

BESTEMMINGSPLAN HOEK HAVENWEG GESTERWEG TE DEN OEVER

vastgesteld



Gemeente Hollands Kroon
Burgemeester Mijnlieffstraat 1
1761 BK Anna Paulowna

Ontwikkeling



Hollands Kroon Projecten BV
De Wieken 50
1777 HT Hippolytushoef
0227 592272

Realisatie



BOUWBEDRIJF
HOLLANDS KROON

Bouwbedrijf Hollands Kroon
De Wieken 50
1777 HT Hippolytushoef
0227 592272
info@bouwbedrijfhollandskroon.nl

Architectuur



Commandeur Bouwontwikkeling
Oosterkwelweg 3
1771 MH Wieringerwerf
0227 600 660
info@commandeurbouwontwikkeling.nl

Bestemmingsplan



ART ADVIES
Adviesbureau voor ruimtelijke techniek

ART - adviesbureau voor Ruimtelijke Techniek
Akkerweg 28
1779 GK Oosterland
0227 591598 of 0628089432
info@artadvies.nl



bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Brabantsestraat 17
Kantoor 2.20
3812 PJ Amersfoort
033-4654531
info@bu_ro.nl

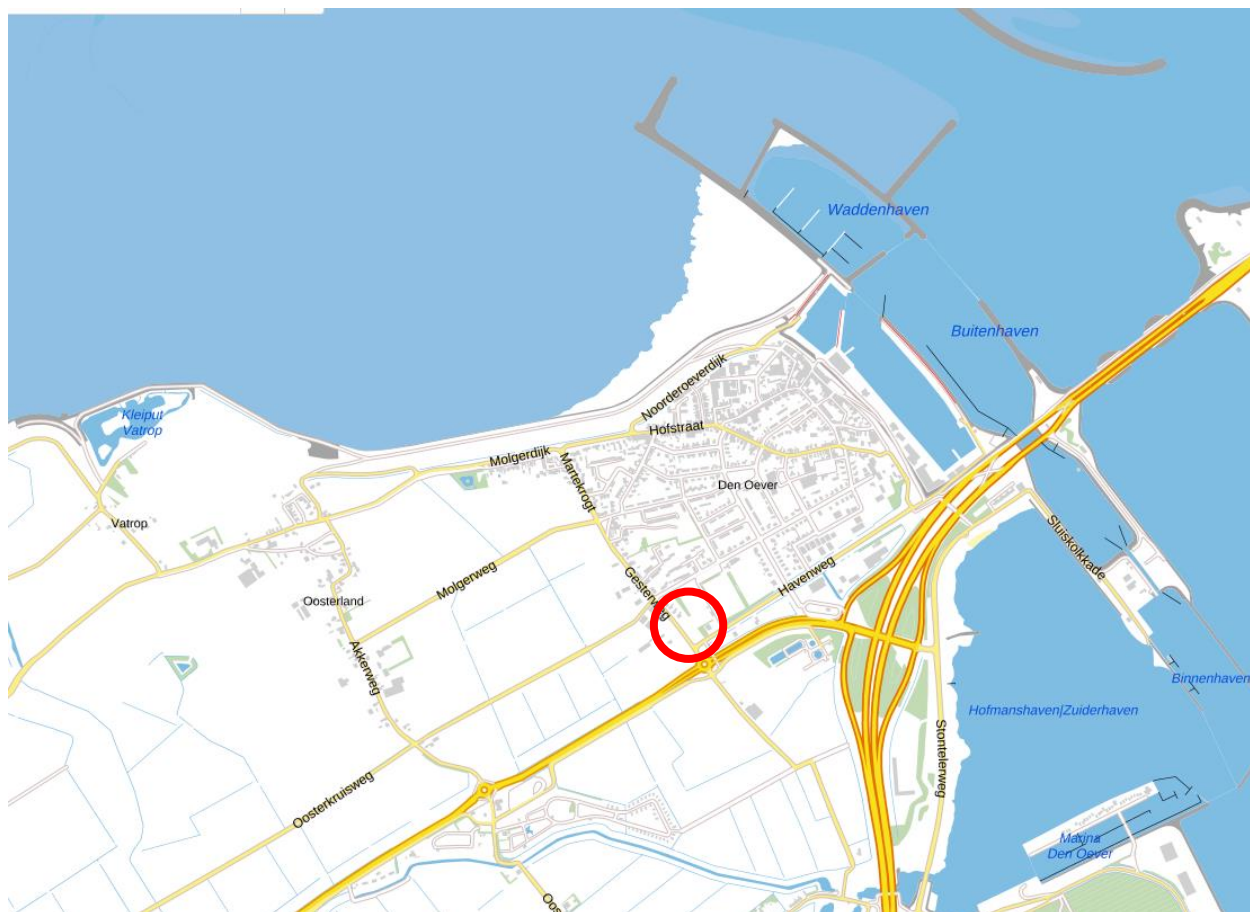
Deel 1	Toelichting	4
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	locatie	5
1.3	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	6
2.1	Plangebied	6
2.2	De 3 kavels	7
2.3	Woon-werkobjecten	10
2.4	Geschiedenis van Wieringen en Den Oever	12
2.5	Functionele structuur	14
2.6	Ruimtelijke structuur	15
2.7	Vigerende bestemmingsplannen	16
2.8	Een nieuw bestemmingsplan	17
Hoofdstuk 3	Beleidskader	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.2	Provinciaal beleid	21
3.3	Regionaal beleid	23
3.4	Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 4	Milieu en planologische randvoorwaarden	28
4.1	Hinder van bedrijven	28
4.2	Wegverkeerslawaaï	30
4.3	Bodem	32
4.4	Luchtkwaliteit	33
4.5	Externe veiligheid	34
4.6	Water	38
4.7	Ecologie	40
4.8	Archeologie	42
4.9	Verkeer	43
4.10	Civiele werken	43
4.11	Privaatrecht	44
4.12	Duurzaamheid	44
4.13	Spruitzone bestrijdingsmiddelen	45
4.14	M.e.r.	46
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	47
5.1	Vereisten voor een bestemmingsplan	47
5.2	Toelichting op de regels	47
5.3	Toelichting op de verbeelding	48
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	49
6.1	Economische uitvoerbaarheid	49
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
6.3	Vooroverleg	51

Ontwerpbestemmingsplan Hoek Havenweg Gesterweg te Den Oever kenmerk gemeente NL.IMRO.1911.BPDenOeverhz003-va01

Concept
Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld plan

14 november 2020
12 januari 2021
11 juni 2021
gemeenteraad d.d. 17 februari 2022

DEEL 1 TOELICHTING



Bron:PDOKviewer.nl

HOOFDSTUK 1

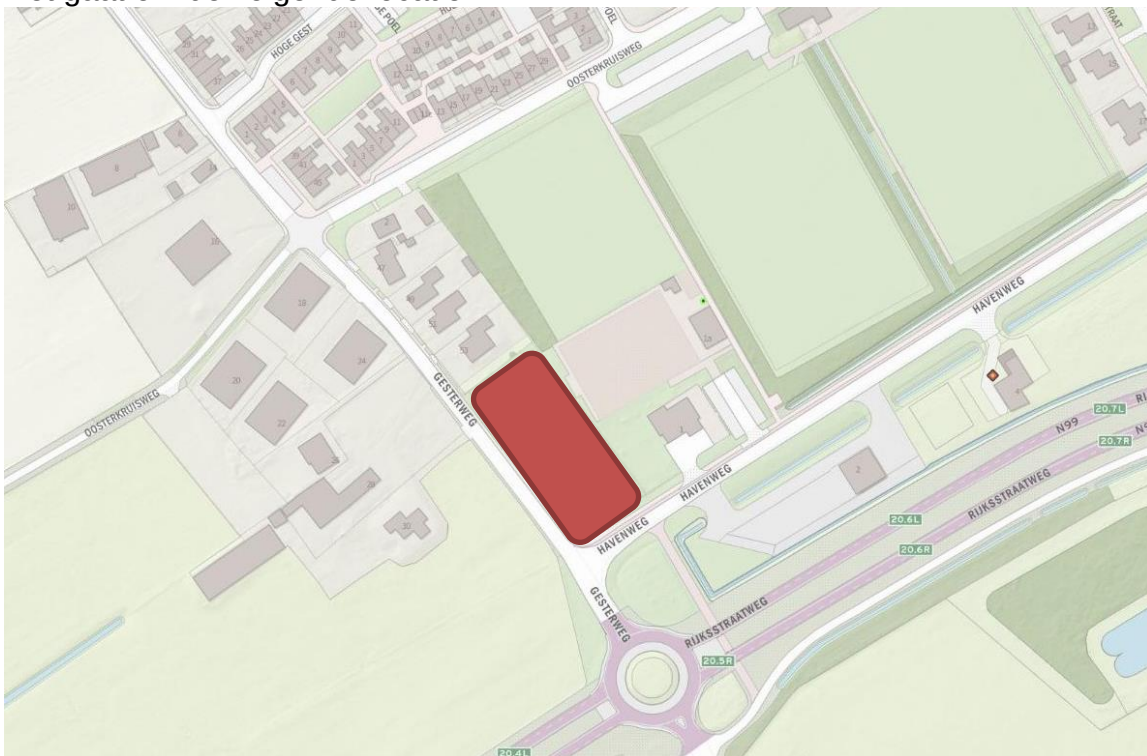
INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Tussen de gemeente Hollands Kroon en Bouwbedrijf Hollands Kroon is in maart 2020 overeenstemming bereikt om tegen een marktconforme prijs, op basis van een taxatie door Van Lierop Adviesgroep te Breezand, drie kavels te kopen voor de ontwikkeling van drie woon-werkobjecten.

1.2 LOCATIE

Het gaat om de volgende locatie:



Bron:PDOKviewer.nl

De locatie is lokaal bekend als hoek Havenweg – Gesterweg te 1779 EG Den Oever, kadastraal bekend als gemeentecode WRG01 sectie F nummer 1237 en 2005 gedeeltelijk.

De drie percelen zijn gezamenlijk ruim 3.000m2 groot.

1.3 LEESWIJZER

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de karakteristiek van Den Oever en de specifieke locatie beschreven. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de beleidskaders en hoofdstuk 4 bevat de ruimtelijke randvoorwaarden en milieuaangelegenheden. De slothoofdstukken gaan over juridische aspecten en uitvoerbaarheid.

2.1 PLANGEBIED

Op de hoek van de Gesterweg en de Havenweg, bij de entree van Den Oever, ligt een braakliggend terrein dat in het verleden vaak gebruikt werd als extra parkeergelegenheid bij grote evenementen, met name tijdens de Flora en Visserijdagen. Momenteel wordt dit weiland gebruikt als weiland om schapen op te houden.

De locatie ligt aan de Gesterweg, vlakbij de rotonde die Den Oever verbindt met de provinciale weg N99. Aan de achterkant grenzend aan de tennisvelden van De Vlieter met daar weer achter het terrein van voetbalvereniging Wiron. Om de hoek aan de Havenweg liggen het Vikinginformatiecentrum, een benzine en service station, een supermarkt met enige standplaatsen, de brandweerkazerne en het busstation. Aan de kant van de Gesterweg bevinden zich enkele vrijstaande woningen. Het is een rechthoekig perceel dat aansluit op de woonomgeving van de Gesterweg.



2.2 DE 3 KAVELS

In deze paragraaf is gebruik gemaakt van de rapportage “Locatie Gesterweg Den Oever, stedenbouwkundige uitgangspunten” van de gemeente Hollands Kroon, d.d. 16 december 2015. Dit rapport is als bijlage opgenomen (**zie bijlage 1 van deel 4: bijlagenboek**).

In deze stedenbouwkundige verkenning staan twee opties genoemd, de invulling met bedrijfskavels en de uiteindelijk gekozen optie de invulling met bedrijfs- en woonkavels.



Overzichtsfoto uit deze stedenbouwkundige verkenning (zicht vanaf de rotonde).

Qua ruimtelijke context wordt aangegeven dat de locatie deel uit maakt van de binnendorpse bebouwing van Den Oever en dat het geen onderdeel is van de zuidelijk aan de Havenweg gelegen De Strip.

De ruimtelijke principes en milieucontouren zijn aangegeven.

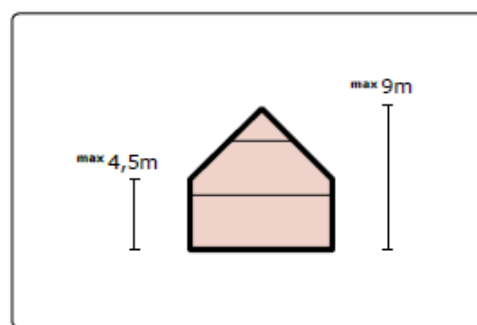


De ster geeft aan dat deze hoek als zichtlocatie extra aandacht nodig heeft qua inrichting van de kavel en de kwaliteit van de bebouwing.

