is dan ook niet aan de orde.

Gezien de situering van de projectlocatie en de aanwezige terreintypen, kan het zijn dat het projectgebied van belang is voor vleermuizen. De bebouwing vormt echter geen potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Daarbij zal de aanwezige erfbeplanting zoals windsingels, op het terrein grotendeels gehandhaafd blijven, waardoor niet wordt verwacht dat er een negatief effect zal zijn op het eventueel voorkomen van vleermuizen. Een aanvullend onderzoek naar vleermuizen of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

Amfibieën

Met betrekking tot amfibieën zijn enkele algemeen voorkomende beschermde soorten te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Echter geldt voor deze soorten te allen tijde de zorgplicht zoals bedoeld in de Wet Natuurbescherming. Gezien de voorgenomen plannen, wordt echter niet verwacht dat de werkzaamheden een effect zullen hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën. Aan de hand van de (huidige) literatuurgegevens en habitatvoorkeuren, kan het voorkomen van andere, zwaarder beschermde amfibieën worden uitgesloten. Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

Overige beschermde soorten

Andere beschermde soorten dan hierboven genoemd worden niet verwacht binnen de projectlocatie. Nader onderzoek naar het voorkomen van andere beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies. Mogelijk kunnen gedurende het planproces of de werkzaamheden zich nieuwe soorten gaan vestigen. Bij constatering van een beschermde soort tijdens de voorgenomen activiteiten blijft het alsnog noodzaak om maatregelen te nemen of ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

7.2.3 Houtopstanden

Houtopstanden, die vallen onder het beschermingsregime van de Wet Natuurbescherming, zijn niet onderhevig aan de beoogde plannen. Een nadere toetsing, uitwerking of kapmelding ten aanzien van houtopstanden is dan ook niet aan de orde.

Conclusie: *Gelet op de aard en de omvang van het plan is een inventarisatie op grond van de Wet Natuurbescherming nodig.*

7.3 Bodem

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

Dit is gedaan op basis van de Bodemkwaliteitskaart en Bodemfunctieklassenkaart van de gemeenten Den Helder, Hollands Kroon en Schagen.

De planlocatie valt binnen de bodemkwaliteitsklasse “Wonen” op de bodemkwaliteitskaart 2017. Op basis van deze beschikbare gegevens kan worden verwacht dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

Om daadwerkelijk aan te kunnen tonen of de locatie voldoet aan het beoogde gebruik kan alleen een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 uitsluitsel geven. Een dergelijk bodemonderzoek wordt dan ook wel geadviseerd (is geen verplichting).

Bij toekomstige sloop of nieuwbouw in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’ kan wél een bodemonderzoek worden geëist. Een dergelijk onderzoek is afhankelijk van het feit of in de toekomstige bebouwing voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven en/of bodembedreigende activiteiten zullen plaatsvinden.

Conclusie: *Het onderdeel bodem staat de uitvoering van het wijzigingsplan niet in de weg.*

7.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie. Het plangebied aan de Dorpsstraat 28 ligt in de dorpskern van Haringhuizen. De maximale toegestane snelheid binnen de bebouwde komt bedraagt hier 30 km/uur. De Wet geluidhinder geeft voor dergelijke wegen geen verplichting tot nader onderzoek. Geconcludeerd kan worden dat in het kader van geluid er geen belemmering is om de bestemming te wijzigen van agrarisch naar wonen.

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

7.5 Luchtverontreiniging

Luchtkwaliteit is op meerdere gebieden van belang. Zo dient een bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk te maken die in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

Voor woningbouw geldt een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg. Het plan betreft alleen een wijzing van de bestemming van agrarisch naar wonen.

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is er geen bezwaar voor het wijzigen van de bestemming, omdat de functie van de woning gehandhaafd blijft en er verder geen woningen worden toegevoegd.

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

7.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie:

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

7.7 Kabels en leidingen

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

Bovengronds zijn er voor zover bekend geen beperkingen.

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

7.8 Bedrijven en milieuzonering

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

Voor de bedrijven aan de Dorpsstraat 22, 35a en Dorpsstraat 41a is in de vigerende beheersverordening "Kolhorn, Barsingerhorn, Haringhuizen" een functie toegestaan, beperkt tot milieucategorie 1 en 2. Door een veelheid aan functies binnen de dorpskern van Haringhuizen, mag worden uitgegaan van een gemengd gebied. Binnen een gemengd gebied kunnen bedrijven in milieucategorie 1 en 2, ongeacht de omgevingssituatie, worden toegestaan. Het realiseren van een milieugevoelige functie op het perceel Dorpsstraat 28 stuit niet op belemmeringen ten aanzien van de bestaande bedrijvigheid aan de Dorpsstraat 22, 35a en 41a.

Op het perceel aan de Muggenburgerweg 4 was een melkveehouderij aanwezig, maar dit bedrijf is niet meer als zodanig in gebruik. Voor dergelijke agrarische bedrijven geldt een minimale richtafstand van 100 meter tot milieugevoelige bebouwing, waarbij het aspect geur bepalend is voor de minimaal aan te houden afstand. Op basis van de handreiking van de VNG dient een afstand van ten minste 100 m van het emissiepunt tot de gevel van woningen van derden in acht te worden genomen. Het bedrijf is echter niet meer als melkveehouderij in gebruik. Daarnaast is de werkelijke afstand tot aan het perceel Dorpsstraat 28 groter dan 100 meter.

Geconcludeerd kan worden dat de functiewijziging van agrarisch naar wonen geen probleem vormt voor de milieuzonering van de omliggende bedrijven.

Door de functiewijziging van agrarisch naar wonen zal het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen aan de Dorpsstraat verbeteren.

Conclusie: *Door een wijziging van de bestemming zullen de ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen bedrijven en particuliere woningen niet worden belemmerd.*

7.9 Duurzaamheid

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

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

Dit wijzigingsplan betreft alleen een bestemmingswijziging van het perceel.

Bij de restauratie van de stolpboerderij en de bouw van de bedrijfsgebouwen is het uitgangspunt om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen. Dit is/wordt duidelijk bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouw van de schuur en kapberg kan pas plaatsvinden, wanneer dit wijzigingsplan onherroepelijk is geworden.

8. Juridische aspecten

8.1 Algemeen

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

8.2 Verbeelding

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

8.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor:

- *Wonen*

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

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

8.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

Artikel 1: Begrippen

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

8.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. De regels van het bestemmingsplan “Buitengebied voormalige gemeente Niedorp” zijn van toepassing op het plan, met dien verstande dat, uitsluitend ten behoeve van het wijzigingsplan, tevens de in het wijzigingsplan vervatte regels van toepassing zijn.

8.3.3 Hoofdstuk 3 Slotregel

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

8.4 Handhaafbaarheid

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

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