De invulling met bedrijfs- en woonkavels is stedenbouwkundig als mogelijke uitwerking als volgt weergegeven:
(n.b. de meest oostelijke bedrijfskavel is niet opgenomen in dit bestemmingsplan)



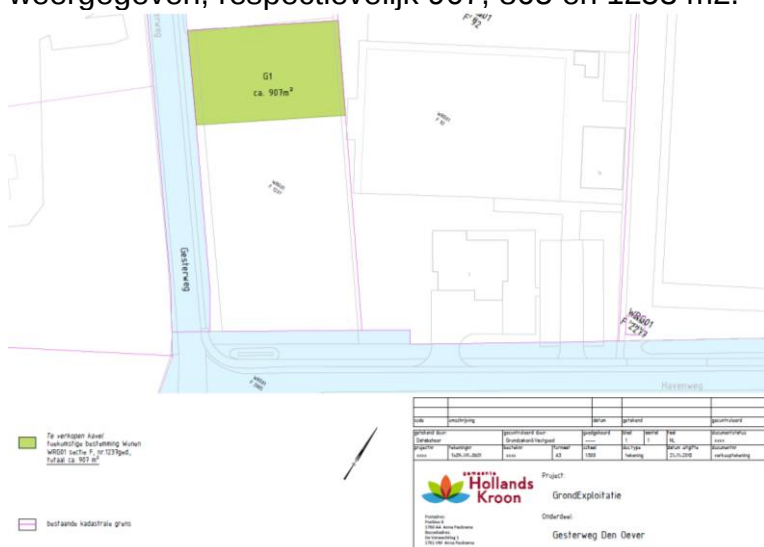
Parkeren wordt voorzien op eigen terrein, naast of achter de bebouwing.



Maximale goot - en nokhoogte woning.

Er is een voorbeeld tekening opgenomen van een dwarsdoorsnede, waarbij goot en nokhoogtes worden aangegeven.

Op verkooptekeningen van Hollands Kroon wordt de maatvoering van de kavels weergegeven, respectievelijk 907, 865 en 1253 m².



2.3 WOON-WERKOBJECTEN

De locatie aan de rand van Den Oever is bij uitstek geschikt om de woon- werkobjecten te realiseren. Deze objecten vereisen meer gebouwelijke ruimte en dat kan op deze ruime kavels uitstekend vorm gegeven worden.

Zoals ook uit de stedenbouwkundige uitgangspunten blijkt, is de basis voor de kavel aan de Havenweg 'bedrijvigheid'. De oriëntatie van de Havenweg en van De Strip is bedrijvigheid en deze bestemming sluit daar goed bij aan.

Dit perceel krijgt een bedrijfsmatige bestemming met daarbij een bedrijfswoning.

Uit milieuoogpunt is afstemming met de omgeving wenselijk. Niet alleen wat betreft nabij gelegen functie zoals het tankstation, maar ook, en dat geldt zeker voor de twee woon- werkobjecten aan de Gesterweg, voor een goede afstemming met de binnendorpse bebouwing van Den Oever. Een milieucategorie 1 of 2 zou hier passend kunnen zijn.

Dit aspect wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan.

De hoekkavel heeft in hoofdzaak een bedrijfsmatige functie. Dit geldt niet voor de twee kavels aan de Gesterweg, hier overheerst de woonfunctie.

Het gaat om woon- werkobjecten: dit behoeft een toelichting.

In de ruimtelijke ordening van Nederland bestaat een vrij strikte scheiding tussen functies. Wonen, werken en recreëren vinden in gescheiden gebieden plaats. Soms is er nog een mix van functies in centrumgebieden, hoewel daar de laatste decennia een focus is geweest op detailhandel, horeca en dienstverlening.

Deze ruimtelijke sortering van functies heeft geen historische basis. Voor de industriële revolutie was werken en wonen vrijwel nooit gescheiden, denk maar aan de boerderijen, de woningen van de middenstanders en de woningen van de ambachtsman: de smid, de timmerman, de schilder. Het was heel normaal dat de werkplaatsen verspreid aanwezig waren in dorpen en steden.

Door schaalvergroting en door milieubepalingen zijn de meeste ambachtelijke bedrijven, de boerderijen en ook de middenstanders uit de woonomgeving verdwenen.

In het straatbeeld zijn deze functies soms nog zichtbaar, soms zie je nog een oude stadsboerderij die getransformeerd is tot woning en soms zijn de voormalige winkels of werkplaatsen nog aanwezig.

Deze functionele scheiding heeft geleid tot een stedelijk patroon dat voor- en nadelen kent. Zonder hier al te diep op in te gaan: een te strikte scheiding tendeeft naar monotone gebieden, dat als saai, onherkenbaar en negatief kan worden ervaren. Positief is dat conflicterende belangen worden vermeden: er gaan geen doorgaande wegen door woonwijken heen. Bedrijvigheid wordt geclusterd, meestal in de periferie.

Ook in het denken over ruimtelijke ordening en stedenbouw komen slingerbewegingen voor. Het denken in ruimtelijke sortering is deze eeuw onderwerp van discussie, met name in de grotere steden (Rotterdam, Arnhem, Purmerend) zijn studies gedaan naar woon-werkwoningen, naar het wonen in vrijkomende kantoorlocaties, naar het wonen boven winkels.

Er zijn een aantal projecten met woon-werkwoningen gedaan, met weinig succes. Vaak overheerste na verloop van tijd toch de woonfunctie.

Maar de tendens voor het werken aan huis is overal duidelijk aanwezig, in iedere wijk, stad of dorp zijn hier voorbeelden van te vinden.

De integratie van wonen en werken is duidelijk in opmars. Door toenemende digitalisering, door verregaande flexibilisering van de arbeidsmarkt en – helaas – door de toenemende noodzaak om thuis te werken uit gezondheidsoverwegingen, is de behoefte aan woon – werkobjecten groot.

Het gecombineerde wonen en werken kan verdeeld worden in:

- a. Work conducted at home (thuiswerker)
- b. Work conducted from home (huis als uitvalsbasis voor werk)
- c. Work conducted in the same grounds and buildings (de boerderij of de winkelier die boven de zaak woont)

(Felstead and Jewson, Homeworkers in Britain 1997)

Voor dit project richten wij ons op de tweede categorie. De thuiswerker kan terecht in de bestaande woonomgeving, de bestemmingsplannen van Hollands Kroon faciliteren dit. De meer zakelijke derde categorie vereist een andere stedenbouwkundige benadering, met andere voorzieningen, bijvoorbeeld verkeer en parkeren.

Het huis als uitvalsbasis voor werk is feitelijk een combinatie van thuis werken en op diverse locaties actief zijn. Voorbeelden zijn zakelijke dienstverlening zoals makelaardij, creatieve beroepen bijvoorbeeld op het gebied van architectuur of ambachtelijke beroepen als meubelstofferder, klusjesman, loodgieter.

Een echte Oeverse doelgroep is natuurlijk de visserij.

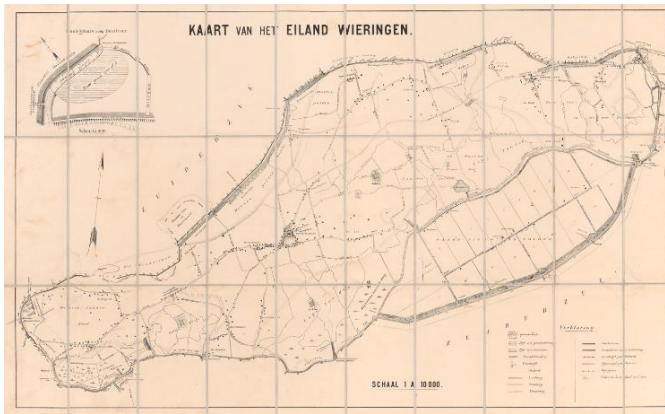
Wat is nu precies het typerende aan deze woon- werkobjecten? Wij hanterende volgende definitie:

Een woon-werkwoning is een woning die geschikt is om woon- en werkactiviteiten uit te oefenen. Deze activiteiten vinden in duidelijk afgescheiden ruimten plaats, maar deze ruimten kunnen in pandig wel met elkaar verbonden zijn. Daarnaast zijn de bijgebouwen qua grootte afgestemd op de beide activiteiten: wonen en werken.

Uiteraard zijn de in dit bestemmingsplan opgenomen regels leidend voor wat mogelijk is qua bouwen en gebruik.

Voor deze paragraaf is gebruik gemaakt van een studie in opdracht van de gemeente Arnhem, uitgevoerd door onderzoeksbureau OTB van de TU Delft, Perspectief voor woon- werkwoningen.

2.4 GESCHIEDENIS VAN WIERINGEN EN DEN OEVER

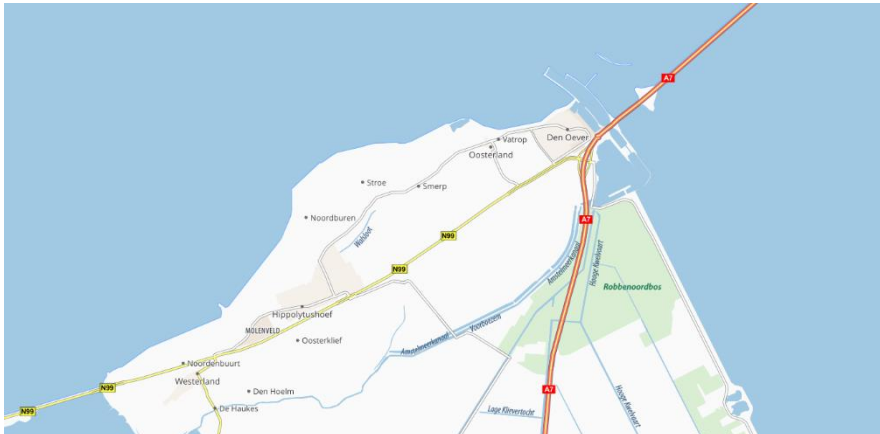


Kaart van het eiland Wieringen uit 1920
bron: Zuiderzeecollectie.nl

Wieringen

Het oudste gedeelte van het voormalige eiland bestaat uit diluviale keileemgronden, afgedekt met zandgronden, die hoog boven het zeeniveau zijn gelegen en die zijn ontstaan tijdens de voorlaatste ijstijd

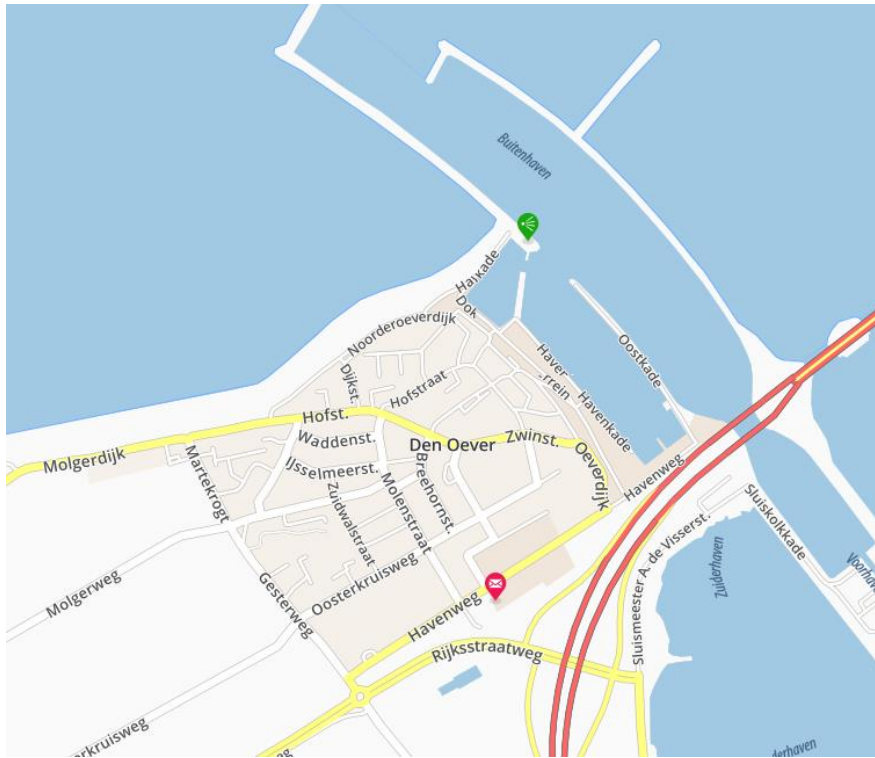
(de Riss-ijstijd). In het begin van de jaartelling lag Wieringen ingebed in een enorm veenlandschap, dat zich uitstreckte over grote gedeelten van het tegenwoordige Noord-Holland, als ook de latere Zuiderzee. Tijdens de stormramp rond 1170 na Chr. zijn grote delen van het land prijsgegeven aan de zee. Hierna is pas het Marsdiep als zeegat ontstaan, en werd het "Wiringherlant" omspoeld als eiland door water. Tot aan de afsluiting van de Zuiderzee, maar voor de ruilverkaveling was de bewoning beperkt tot de hogere gronden. De wegen liepen toen dood of gingen over in karrensporen zodat de grond tussen bovenwalland of koogerland werd bereikt. Door de ruilverkaveling zijn de lagere delen meer ontsloten, hetgeen niet tot gevolg heeft gehad dat het historisch gegroeide bewoningspatroon is veranderd.



Wieringen werd in 1925 ten gevolge van de afsluiting van het Amsteldiep en door de aanleg van de oostelijke Wieringermeerdijk in 1930 naar Medemblik, eiland af.

Bron: via michelin.nl

Hoewel het eilandkarakter verdwenen is, blijft het glooiende land van de keileembult goed zichtbaar. Oude sporen in de verkaveling zijn grotendeels tenietgedaan door de ruilverkaveling in de jaren '30/'40 van de vorige eeuw. Vrijwel alle tuinwallen die voorkwamen zijn hierbij verdwenen. Opmerkelijk is dat de laatste jaren bij een nieuwe ruilverkaveling weer nieuwe tuinwallen zijn aangelegd. Het eiland heeft zijn agrarisch karakter weten te behouden.

Den Oever.

Bron: via [michelin.nl](https://www.michelin.nl)

Den Oever ligt aan de rand van het voormalige eiland Wieringen. Het is één van de vier dorpen van Wieringen en telt 2195 inwoners. Bij een gemiddelde woningdichtheid van 2,2 personen, kent Den Oever 990 huishoudens en 996 woningen (bron: allecijfers.nl, 2020).

De naam zegt het al, het dorp was gelegen aan *de oever* van de Zuiderzee. Door de hoge ligging was er al vroeg sprake van bewoning.

2.5 FUNCTIONELE STRUCTUUR.

De bebouwingsstructuur in het centrum van Den Oever is sterk verbonden met het eilandkarakter. De oudste gebouwen in het dorp dateren uit de 19de eeuw en zijn nabij de coupure in de dijk te vinden. Het gaat daarbij om visserswoningen die waren georiënteerd op de nabijgelegen haven. Een markant historisch object is de korenmolen aan de Hofstraat. De molen is een Rijksmonument. In het centrumgebied is één provinciaal monument aanwezig, te weten een voormalige boerderij aan de Hofstraat 36.

Het centrum van Den Oever wordt gekenmerkt door kleinschalige bebouwing, deels direct aan de straat, met één bouwlaag en een steile kap.

De openbare ruimte in het centrumgebied wordt gekenmerkt door smalle straatprofielen, met eveneens smalle of ontbrekende trottoirs. Van de vroegere vele stegen hebben drie, Kerksteeg, Spuitsteeg en Poststeeg, nog een openbare functie. De dijk vormt de markante markering van de overgang naar de haven.

In de periode 1930 -1940 heeft de eerste uitbreiding van het dorp plaatsgevonden langs een aantal al bestaande wegen: de Zwinstraat, de Hofstraat, de Molgerdijk, de Noord-Gesterweg en de Gesterweg. De gebiedjes met woningen liggen ver uit elkaar. Er komen zowel aaneen gebouwde woningen voor (Molgerdijk, Noord-Gesterweg, Gesterweg) als individuele bouw

In de jaren '60 en '70 vond planmatige uitbreiding van Den Oever plaats in vooral het gebied tussen Noord Gesterweg en Breehornstraat. Het gaat daarbij vooral om voor die periode kenmerkende rijenwoningen in één of twee bouwlagen met kap. Ook langs de Laan Bloys van Treslong kwamen rijenwoningen.

Bronvermelding: toelichting behorende bij het bestemmingsplan Den Oever.

Naast de nautische functies domineert in het dorp zelf de woonfunctie. Daarnaast kent Den Oever een aantal solitaire winkels en voorzieningen. Van recente datum is commerciële strip aan de Havenweg. Aan de rand van het dorp zijn sportvoorzieningen, er is een florerend bedrijventerrein, met daarbij ook voorzieningen voor de visserij. In het dorp zijn de welhaast gebruikelijke maatschappelijke voorzieningen zoals fysiotherapeuten, een huisarts, een verzorgingstehuis, een grote basisschool en het Vikingschip, een dorps huis dat tal van culturele, sportieve en maatschappelijke activiteiten aanbiedt.

Den Oever heeft ook een steeds belangrijker wordende recreatieve functie. De haven en de daar bevindende recreatieve voorzieningen zijn hier debet aan.

De evenementen die hieraan zijn gerelateerd, zoals de Verse Vismarkt, het Vistival en de jaarlijkse Flora en Visserijdagen dragen hun steentje bij aan deze ontwikkeling.

2.6 RUIMTELIJKE STRUCTUUR.

De woongebieden worden gekenmerkt door haaks op elkaar staande rechte wegen en woningbouw in een strakke rooilijn. De Molenstraat kreeg een breed laanprofiel met bomenrijen. Aan de IJsselmeerstraat is een open gebiedje gerealiseerd, dat ruimte biedt voor speelgelegenheid en een ijsbaan.

Aan de zuidwestkade van Den Oever liggen de Vissershaven en de Noorderhaven. De havens bieden plaats aan de schepen voor de beroeps- en sportvisserij en aan recreatievaartuigen. De haven doet dienst als thuishaven voor de Wieringer vissersvloot.

Bronvermelding: toelichting behorende bij het bestemmingsplan Den Oever.

De ligging van Den Oever is uniek. Strategisch gelegen bij het begin van de Afsluitdijk, aan een knooppunt van wegen en vaarwegen. De waterweg van het IJsselmeer naar de Waddenzee passeert Den Oever, dat aan de waddenkant over een zeehaven beschikt. De zeehaven is altijd bepalend geweest voor het dorp. Niet alleen vanwege de garnalenvisserij, maar ook door de watergebonden bedrijvigheid en de horeca die zich in en rondom de haven gevestigd heeft.

Het gebruik van de openbare ruimte rondom de haven wordt bepaald door de visserij, maar ook de toeristische sector is sterk in opkomst.

Aan de rand van Den Oever is de Afsluitdijk met de spuisluizen en de schutsluis een beeldbepalend element.

De haven ligt aan de Waddenzee en er is een directe verbinding met het IJsselmeer en vervult daarmee een functie in geheel verschillende nautische circuits.

De haven van Den Oever is rond 1900 aangelegd en sindsdien herhaaldelijk uitgebreid. De laatste grote uitbreiding en renovatie is van 2001 toen o.a. de Waddenhaven is aangelegd. In 2011 is een deel van deze nieuwe haven getransformeerd in een passantenhaven. Recent heeft het project dijkversterking voor een grootschalige herinrichting van infrastructurele werken gezorgd.

Domineert aan de noord oostkant van Den Oever het water: aan de zuidwestkant grenst Den Oever aan het open, landelijke gebied. De aansluitende Gesterkoog bestaat hoofdzakelijk uit grasland, in het seizoen afgewisseld met een perceel snijmais, bestemd voor de rundveehouderij.

2.7 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Het bestemmingsplan Den Oever.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan **Den Oever** van de gemeente Hollands Kroon. Het bestemmingsplan Den Oever is vastgesteld door de gemeenteraad van Wieringen op 14 december 2006 en is op 3 juli 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord Holland.

Het bestemmingsplan is onherroepelijk.



Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie Hoek Havenweg Gesterweg de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden, artikel 12 van de voorschriften. Deze bestemming wordt weergegeven met een lichtgrijze kleur.



Conform artikel 12 van deze voorschriften geldt: *De op de plankaart voor “verkeers- en verblijfsdoeleinden” aangewezen gronden zijn bestemd voor woonstraten en voet- en fietspaden.*

De oude termen worden hiervoor gebruikt. In het vervolg wordt gesproken over verbeelding en regels.

Het bestemmingsplan Parkeren en Wonen.

Van toepassing is het bestemmingsplan **Parkeren en Wonen**, vastgesteld op 27 september 2018. Dit facet bestemmingsplan geeft regels op het gebied van parkeren en de omschrijving 'Wonen' voor alle gemeentelijke bestemmingsplannen. Een omgevingsvergunning kan slechts verleend worden als er is voorzien in voldoende parkeerruimte.

Dit plan regelt daarnaast een uniforme begripsomschrijving van het begrip Wonen.

2.8 EEN NIEUW BESTEMMINGSPLAN

De realisatie van drie woon-werkobjecten op de locatie is in strijd met de vigerende plannen. Door het vaststellen van dit bestemmingsplan “Hoek Havenweg Gesterweg te Den Oever” wordt dit wel mogelijk gemaakt.



Indicatieve verkaveling

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. De NOVI moet Nederland voorbereiden op de grote uitdagingen die de komende jaren opgepakt moeten worden. Internationale tot lokale ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving.

Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering zijn voorbeelden en deze opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat centraal in de NOVI. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Het combineren van deze opgaven vraagt om een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking.

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen het beste lokaal of regionaal worden gemaakt. De NOVI moet Nederland houvast bieden om keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen maken.

De NOVI is opgesteld als voorbereiding op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

In de NOVI zijn vier landelijke prioriteiten vastgesteld, aan de hand van deze prioriteiten is een toekomstperspectief voor 2050 vastgesteld en brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. De vier prioriteiten zijn:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking planinitiatief

De ontwikkeling van drie woon- werkobjecten binnen het bestaand stedelijk gebied van Den Oever is ten opzichte van de Rijksdoelstelling slechts een kleine ontwikkeling. Dit bestemmingsplan vormt geen belemmering voor het behalen van de Rijksdoelstellingen.

In artikel 3.1.6 van het **Besluit ruimtelijke ordening (Bro)** is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Deze bepaling is bekend onder de naam 'de Ladder voor duurzame verstedelijking'. De tekst van deze bepaling is in juli 2017 geactualiseerd. Met de Ladder wordt duurzaam ruimtegebruik nagestreefd.

Het gebruik van de Ladder moetodeloze uitbreiding van het stedelijk gebied en overprogrammering voorkomen en leegstand tegengaan.

De jurisprudentie heeft het begrip 'stedelijke ontwikkeling' uitgediept. Indien geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan is de Ladder niet van toepassing. In de overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 (nr. 201608869/1/R3) gaat de Afdeling in op de vraag wanneer de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. De voorziene ontwikkeling dient volgens de Afdeling voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. De Afdeling noemt uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Daarbij is onder meer beschreven dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. In dat kader is het voorliggend planvoornemen voor de realisatie drie woonwerkobjecten in Den Oever dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkelingen en hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen.

De realisatie van bedrijfsruimte kan overigens wel als stedelijke ontwikkeling worden gezien; omdat de woonfunctie feitelijk leidend is en er sprake is van bedrijfsruimte behorend bij de woonfunctie, kan deze bedrijfsruimte in dit kader beschouwd worden als zijnde ondergeschikt en blijft de conclusie dat de ladder niet doorlopen hoeft te worden.

Eveneens is van belang het **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**, die in werking is getreden op 30 december 2011. Dit besluit is ook bekend als de AMvB Ruimte, en dient om de doorwerking van de nationale belangen te waarborgen. Met dit Besluit richt het rijk zich primair tot de gemeente. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen van nationaal belang uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken.

De volgende onderwerpen worden in het Barro genoemd:

- Rijkswaagen,
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam,
- Kustfundament,
- Grote rivieren,
- Waddenzee en waddengebied,
- Defensie,
- Ecologische hoofdstructuur,
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde,
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen,
- Elektriciteitsvoorziening,
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen,
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament,
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Per project worden regels gegeven die gemeenten direct of indirect (via provincies) moeten laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

De ontwikkeling Havenweg Gesterweg valt niet binnen de reikwijdte van één van de onderwerpen uit het Barro.

Conclusie:

Geconcludeerd wordt dat het plan om drie woonwerkobjecten op te richten Hoek Havenweg Gesterweg te Den Oever niet strijdig is met het Rijksbeleid of met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

3.2 PROVINCIAAL BELEID

De **Omgevingsvisie “NH2050”** is op 19 november 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. Deze visie vervangt de structuurvisie “Noord-Holland 2040. Duurzaam met Ruimte”

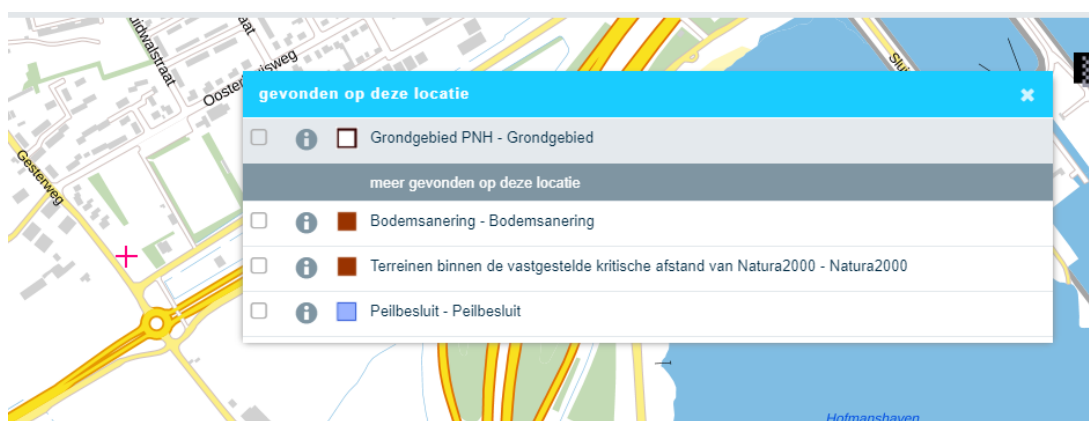
De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Vanaf 16 november 2020 is de nieuwe **Omgevingsverordening NH 2020**, die op 22 oktober 2020 door Provinciale Staten is vastgesteld, van kracht. Deze verordening is de opvolger van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

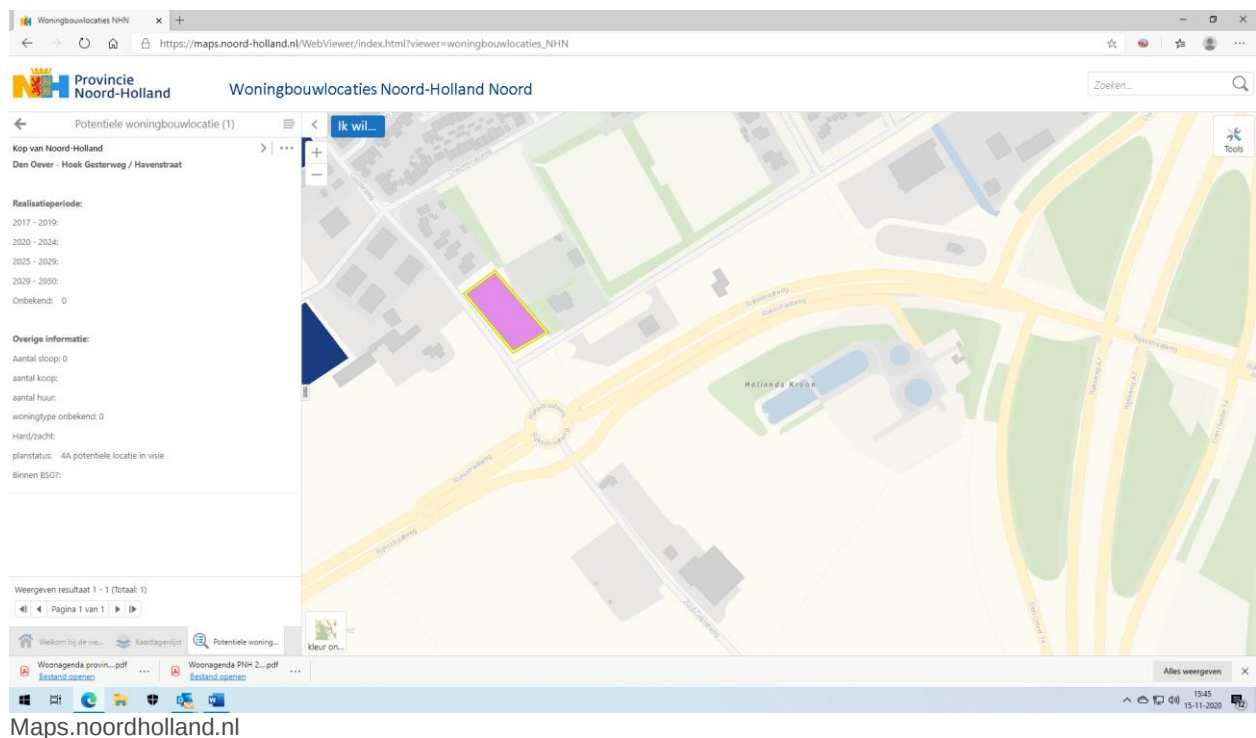
Deze Omgevingsverordening is gebaseerd op de komende Omgevingswet maar kent een vergelijkbare methodiek als de PRV. Nieuw is dat 32 landschappen zijn aangewezen als ‘Bijzonder Provinciaal Landschap’. Dit zijn landschappen waarop we extra zuinig zijn vanwege hun bijzondere eigenschappen en waarde voor mens en dier. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil ontwikkelingen als woningbouw en windenergie mogelijk maken en het waardevolle Noord-Hollandse landschap beschermen. De 21 nu geldende provinciale verordeningen zijn samengevoegd tot 1 verordening. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden. Bij de omgevingsverordening zit een digitale kaart waarbij de regels direct in beeld komen op een specifieke locatie.



Deze regels (bodem, ecologie en water) komen aan bod in het volgende hoofdstuk.

Hoewel Wieringen is aangewezen als één van de 32 gebieden die gekenmerkt worden als BPL (Bijzonder Provinciaal Landschap), valt Den Oever en daarmee ook de locatie Havenweg - Gesterweg niet onder deze strikte bepalingen.

Op 29 juni 2020 heeft de provincie de Woonagenda 2020 – 2025 vastgesteld. De provincie Noord-Holland wil dat er de komende jaren veel betaalbare en duurzame woningen beschikbaar komen. Zij gaat gemeenten met raad en daad helpen om de flinke ambitie op het gebied van wonen waar te maken. De locatie hoek Havenweg Gesterweg is opgenomen in de kaartbijlage “Potentiële woonlocaties” behorende bij de Woonagenda en de monitor Woningbouw.



Conclusie:

Het plan om drie woon-werkobjecten op te richten Hoek Havenweg Gesterweg te Den Oever is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 REGIONAAL BELEID

Waterprogramma.

Het Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier (HHNK) is de waterbeheerder van het noordelijke deel van Noord-Holland.

Op 3 november 2015 heeft HHNK haar beleid vastgelegd in het Waterprogramma, waarin de beleidsuitgangspunten en doelstellingen voor 2016 tot 2021 staan beschreven.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen.

Het Hoogheemraadschap volgt deze benadering van meerlaagse veiligheid, Sterke waterkeringen blijven bepalend voor de waterveiligheid.

Het advies van het Hoogheemraadschap is opgenomen in paragraaf 4.6.

Conclusie:

Het plan levert geen strijd op met het waterprogramma.

'Convenant regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030', het KWK.

Op 28 oktober 2015 heeft de gemeente Hollands Kroon samen met haar drie buurgemeenten het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma vastgesteld, het KWK. Met dit regionaal convenant over de woningbouw in de regio kop van Noord-Holland beogen partijen een actieve regionale samenwerking te voeren ten behoeve van een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningmarkt van de regio Kop van Noord-Holland. Dit convenant is geactualiseerd. De gemeenten in de Kop van Noord-Holland en de provincie Noord-Holland hebben voor de periode 2020-2030 nieuwe regionale afspraken gemaakt over woningbouw.

Dat is vastgelegd in het 'Convenant regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030'. Met deze overeenkomst willen regio en provincie de actieve regionale samenwerking rondom woningbouw vervolgen, zodat er een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningvoorraad en -markt in de Kop is.

Het convenant is ondertekend door de vier Kopgemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel en de Provincie Noord-Holland. Samen willen de gemeentes komen tot een kwantitatief en kwalitatief regionaal woningbouwprogramma, waarin de vraag naar nieuwbouwwoningen en woningtypen in de Kop centraal staan. Het convenant gaat deel uitmaken van een regionaal woonakkoord. In dat akkoord maken de gemeentes aanvullende afspraken over onder andere ambities en mogelijke locaties om buitenstedelijk te bouwen.

Uitgangspunt van het nieuwe Kwalitatief woningbouwprogramma van de Kop (KwK) is adaptief programmeren. Dit wil zeggen dat er aan de hand van monitoring continu wordt gewerkt aan de juiste balans tussen vraag en aanbod van nieuwbouwwoningen en ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties. Daarnaast vindt er afstemming plaats

over de bestaande woningvoorraad. Met deze werkwijze kunnen de regiogemeenten flexibel inspelen op actuele ontwikkelingen, waardoor er steeds wordt gewerkt aan de juiste hoeveelheid woningbouwplannen in de Kop. Tegelijkertijd worden de lange termijn ambities in het oog gehouden. De Kop heeft als ambitie om tot 2030 minimaal vijfduizend extra woningen te realiseren.

Voor Hollands Kroon is het kwantitatief afwegingskader van 2020 tot en met 2023 de bouw van 650 woningen. Het plan Hoek Havenweg Gesterweg maakt onderdeel uit van de gemaakte afspraken.

Conclusie:

Geconcludeerd wordt dat het plan niet strijdig is met het regionaal beleid.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

Een belangrijk beleidsdocument is de **Omgevingsvisie** van Hollands Kroon, vastgesteld in december 2016 en gepubliceerd in februari 2017.

In de publicatie over de vaststelling staat:

Uitdagen om initiatieven te nemen en deze te realiseren; dat is het doel van de omgevingsvisie. Geschreven voor inwoners, verenigingen, organisaties, ondernemers en onszelf. Een inspiratie- en koersdocument, een kompas voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Kenmerkend in de visie is het 'ja, tenzij' principe. Dit betekent dat we altijd positief tegenover nieuwe initiatieven staan en met u willen kijken hoe deze initiatieven gerealiseerd kunnen worden.

In de Omgevingsvisie staat als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen genoemd: *"ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit".*

Deze begrippen: identiteit en kwaliteit, zijn het vertrekpunt bij ruimtelijke plannen en worden als volgt toegelicht:

Ruimtelijke kwaliteit is overal en voor iedereen anders,

Ruimtelijke kwaliteit groeit in een cyclisch planproces,

Gebruikers staan centraal,

Rekening houden met de historische context.

Ontwikkelingen staan niet op slot. De gemeente geeft in de Omgevingsvisie aan de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van ons landschap en de dorpen onderbouwd te ontwikkelen, verbeteren en indien nodig te transformeren.

In de omgevingsvisie worden kaders en ambities genoemd. Het belangrijkste kader is hiervoor aan de orde geweest: ruimtelijke kwaliteit.

Ambitie

De gemeente vindt het van belang dat een initiatief een bijdrage levert aan de identiteit en de kwaliteit van de specifieke plek.

Kader

De gemeente wil de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van ons landschap en de dorpen onderbouwd ontwikkelen, verbeteren en indien nodig transformeren.

Algemeen geaccepteerd is de omschrijving van de bouwstenen van ruimtelijke kwaliteit: Ruimtelijke kwaliteit = gebruikswaarde + belevingswaarde + toekomstwaarde.

Kader

Het bereiken en in stand houden of verbeteren van een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat voor inwoners en ondernemers waarbij oog is voor:

- vertrouwen in burger en bedrijf;
- de eigen verantwoordelijkheid van de burger en bedrijf;
- gezondheid en veiligheid.

Het oprichten van drie woon / werk objecten past in deze doelstelling. Ruimtelijk gezien wordt aangesloten bij de identiteit van de bestaande omgeving, wordt een kwaliteit toegevoegd aan Den Oever.

In de Omgevingsvisie staat over het thema Wonen o.a. "Wij staan voor een gezonde woningvoorraad!"

Dit initiatief draagt daaraan bij.

Duurzaamheid

De gemeenten in Noord-Holland Noord streven in toenemende mate naar energieneutrale nieuwbouwwoningen, die het eigen gebouw gebonden energieverbruik zelf opwekken of zelfs nul-op-de-meter woningen waarbij ook het gebruikers gebonden energieverbruik zelf wordt opgewekt. Op 8 maart 2018 hebben alle gemeenten in Noord-Holland Noord daartoe het statement 'Aardgasloze nieuwbouw Noord-Holland Noord' ondertekend waarmee zij aangeven om alle nieuwbouwprojecten te realiseren zonder aardgasaansluiting. In het Bouwbesluit is opgenomen dat per 1 juli 2018 nieuwbouwwoningen geen aardgasaansluiting meer mogen krijgen.

Het is met de huidige technieken goed mogelijk om een woning energieneutraal te bouwen, waarmee de bewoner over het jaar gemiddeld geen CO₂ uitstoot. In het jaar 2021 moet een nieuwbouwwoning al bijna-energie-neutraal zijn. Het is verstandiger (goedkoper) om direct naar energieneutraal of beter, nul-op-de-meter te gaan dan dat men later maatregelen moet treffen aan de woning om dat niveau te halen. Het lage, eigen energieverbruik wordt gecompenseerd met productie van duurzame energie. Om te komen tot een (bijna) energieneutrale woning heeft de Omgevingsdienst een brochure gemaakt. In deze brochure worden verschillende varianten beschreven om energieneutrale woningen te bouwen. Verschillende technieken worden uitgelegd en maatregelen zijn doorgerekend zodat inzicht wordt verkregen in de (meer)kosten hiervan.

Naast de brochure kunnen alle inwoners uit Noord-Holland-Noord voor vragen en onafhankelijk advies over duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing of energie opwekken, maar ook over het nieuwe energielabel voor woningen, terecht bij het Duurzaam Bouwloket. De gemeenten zijn hiervoor een samenwerking aangegaan met het loket.

Ook heeft het Duurzaam Bouwloket op hun website een stappenplan om een nieuwbouwwoning naar Nul-op-de-meter te krijgen.

Op de website van de Omgevingsdienst is een overzicht gepubliceerd waar per gemeente wordt aangegeven of en welke financiële regelingen (subsidies en leningen) er zijn voor het treffen van duurzame maatregelen in een bestaande of nieuwbouwwoning.

Het Servicepunt Duurzame Energie is ingericht voor regio's, gemeenten en woningbouwcorporaties in Noord-Holland in opdracht van de provincie. Het Servicepunt heeft als primaire focus dat er projecten worden gestart om een aardgasvrije gebouwde omgeving te realiseren. Op hun website is hierover veel informatie te vinden waar overheden gebruik van kunnen maken.

De woningen worden gasloos gebouwd en er zal worden voldaan de duurzaamheidseisen die het Bouwbesluit stelt, o.a. op het gebied van EPC, isolatie, e.d. Verder wordt gedacht aan thermische grondverwarming en nulopdemeter. Er is zodoende aandacht voor duurzaamheid.

Zie ook paragraaf 4.12.

Welstand.

Op 23 december 2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de Welstandsnota Hollands Kroon vastgesteld.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied ligt in welstandluw gebied. Hierover staat in de Welstandsnota Hollands Kroon het volgende geschreven:

Voor het omgevingsvergunningplichtig bouw- of verbouwplan, is een licht preventief welstandstoezicht aan de orde. Met andere woorden: de omgevingsvergunning voor het bouw- of verbouwplan moet voldoen aan globale welstandsregels.

De welstandsregels waar het bouw- of verbouwplan aan moet voldoen zijn:

- *geen grove ontkenning of vernietiging van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een initiatief;*
- *geen grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;*
- *geen materiaalgebruik wat in de omgeving ongebruikelijk is;*
- *geen toepassing van felle of contrasterende kleuren;*
- *geen toepassing van opdringerige reclames.*

Deze regels zijn beperkt en hebben als doel excessen te voorkomen.

De initiatiefnemer is zelf grotendeels verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijningsvorm van het bouw- of verbouwplan.

Met omgeving wordt de binnendorpse omgeving van Den Oever bedoeld.

(bron: rapportage "Locatie Gesterweg Den Oever, stedenbouwkundige uitgangspunten" van de gemeente Hollands Kroon, d.d. 16 december 2015).

Woonvisie Hollands Kroon

Deze Woonvisie heeft een participatietraject doorlopen en is in december 2020 door de gemeenteraad van Hollands Kroon vastgesteld.

Focus op bouwen is één van de speerpunten van deze nota. Samen met de gemeente Hollands Kroon willen wij daar graag aan voldoen.

Conclusie:

Het plan om drie woonwerkobjecten op te richten Hoek Havenweg Gesterweg te Den Oever komt overeen met het gemeentelijke beleid.

HOOFDSTUK 4 MILIEU EN PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

De Omgevingsdienst heeft een advies uitgebracht over dit hoofdstuk. Dit advies is in de tekst verwerkt. **(zie bijlage 10 van deel 4: bijlagenboek).**

4.1 HINDER VAN BEDRIJVEN

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk. Om dit te bepalen wordt gebruik gemaakt van het begrip milieuzonering.

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies, en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen.

Bij iedere planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen blijven uitvoeren.

Voor het vaststellen van deze milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009).

Deze brochure biedt een handreiking voor een verantwoorde inpassing van bedrijven in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies, zoals woningen nabij bedrijven. Uitgangspunt is dat bedrijven niet worden belemmerd door het toevoegen van milieugevoelige functies (inwaartse werking) en dat woonfuncties niet worden belemmerd door bedrijven of bedrijfsactiviteiten (uitwaartse werking).

Bedrijven of andere milieubelastende bedrijvigheid in de directe omgeving van woningen of andere milieugevoelige gebieden, kunnen daar milieuhinder vanwege geur, stof, geluid en gevaar veroorzaken.

Milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting.

De meeste bestemmingsplannen hebben een dergelijke lijst opgenomen. Zo ook het bestemmingsplan Den Oever.

Voor dit bestemmingsplan Hoek Havenweg Gesterweg wordt aangesloten bij het bestemmingsplan Den Oever. Ten eerste zou het uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk zijn als er twee methodes worden gebruikt voor gebieden die beiden deel uitmaken van de binnendorpse omgeving Van Den Oever.

Ten tweede is er sprake van gelijksoortige gebieden. Milieukundig gezien is Den Oever aan te merken als een gemengd gebied. Met name de functies wonen en werken komen verspreid door het dorp voor. Zie ook de functiekaart die is opgenomen in dit bestemmingsplan. Dit houdt in dat bedrijven gevestigd mogen worden die passen in milieucategorie 1 en 2.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Bij een gemengd gebied komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Voor het werken met milieuzoneringen wordt het soort gebied bepaald en zijn richtafstanden van belang. Ook deze begrippen komen uit de VNG- brochure uit 2009. Er zijn 10 milieu categorieën, welke oplopend de zwaarte van bedrijvigheid aangeven, in de bijgaande tabel zijn de twee van toepassing zijnde categorieën aangegeven. Er zijn twee gebiedstypes. Ten eerste de rustige woonwijk of rustig buitengebied en ten tweede het gemengde gebied dat van toepassing is op de locatie Hoek Havenweg Gesterweg. Dit gebiedstype gemengd gebied wordt ook gebruikt in het voorliggende bestemmingsplan Den Oever.

RICHTAFSTANDEN TABEL

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10

Bron: infomil.nl

De aangegeven richtafstanden zijn weergegeven voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Uitwaartse werking

Ook bestaande bedrijven uit de omgeving kunnen invloed hebben op een ontwikkeling. Maar gelet op de ruime afstanden en gelet op de omgevingstypologie gemengd gebied is er geen sprake van toegenomen milieuhinder van de bestaande bedrijven op de te realiseren woon-werkobjecten.

Achter de locatie zijn een drietal tennisvelden en meerdere sportvelden gelegen. Natuurlijk is er wel eens sprake van omgevingsfactoren als stemgeluid en verlichting. Omdat dit een bestaande situatie is in de dorpse omgeving van Den Oever, betekent dit voor de nieuw te ontwikkelen locatie niet dat er sprake is van een slecht woon- en leefklimaat. Dan zou dat immers voor de gehele omgeving moeten gelden en daar is zeker geen sprake van.

Aan de overkant van de Gesterweg is een agrarisch bedrijf gevestigd op nummer 30. Voor dit bedrijf zijn de naastgelegen woningen Gesterweg 28 en 26 bepalend qua milieuoogpunt. De nieuw te realiseren woon-werkobjecten zijn op ruime afstand gelegen.

Het aan de Havenweg gelegen benzinestation ligt globaal op 60 meter afstand en vormt uit milieuoogpunt geen probleem. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat, temeer omdat de specifieke twee woonbestemmingen aan de noordkant van het plangebied zijn gelegen en de specifieke bedrijfsbestemming aan de zuidkant, dus aan de kant van De Strip, waar ook het Avia station deel van uitmaakt.

Meer over deze locatie in de paragraaf 4.5.

De bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Inwaartse werking

De nieuwe bedrijfsbestemming met bedrijfswoning aan de hoek Gesterweg/Havenweg, inclusief de naastgelegen twee woon- werkobjecten is niet belemmerd voor de omliggende bestaande woningen en of bedrijven. Ten eerste prevaleert aan de zijde van de woningen aan de Gesterweg de woonbestemming. Ten tweede worden in de regels voorwaarden gesteld over de toegelaten categorisering.

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 WEGVERKEERSLAWAAI

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies, zoals woningen, zijn voorzien binnen de invloedssfeer van wegverkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met wegverkeerslawaaï. Voor wegverkeerslawaaï geldt bij geluidgevoelige functies een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor het realiseren van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg kan een hogere waarde voor de geluidbelasting worden vastgesteld tot maximaal 63 dB voor binnenstedelijke situaties en 53 dB voor buitenstedelijke situaties.

Bij de ontwikkeling van geluidgevoelige functies moet gekeken worden of de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Indien wel overschrijding plaatsvindt dan moeten hogere waarden voor de ontwikkeling worden aangevraagd. Onderzoek moet plaatsvinden in geval de nieuwe ontwikkeling zich bevindt binnen een bepaalde zone van een weg waar 50 km/h of meer gereden mag worden. In onderstaand tabel is de omvang van de geluidzones aangegeven, gemeten vanuit de as van de weg.

Aantal rijstroken	Buitenstedelijk gebied	Binnenstedelijk gebied
Of meer	600 meter	350 meter
3 of 4	400 meter	350 meter
Of 2	250 meter	200 meter

Bij 30 km/h gebieden is geluidsonderzoek op grond van de Wet geluidhinder niet verplicht. Echter, op grond van een goede ruimtelijke ordening dient onderbouwd te

worden dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Door Sound Force One is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeer op 8 januari 2021.

Op basis van hun conclusies is het noodzakelijk dat de gemeente Hollands Kroon een hogere voorkeursgrenswaarde vaststelt door middel van het doorlopen van een procedure hogere waarden als bedoeld in artikel 110a Wet geluidhinder. Dit kan het college ambtshalve doen, zonder een specifiek verzoek daartoe.

Daarnaast doet Sound Force One de aanbeveling om voor de bedrijfswoning extra gevelmaatregelen te treffen die ervoor moeten zorgen dat de zogenaamde binnengrenswaarde binnen de normen van het bouwbesluit valt. Hierin kan bij de Omgevingsvergunning activiteit bouwen, worden voorzien.

Conclusie van het akoestisch rapport:

In opdracht van Bouwbedrijf Hollands Kroon is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de vaststelling van het bestemmingsplan Hoek Havenweg Gesterweg te Den Oever. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 2 vrijstaande woningen en een bedrijfswoning mogelijk.

In het geval van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen geldt voor wegverkeer een voorkeurswaarde van 48 dB en afhankelijk van een binnenstedelijke of buitenstedelijke situatie geldt een maximale grenswaarde van 63 dB en 53 dB. Bij overschrijding van de voorkeurswaarden kan onder voorwaarden een hogere waarde worden vastgesteld. Nabij het plangebied liggen de volgende gezoneerde geluidsbronnen die het plangebied belasten:

- Rijksweg N99 (50 of 80 km/u)
- Havenweg en Gesterweg (50 km/u)

Uit het onderzoek is gebleken dat vanwege de N99 de gevelbelasting maximaal 55 dB inclusief aftrek conform art 110g Wgh bedraagt. Op de drie woningen in het plan wordt de 48 dB voorkeurswaarde overschreden. Alleen voor de bedrijfswoning wordt de buitenstedelijke grenswaarde van 53dB overschreden op de zuidelijke gevel. Geluid reducerende maatregelen zijn niet doelmatig gebleken dus dient de zuidelijke gevel een dove gevel te zijn.

Uit het onderzoek is gebleken dat vanwege de Havenweg de gevelbelasting maximaal 51 dB inclusief aftrek conform art 110g Wgh bedraagt. Op de vrijstaande woningen in het plan wordt de 48 dB voorkeurswaarde niet overschreden. Alleen voor de bedrijfswoning wordt de voorkeurswaarde overschreden. De binnenstedelijke grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Voor de Gesterweg 30 km/u is gebleken dat de voorkeurswaarde wordt overschreden. De grenswaarde wordt niet overschreden. Het bouwbesluit is hier niet van toepassing omdat een 30 km/u-weg geen geluidszone heeft.

Als sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde dient onderzocht te worden of bron- en of overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn. Uit het onderzoek is gebleken dat bron- en overdrachtsmaatregelen tot zowel financiële en civieltechnische bezwaren leiden.

Het bevoegd gezag heeft daarom de mogelijkheid om hogere waarden vast te stellen.

Daarbij zullen extra gevelmaatregelen nodig zijn om aan de voorgeschreven binnengrenswaarde uit het Bouwbesluit (van 33 dB) te kunnen voldoen.

Dit akoestisch onderzoek is als bijlage opgenomen (**zie bijlage 2 van deel 4: bijlagenboek**).

Ba vaststelling van een procedure hogere waarden als bedoeld in artikel 110a Wet geluidhinder en het treffen van gevelmaatregelen, is er vanuit akoestisch oogpunt geen bezwaar voor het wijzigen van de bestemming en het realiseren van de woonwerkobjecten.

4.3 BODEM

De bodemkwaliteit van het projectgebied is van belang. Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat bij functiewijzigingen rekening moet worden gehouden met een voldoende bodemkwaliteit en bodemgesteldheid. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor deze functie.

Op basis van de Woningwet is een bodemonderzoek noodzakelijk voor bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven (meer dan 2 uur per dag).

Daarom is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Bodeminzicht; rapport B 2584 d.d. 11 december 2020.

Het verkennend bodemonderzoek is opgenomen in de bijlage: **(zie bijlage 3 van deel 4: bijlagenboek)**.

De conclusie is:

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw van woningen.

Conclusie: bodemaspecten leveren geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Pfas.

PFAS is een verzamelnaam voor poly- en perfluoralkylstoffen. In de provincie Noord-Holland is de norm voor PFAS aanzienlijk verruimd. Grond die voldoet aan de ondergrens mag vrij verplaatst worden. De provincie biedt hiermee duidelijkheid en meer ruimte voor grondprojecten, zonder extra risico's voor mens en milieu.

De provincie heeft op 100 plekken in Noord-Holland vastgesteld hoeveel PFAS in de grond zit. Daaruit blijkt dat overal in Noord-Holland tot 1,5 µg/kg PFAS in de grond zit. Grond tot die waarde mag binnen de provincie Noord-Holland gewoon verplaatst worden.

Conclusie: Pfas vormt geen belemmering op voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 LUCHTKWALITEIT

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet Milieubeheer. 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 in dit programma passen, behoeven 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. Het NSL is op 6 december 2016 voor een tweede maal verlengd tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet (in naar verwachting 2021).

Ook voor projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit is toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet meer noodzakelijk, omdat het NSL voldoende verbetermaatregelen bevat om effecten van deze projecten te compenseren. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van NIBM, zijn vastgelegd in de AMvB-NIBM.

Woningbouwlocaties die netto niet meer dan 500 woningen omvatten (bij één ontsluitingsweg), vallen binnen de criteria met betrekking tot NIBM.

Voor het onderhavige bestemmingsplan Hoek Havenweg Gesterweg, wordt deze grenswaarde niet gehaald.

Het project valt onder de regeling NIBM. In de omgeving van het plangebied is geen indicatie dat grenswaarden van het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer worden overschreden. Het plan voldoet aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

Conclusie:

De grenswaarde wordt niet behaald. Er is op dit punt geen strijd met de Wet milieubeheer.

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risico's bij industriële activiteiten en het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving. Het betreft risico's die verbonden zijn met onder meer de productie, de opslag, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen, voor zover deze stoffen als gevolg van een voorval vrij kunnen komen. De nadruk van het veiligheidsbeleid ligt op een kwalitatieve benadering en heeft tot doel om het risico van (grote) ongevallen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven zo klein mogelijk te maken. Enerzijds door de kans dat dergelijke ongevallen plaatsvinden te verkleinen (preventie), anderzijds door de gevolgen van een eventueel ongeval te verkleinen (repressie).

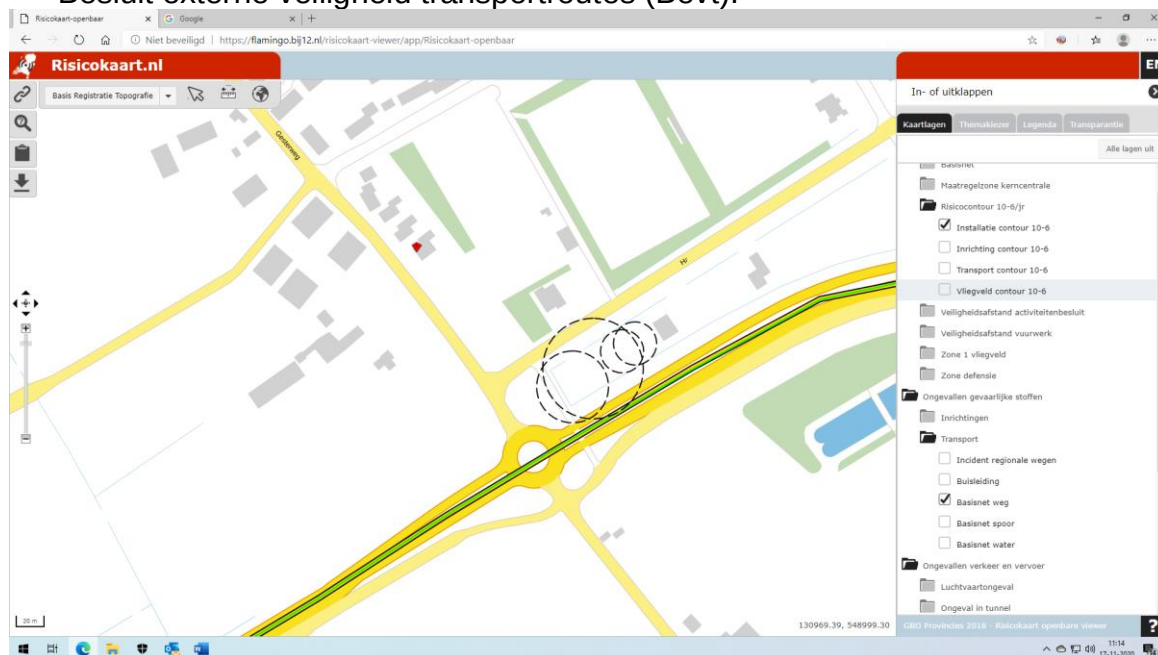
In het beleid voor externe veiligheid wordt onderscheidt gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijk stoffen.

Voor kwetsbare objecten geldt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico bij een kans van 1 op 1 miljoen per jaar. Het gebied waarbinnen deze norm wordt overschreden wordt begrensd door de 10^{-6} contour. Voor beperkt kwetsbare objecten is dit een richtwaarde.

Het groepsrisico (GR) is een maat om de kans weer te geven dat een incident met dodelijke slachtoffers voorkomt. Tevens wordt het groepsrisico beschouwd als maat voor de maatschappelijke ontwrichting welke kan ontstaan ten gevolge van een incident. Het gebied waarbinnen het groepsrisico dient te worden beschouwd is het invloedsgebied. Het groepsrisico is niet ruimtelijk (met contouren) weer te geven.

Ruimtelijke besluiten worden met betrekking tot inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen getoetst aan de besluiten externe veiligheid;

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).



Bron: risicokaart.nl

Op de risicokaart is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen.

Het plangebied betreffende fragment van de Risicokaart is weergegeven.

Hieruit blijkt dat er vier risico's zijn.

1. Het tankstation met LPG bij De Zingende Wielen aan de N99 ligt op ongeveer 600 meter afstand, terwijl de plaatsgebonden contour 35 meter is.
2. De N99 is een provinciale autoweg, deze weg heeft geen $PR = 10^{-6}$ risicocontour die zich naast de weg bevindt.
3. Het wegvak N79 van de N99 heeft een PR plafond van 0 meter, een GR plafond van 47 meter, het is geen plasbrand aandachtsgebied en er zijn bijzonderheden aangegeven. Het ontwikkelgebied ligt op meer dan de genoemde afstandsnorm.
4. Het Avia benzinestation ligt qua LPG vulpunt op ongeveer 60 meter van het plangebied, terwijl de $PR = 10^{-6}$ risicocontour voor het vulpunt 35 meter is en die van het reservoir 25 meter is.

Op de bijgaande kaart uit de rapportage "Locatie Gesterweg Den Oever, stedenbouwkundige uitgangspunten" van de gemeente Hollands Kroon, is deze grens met een onderbroken rode lijn aangegeven.



Deze stedenbouwkundige uitgangspunten voldoen aan de circulaire effectafstanden LPG-tankstations.

Volgens deze circulaire mogen in beginsel geen kwetsbare objecten binnen 60 m van het vulpunt worden gerealiseerd. Bovendien is het dichtstbijzijnde object een bedrijfswoning en dat is een beperkt kwetsbaar object. De andere woningen (wel kwetsbare objecten) liggen op grotere afstand.

1. Risicovolle activiteiten in het plangebied.

De aanvraag voorziet niet in de komst van risicovolle activiteiten in het plangebied.

2. Risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied.

a. binnen inrichtingen.

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van risicovolle activiteiten binnen inrichtingen.

b. transport van gevaarlijke stoffen over wegen.

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van twee transportroute voor gevaarlijke stoffen over wegen. Het betreft de N99 en de A7.

De A7 heeft een invloedsgebied van 880 meter. Maar omdat het plangebied zich op een grotere afstand bevindt dan 200 meter van de A7, heeft dit geen invloed op de hoogte van het groepsrisico.

De N99 heeft geen $PR = 10^{-6}$ risicocontour die zich naast de weg bevindt. Het plan wordt niet gehinderd door de aanwezigheid van een plaatsgebonden risicocontour.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen de toetsingsafstand van de transportroute van gevaarlijke stoffen over de weg (200 meter) is een risicoanalyse ten aanzien van de hoogte van het groepsrisico verplicht.

Dit onderzoek is uitgevoerd door Sound Force One. In de rapportage staat:

1.2 Groepsrisico

Het plangebied is gelegen binnen 200 meter afstand van de weg. In dat geval dient, conform art. 8 lid 1 Bevt, in te worden ingegaan op de hoogte van het groepsrisico en op de bijdrage van het plan aan het groepsrisico. Het groepsrisico is vastgesteld middels de vuistregels van de Handleiding risicoanalyse transport (HART).

Het betreft een routetype autosnelweg waarover volgens tellingen van Rijkswaterstaat geen transport plaatsvindt van de categorieën LT3, GT4 en GT5. In dat geval kunnen de vuistregels worden toegepast om te bepalen of de drempelwaarde van 10% van de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Hiervoor is tabel 1-6 van bijlage 1 HART toegepast voor een weg buiten bebouwde kom met eenzijdige bebouwing. De dichtstbijzijnde bebouwing is op 30 m afstand gevestigd (een tankstation en een brandweerkazerne). Het plangebied ligt op circa 70 m afstand van het hart van de weg. De afstand van bestaande aaneengesloten bebouwing (woonwijk) betreft minimaal 160 m. Uitgaande van een vervoershoeveelheid van 500 GF3 en een afstand van 30 m tot de bebouwing wordt bij een dichtheid van tussen de 100 en 200 personen per hectare de drempelwaarde van 10% van de oriëntatiewaarde overschreden. Binnen het invloedsgebied van de weg betreft de dichtheid van personen gemiddeld genomen ongeveer 25 personen per hectare (dichtheid rustige woonwijk) inclusief het nieuwe bestemmingsplan.

De drempelwaarde van 10% van de oriëntatiewaarde wordt daarmee niet overschreden. In dit geval kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Bij een beperkte verantwoording groepsrisico hoeft in de toelichting van het bestemmingsplan en in de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning enkel in te worden gegaan op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en
- b. de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet.

Hiervoor dient de Veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld advies te geven.

De risicoanalyse Groepsrisico is opgenomen in de bijlage: **(zie bijlage 4 van deel 4: bijlagenboek)**.

Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van een transportroute voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Overeenkomstig artikelen 7 en 9 van het Besluit externe veiligheid transportroutes moet Veiligheidsregio Noord-Holland Noord in de gelegenheid worden gesteld advies uit te brengen ten aanzien van het aspect hulpverlening.

c. transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van ondergronds transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Deze ontwikkeling is niet in strijd met het externe veiligheidsbeleid van de provincie Noord-Holland ten aanzien van het clusteren van risicovolle activiteiten.

Een ramp kan beperkt worden door aandacht te schenken aan de zelfredzaamheid van bewoners. In het onderhavige plangebied worden drie woon-werk objecten gebouwd, waarbij de buitenschil van de woningen in onbrandbaar materiaal uitgevoerd zal worden. De woningen en andere opstallen staan op een ruime kavels met een open, landelijke structuur. Vluchtwegen zijn er voldoende. De brandweer kan onmiddellijk ter plaatse zijn (afstand tot kazerne is ongeveer 200 meter).

Er wordt vanuit gegaan dat de toekomstige bewoners van deze woningen een doorsnede zullen zijn van onze samenleving, en over voldoende zelfredzaamheid zullen beschikken.

In de rapportage van Sound Force One (bijlage 4) staat:

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen is door middel van vluchten van de risicobron af of door zich in gebouwen op te houden totdat het gevaar geweken is. Hierbij dienen ramen en deuren gesloten te worden en eventuele mechanische installatie uitgeschakeld te kunnen worden.

Personen in het invloedsgebied dienen gewaarschuwd te worden middels NL-Alert, het WAS (waarschuwings- en alarmeringssysteem) en waar nodig door hulpverleningsdiensten met behulp van versterkt geluid.

De bereikbaarheid van de bouwwerken is goed voor hulpdiensten en de bluswatervoorzieningen rondom de bouwwerken zijn op orde.

Draag zorg voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit.

De Veiligheidsregio Noord-Holland-Noord heeft op 6 mei 2021 een advies uitgebracht over dit project.

Kort weergegeven adviseren zij om goed overleg te hebben over de bouwkundige uitvoering, over de keuze van constructie, materialen en locatie van raam- en deuropeningen.

De initiatiefnemer zal ter zake met de Veiligheidsregio contact opnemen zodra er bouwplannen ontwikkeld zijn. Het advies is opgenomen in het bijlagenboek (**zie bijlage 9 van deel 4: bijlagenboek**).

Conclusie:

De conclusie is dan ook gerechtvaardigd om het aspect externe veiligheid als uitvoerbaar te beoordelen.

4.6 WATER

In de nota Anders omgaan met water van het Rijk is bepaald dat de gevolgen van ontwikkelingen voor de waterhuishouding moeten worden overwogen.

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat bij ruimtelijke plannen de waterhuishouding in beeld moet worden gebracht. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd.

De waterbeheerder is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Verschillende vergunningstelsels zijn met de invoering van de Waterwet gebundeld tot een watervergunning voor alle handelingen in het watersysteem. Hierin zijn de vergunningstelsels uit de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet op de waterhuishouding, de Grondwaterwet, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken en de verordeningen (de Keur) van de waterschappen samengevoegd.

Veel handelingen in het watersysteem vallen onder algemene regels en dan is er geen watervergunning nodig. Een melding is vaak wel noodzakelijk. Vergunningplichtige handelingen volgen uit de Waterwet en uit de Keur van het Waterschap.

Deze paragraaf moet worden gezien als de verplichte waterparagraaf als bedoeld in het besluit ruimtelijke ordening.

Het realiseren van de woon-werkobjecten is een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een watertoets verplicht is.

Deze watertoets is digitaal uitgevoerd en daarmee is voldaan aan de informatieplicht.

De uitkomst van deze watertoets is dat de normale procedure kan worden gevolgd.

Het Hoogheemraadschap heeft vooraf overleg gevoerd over dit bestemmingsplan om te bespreken welke waterhuishoudkundige belangen er zijn. Ook is aandacht gevraagd voor de persleiding.

De watertoets en de samenvatting is opgenomen in de bijlagen: **(zie bijlagen 5 en 6 van deel 4: bijlagenboek).**

Waterkwantiteit.

Het realiseren van de woon-werkobjecten betekent een toename van de verharding met 720 m². Alleen voor ontwikkelingen waarin de toename van het verhard oppervlak meer dan 800 m² is, is volgens het beleid van het HHNK compensatie van extra oppervlaktewater vereist.

Waterkwaliteit

In relatie tot het watersysteem is de in het plangebied aanwezige riolering van belang. Belangrijk uitgangspunt in het rioleringsbeleid van het Hoogheemraadschap is dat een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd.

De opstallen zullen op het bestaande riool worden aangesloten, waarbij het hemelwater zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Persleiding

Het plangebied bevindt zich binnen de signaleringszone van een rioolpersleiding van het Hoogheemraadschap. Dit houdt in dat beperkingen kunnen gelden ten aanzien van eventuele (bouw)werkzaamheden. Het is binnen deze zone niet zonder overleg

toegestaan om objecten te plaatsen of werkzaamheden uit te voeren die een risico vormen voor het functioneren van de rioolpersleiding, zoals:

- het planten van bomen en/of diep wortelende beplanting;
- het uitvoeren van zware transporten;
- het opstellen van materieel op het tracé van de leiding;
- de opslag van (zwaar) materiaal;
- het werken aan- en/of realiseren van werken boven het tracé van de leiding;
- het graven of heien nabij de leiding.

Indien er wel sprake is van dergelijke werkzaamheden, of wanneer er andere activiteiten worden uitgevoerd die op enige wijze schade zouden kunnen toebrengen aan de rioolpersleiding, wordt vroegtijdig contact opgenomen met het Hoogheemraadschap.

Meerlaagse veiligheid.

Van belang is het overstromingsrisico. Dit risico wordt bepaald door het economische risico en het slachtofferrisico.

Voor dijkkring 12, waar Den Oever in ligt, zal het slachtofferrisico nauwelijks wijzigen, de toename van het aantal personen op de woon-werklocaties is te verwaarlozen.

Het economisch risico zal slechts in zeer geringe mate toenemen.

De zeer geringe toename van het overstromingsrisico zal binnen dit gedeelte van de dijkkring aanvaardbaar zijn.

Conclusie:

Het aspect water vormt geen belemmering voor de planuitvoering.



Afvoer hemelwater op het oppervlaktewater

4.7 ECOLOGIE

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet. De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Hierover wordt ten aanzien van het plangebied het volgende gemeld.

Zorgplicht.

Centraal hierbij staat de zorgplicht, wat inhoudt dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving. De wet erkent hierbij de intrinsieke waarde van de in het wild voorkomende dier- en plantensoorten. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit. Dat betekent dat voor de wet alle dieren en planten van onvervangbare waarde zijn en dat daar dus zorgvuldig mee omgegaan moet worden. Het gevolg is onder andere, dat iedereen die redelijkerwijs weet of kan vermoeden dat door zijn/haar handelen of nalaten nadelige gevolgen voor beschermde dier- of plantensoorten worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten, dan wel naar redelijkheid alle maatregelen te nemen om die gevolgen te voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

De planlocatie ligt in binnendorpse bebouwing van Den Oever. Alle Natura 2000-gebieden in de directe omgeving zoals het IJsselmeer en de Waddenzee zijn grotendeels niet gevoelig voor stikstofdepositie.

De gebieden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN) vallen eveneens onder de werking van het Natura 2000 regiem, hoewel ze niet op dezelfde wijze zijn beschermd. De Natura 2000-gebieden hebben een externe werking en het NNN heeft een 'indirecte' externe werking. Via de Natura 2000 zijn gebieden beschermd van internationaal belang. Voor deze gebieden zijn doelstellingen geformuleerd voor het behoud van habitats en planten en dieren. Deze Natura 2000-gebieden zijn ook beschermd tegen invloeden van buiten, zoals stikstofdepositie en grondwaterstromen. Voor een functie waardoor de depositie van stikstofverbindingen toeneemt, is een berekening noodzakelijk van de effecten. In het onderhavige geval is sprake van nieuwbouw, een toevoeging van een woning. Vanwege de omvang is een toename van de emissie niet waarschijnlijk. Vanwege de afstand tussen het Natura 2000-gebied en de planlocatie en de aard van de werkzaamheden kan een effect van andere oorzaken, zoals geluid, licht of grondwaterstromen, op voorhand worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) mogen als gevolg van een ruimtelijk plan niet verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn, zoals vleermuizen, en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen.

Houtopstanden

Houtopstanden, die vallen onder het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming, zijn niet aanwezig binnen de projectlocatie. Een nadere toetsing, uitwerking of kapmelding ten aanzien van houtopstanden is dan ook niet aan de orde.

Om de ecologische effecten in beeld te brengen is een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Dit is gedaan in de vorm van een ecologische quickscan door Bureau Aandacht Natuur, d.d. 20 oktober 2020.

De conclusie uit dit rapport is dat voor het uitvoeren van de geplande werkzaamheden geen aanvullend onderzoek of een ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is.

Het onderzoek Wet natuurbescherming (ecologische quickscan) is opgenomen in de bijlagen: **(zie bijlage 7 van deel 4: bijlagenboek).**

Stikstof

Ten gevolge van de uitspraken van het Europese Hof, gevolgd door een uitspraak Raad van State is het gebruik van het Pas (programmatische aanpak stikstof) onverbindend verklaard.

Voor activiteiten die significante gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden is het zaak om te onderzoeken of er sprake is van stikstof emissie met gevolgen voor deze gebieden.

Dit kan worden onderzocht met behulp van de herziene Aeries calculator. Afhankelijk van de uitkomsten dient voor het project of een vergunning op basis van de Wet natuurbescherming (art 2.7) worden aangevraagd of er kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor een activiteit “die van invloed is zijn op de fysieke leefomgeving” In dat laatste geval is er sprake van aanhaking. Er moet dan een verklaring van geen bedenking worden aangevraagd bij de provincie.

Bij de realisatie van het project is er sprake van een aanlegfase en een gebruiksfase, waardoor extra stikstofemissie ontstaat. Er is daarom onderzocht of deze emissie leidt tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden die voor stikstof gevoelige habitattypen kennen en reeds overbelast zijn.

Dit onderzoek is uitgevoerd door Bureau aandacht Natuur en is opgenomen in de rapportage Natuurbescherming. Zie eveneens bijlage 7 van het bijlagenboek.

Daarin zijn de berekeningen die gemaakt zijn met de Aeries calculator opgenomen. Uit de berekening blijkt dat de kritieke overschrijding van stikstofdepositie van 0.00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Stikstof vormt daarom geen belemmering voor het betreffende project en er is geen ontheffing nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie:

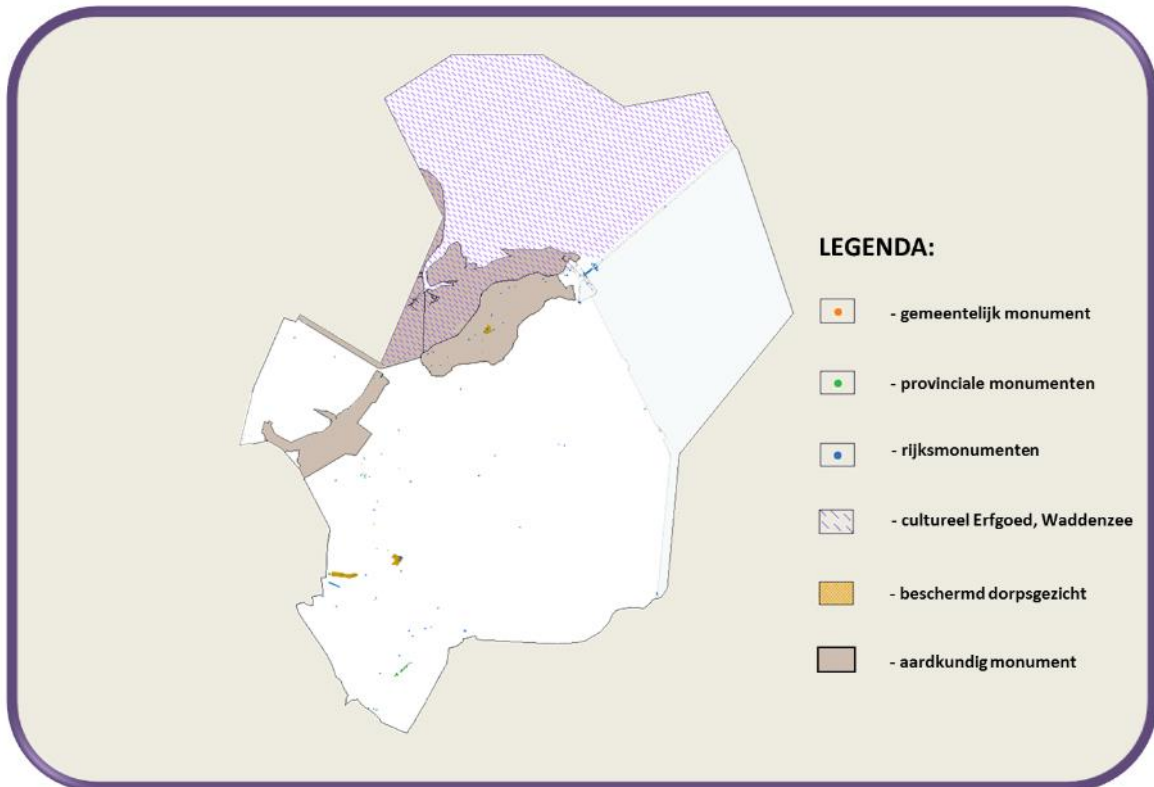
Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de planuitvoering.

4.8 ARCHEOLOGIE

In het bestemmingsplan Den Oever zijn sommige gronden aangeduid met de dubbelbestemming “archeologisch waardevol gebied”. De locatie Hoek Havenweg Gesterweg valt daar niet onder.

In de Omgevingsvisie van Hollands Kroon staat dat er bewust voor wordt gekozen om minimale regels te hanteren.

In de Omgevingsvisie van Hollands Kroon is de monumentenkaart opgenomen in het hoofdstuk Cultuurhistorie. Daar op is duidelijk te zien dat de locatie Hoek Havenweg Gesterweg niet is aangeduid als aardkundig monument.



Monumentenkaart.

Bron: Omgevingsvisie Hollands Kroon

Conclusie:

Nader archeologisch onderzoek op deze locatie is niet noodzakelijk. Natuurlijk is de algemene zorgplicht zoals die is neergelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg, van toepassing. Eventuele vondsten worden gemeld aan de gemeente Hollands Kroon.

4.9 VERKEER

Door de realisatie van het project zullen de verkeersbewegingen toenemen uitgaande van de gemiddeld kencijfers van CROW-publicatie 381. Voor de woningen is uitgegaan van 8,6 verkeersbewegingen per etmaal per woningen voor het bedrijf is uitgegaan van 5,7 verkeersbewegingen per 100 m2. De totale toename aan verkeersbewegingen is dan afgerond 50

De parkeerdruk zal toenemen met ongeveer 2 parkeerplaatsen per woning en 3 of 4 parkeerplaatsen voor het bedrijf. Dit kan ruimschoots gebeuren op eigen erf, zowel de woonerven als het bedrijfserf.

De ontsluiting en toegankelijkheid van de locatie is eveneens geen probleem. De nabijheid van N99 en vandaar op het landelijke wegennet A7 is een garantie voor een goede verkeersafwerking.

Voor de ontsluiting van de kavel op de openbare ruimte zal een melding voor een uitweg worden ingediend bij de gemeente Hollands Kroon.

Het openbaar vervoer is nabij, het busstation op de Havenweg is een knooppunt voor aansluitingen naar Hoorn, Alkmaar, Den Helder en Leeuwarden.

De regels van het bestemmingsplan Parkeren en Wonen zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

Conclusie:

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de planuitvoering.

4.10 CIVIELE WERKEN

Riolering.

Er zal gebruik gemaakt worden van het bestaande rioleringsstelsel. In het kader van de grondtransactie zal de gemeente Hollands Kroon aandacht schenken aan de aanleg van de ondergrondse infrastructuur.

De capaciteit van het riool ter plaatse is voldoende. De hemelwaterafvoer zal, zoals gebruikelijk ter plaatse worden afgekoppeld van de rioolwaterafvoer. Zie ook het advies van het Hoogheemraadschap in het kader van de Watertoets.

Kabels en leidingen.

Er hoeven geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straatpaden worden gewijzigd.

Conclusie:

Civiel technische aspecten vormen geen belemmering voor de planuitvoering.

4.11 PRIVAATRECHT

Er zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen voor de uitvoering van het project bekend. Er zijn geen zakelijke rechten van derden op het perceel, er zijn geen privaatrechtelijke gebruiksrechten als bijvoorbeeld een recht van overpad.

Er zijn geen beperkingen als genoemd in de Wet kenbaar gemaakte publiekrechtelijke beperkingen op het betreffende project van toepassing. Van een monumentenstatus is geen sprake, de Wet voorkeursrecht is niet van toepassing, en er zijn geen aanschrijvingen van kracht.

Conclusie: geen belemmeringen

4.12 DUURZAAMHEID

De Omgevingsvisie van Hollands Kroon vermeldt het volgende:

Duurzaamheid kent vele gezichten en interpretaties. Waar het om gaat is dat de basishouding er één is van 'denken en doen aan duurzaamheid'. Of het nu gaat om duurzame landbouw / visserij, duurzame energieopwekking of duurzaam inkopen. Duurzaamheid vormt een integraal uitgangspunt bij opzet en uitvoering van het gemeentelijk beleid en bedrijfsvoering.

Duurzaamheid is leidend en een verbindend principe!

De rijksoverheid omschrijft het als volgt:

Duurzame woningen zijn beter voor het milieu dan traditionele bouw. Duurzaam bouwen bespaart grondstoffen. Duurzame gebouwen zijn energiezuiniger in het gebruik. En vaak zijn ze gezonder voor bewoners en gebruikers.

Duurzaam bouwen is meer dan energiebesparing. Bij de ontwikkeling van gebouwen staat het respect voor mens en milieu voorop. Bij duurzaam bouwen gaat niet alleen over een laag energieverbruik. Maar ook over:

- gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers;
- een gezond binnenmilieu, bijvoorbeeld door goede ventilatie. Dit voorkomt vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen;
- prettige en leefbare huizen, gebouwen, wijken en steden;
- duurzaam slopen, om zo materialen die vrijkomen bij de sloop opnieuw te gebruiken (hergebruik);
- verantwoord watergebruik; voorkomen dat grondstoffen voor bouwmaterialen op raken.

In het Bouwbesluit 2012 staan de minimale bouwtechnische voorschriften waaraan gebouwen moeten voldoen. Dit zijn voorschriften op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.

Per 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (VET) van kracht geworden. Het is vanaf 1 juli 2018 wettelijk niet meer toegestaan om nieuwbouw met aardgas aansluiting te realiseren. Dit betekent dat de woningen die gerealiseerd gaan worden aardgasvrij worden gebouwd. Zonnepanelen op het dak zijn een zeer belangrijke manier om zelf

elektriciteit op te wekken. Met de vorm/uitvoering van het dak is hiermee rekening gehouden.

Het is met de huidige technieken goed mogelijk om een woning energieneutraal te bouwen, waarmee de bewoner over het jaar gemiddeld geen CO₂ uitstoot. Een nieuwbouwwoning moet al bijna-energie neutraal zijn of beter gebouwd worden met als doelstelling: nul-op-de-meter.

De verkavelingsrichting is zongericht. De locatie is te kenmerken als duurzaam ruimtegebruik. Het gaat hier om de realisatie van een voor de mens gezonde en duurzame leefomgeving.

Concreet worden de volgende duurzaamheidsmaatregelen getroffen:

Isolatiepakket woning:

Vloer RC 4.5 / gevels RC 6.0 / dak RC 6.2

HR++ glas toegepast U waarde 1.1.

Verwarming:

Laag temperatuur verwarming, max 40 graden door middel van warmtepomp of aardwarmte.

Boiler verwarming voor het douchewater, afgestemd op het gezin.

Luchtdicht:

Luchtdicht gebouwde huizen doormiddel van afplakken spouwlaten, vloeren en aansluitingen met EPDM stroken.

Zonnepanelen:

Zonnepanelen toepassen op het dak, minimaal 12 stuks per woning = 4560 kilowatt uur per jaar.

Ventilatie:

Eventueel een WTW installatie toepassen, anders een gestuurde MV installatie.

Materialen:

Het gebruik van duurzame materialen voor het bouwen van de woning.

4.13 SPUITZONE BESTRIJDINGSMIDDELEN

Aan de overzijde van de planlocatie is een perceel agrarisch weiland gelegen. Omdat dit land gebruikt wordt voor het weiden van deze schapen, ligt het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen niet voor de hand. Bovendien komen de nieuwe woon – werkwoningen op een afstand van ongeveer 20 meter te liggen, wat in dit specifieke geval acceptabel wordt geacht.

4.14 M.E.R.

Het inwerkingtredingbesluit wijziging Besluit m.e.r. is 7 juli 2017 in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldnotitie worden opgesteld.
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft.

Door deze maatregelen bij het oordeel te betrekken kan het bevoegd gezag besluiten dat het niet nodig is een MER op te stellen. Het bevoegd gezag houdt daarbij rekening met eerder uitgevoerde beoordelingen. In de m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden de kenmerken van de activiteit of de geplande maatregelen aangegeven. Als uit de aangeleverde gegevens niet is uit te sluiten dat zich waarschijnlijk belangrijke nadelige gevolgen kunnen voordoen, zal het bevoegd gezag moeten oordelen dat er voor de activiteit een MER moet worden gemaakt.

Een vormvrije m.e.r.

Activiteit D11.2 van het Besluit m.e.r. geeft voor stedelijke ontwikkelingsprojecten, zoals de realisatie van woningen, aan dat voor bestemmingsplannen een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen als het gaat om 2.000 woningen of meer.

Dit bestemmingsplan valt ruim onder deze drempelwaarde en daarom kan volstaan worden met het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit kan in de vorm van een aanmeldnotitie. Deze is opgenomen in de bijlage: **(zie bijlage 8 van deel 4: bijlagenboek)**.

Conclusie:

Gelet op de aanmeldnotitie m.e.r. is er geen aanleiding om een Milieueffectrapportage MER op te stellen.

De aanmeldnotitie voldoet aan de onderzoeksplicht als genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening en kan worden opgevat als vormvrije m.e.r.-beoordeling.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 VEREISTEN VOOR EEN BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing en uitleg van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.2 TOELICHTING OP DE REGELS

Bij het opstellen van de planregels is aansluiting gevonden bij het Bestemmingsplan Parkeren en Wonen en bij de Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen, van 18 december 2012 en dan met name hoofdstuk 4 van deze regeling.

Het bestemmingsplan Den Oever kent nog voorschriften, want dit plan is van voor de herziening van de wet ruimtelijke ordening. Daarom zijn regels geformuleerd die momenteel gehanteerd worden in de gemeente Hollands Kroon.

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels: In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de Regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de Regels te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de Regels bepaald (artikel 2).

2. Bestemmingsregels: In dit hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. In dit geval de bestemmingen Bedrijf, Tuin en Wonen. Voor deze bestemmingen is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels gelden. In deze artikelen worden de woon- werkobjecten mogelijk gemaakt, zoals is aangeduid in hoofdstuk 2 van deze toelichting, mede gebaseerd op de rapportage “Locatie Gesterweg Den Oever, stedenbouwkundige uitgangspunten” van de gemeente Hollands Kroon, d.d. 16 december 2015.

3. Algemene regels: In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter die gelden voor het hele plan.

4. Overgangs- en slotregels: In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan genoemd wordt (de slotregel).

5.3 TOELICHTING OP DE VERBEELDING

Het bestemmingsplan is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten die is vervat in een GML- bestand met bijbehorende regels en bijlagen.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen.

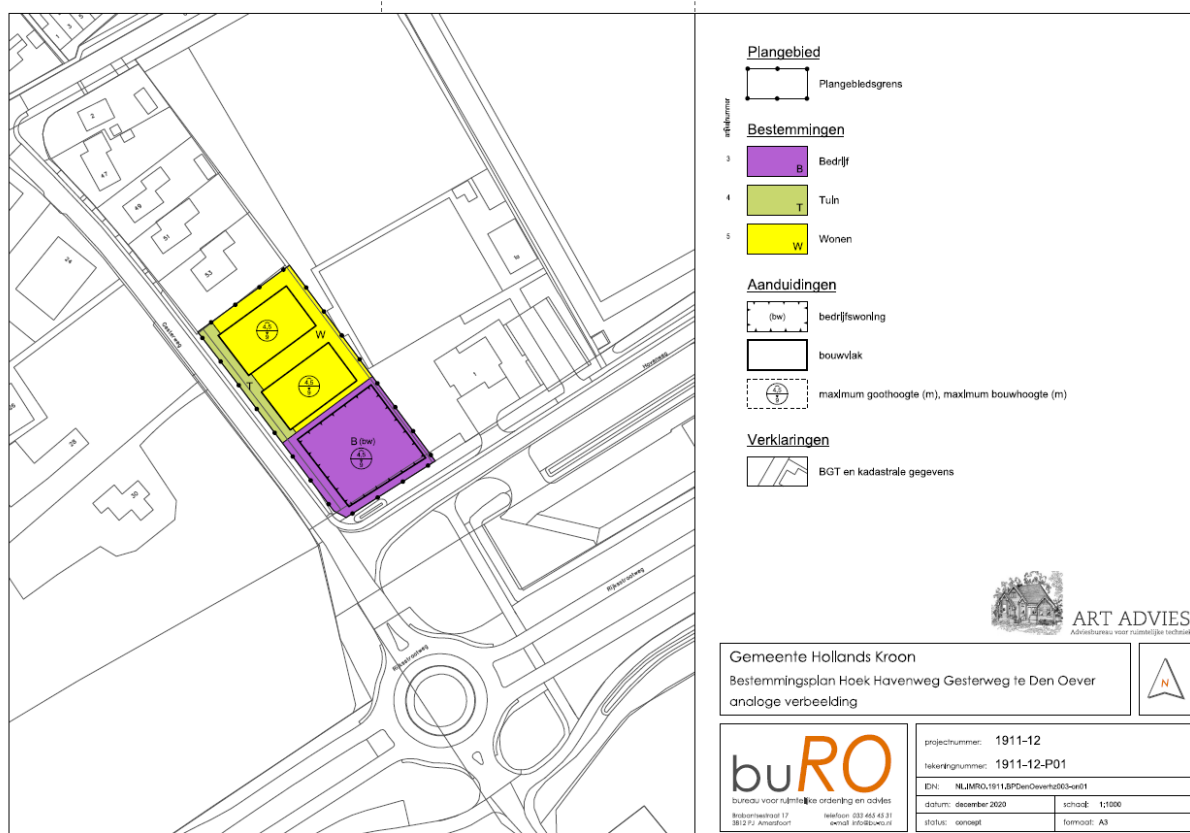
De in het plan voorkomende bestemming bestaat uit een bestemmingsvlak.

Dit bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan.

Aangezien het primaat ligt bij het digitale plan, staan in de regels geen verwijzingen meer naar de verbeelding.

De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:1000.

De imrocodering is: NL.IMRO.1911.BPDenOeverhz003-va01



HOOFDSTUK 6. UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan past binnen het gemeentelijke ruimtelijke beleid en er zijn geen strijdigheden met het beleid van andere overheden. Ook worden er geen planologische belangen geschaad. Er zijn geen belangen van derden in het geding.

Er zijn geen aspecten die de financiële haalbaarheid in gevaar zouden kunnen brengen, zoals:

- bodemverontreiniging met daarmee samenhangende saneringsoperaties;
- te verwachten reële planschadeclaims;
- door externen -verplicht- te verrichten onderzoeken;
- kosten in stand houden dan wel waarborgen archeologische monumenten;
- kosten verwervingen, c.q. verplaatsingen.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente Hollands Kroon is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Ook is een koopovereenkomst en een anterieure overeenkomst afgesloten.

Een planschadeverhaalsovereenkomst is een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, daarin wordt vastgelegd dat eventueel toegekende planschade als gevolg van het bestemmingsplan, verhaald wordt op initiatiefnemer.

Planschade wordt genoemd in artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening. Als men schade lijdt ten gevolge van een ruimtelijke ingreep in de omgeving, bijvoorbeeld als gevolg van het vaststellen van een bestemmingsplan of een projectprocedure, kan het college van burgemeester en wethouders worden verzocht om een tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro.

Overigens is vaste jurisprudentie dat inbreiding van woningen in een bestaande woonkern een normaal maatschappelijke ontwikkeling is.

Ten aanzien van schadeveroorzakende ontwikkelingen op een naburig perceel is dit in de jurisprudentie uitgewerkt in die zin dat een verslechtering pas wordt aangenomen indien de schadeveroorzakende bestemming gelet op de structuur van de omgeving niet in de lijn van de verwachting lag. In dit licht bezien is eveneens uitgewerkt dat er geen blijvende rechten kunnen worden ontleend aan vrij uitzicht.

Daarnaast is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten. Een anterieure overeenkomst regelt het kostenverhaal en bevat overige afspraken, zoals het soort inrichting van de openbare ruimte.

Dit houdt tevens in dat het onderhavige plan geen plan is waarvoor op grond van artikel 6.12 Wro een exploitatieplan opgesteld zou moeten worden.

Alle kosten voor het opstellen van het plan en het voeren van de procedure zijn voor de rekening van de initiatiefnemer.

Planschade is afgedekt en andere financiële consequenties voor de gemeente zijn er niet.

Conclusie: het plan is voor de gemeente Hollands Kroon economisch uitvoerbaar.
--

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure, waarmee de maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond kan worden.

Gelet op de bestuurlijke zorgvuldigheid kan het bestuursorgaan overleg voeren met elke instantie die enig belang behartigt dat naar redelijke en geobjectiveerde maatstaven in het geding zijn bij de betreffende ruimtelijke procedure. Betrokken partijen dienen ervoor te zorgen dat dit overleg in verhouding staat tot de aard en de omvang van de ruimtelijke planvorming. Door de bouwontwikkelaar zijn de omwonenden in een vroeg stadium ingelicht over de plannen. De naaste burens zijn persoonlijk benaderd en de andere bewoners Gesterweg zijn per brief geïnformeerd.

In een klein dorp als Den Oever weten de mensen veel van elkaar, zo is in de buurt al lang bekend dat op de locatie Hoek Havenweg Gesterweg woon- werkobjecten zullen worden gerealiseerd. In de pers is er aandacht aan besteed en bovendien staat er een aanbodingsbord van de makelaar op het terrein.

Zoals gesteld zijn alle omwonenden per brief geïnformeerd over de plannen.

Wij hebben verzocht bij vragen of opmerkingen voor of tijdens het bouwproces met Bouwbedrijf Hollands Kroon contact op te nemen.

In verband met de coronaperiode en de noodzaak tot geboden voorzichtigheid is ervoor gekozen dit per brief te doen.

Er zijn geen bezwaren tegen. De behoefte aan nieuwe woningen op Wieringen is groot.

De wettelijke procedure op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) zal worden doorlopen voor dit bestemmingsplan.

Het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal in mijnoverheid.nl, de Staatscourant en het digitale gemeenteblad worden aangekondigd.

Dit ontwerpbestemmingsplan zal vervolgens 6 weken ter inzage worden gelegd.

Iedereen kan een zienswijze indienen.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan opnieuw zes weken ter inzage worden gelegd.

Na deze beroepstermijn is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Conclusie: het plan is maatschappelijk gezien uitvoerbaar.
--

6.3 VOOROVERLEG

De gemeente Hollands Kroon heeft overleg gevoerd met de provincie Noord-Holland, dit blijkt uit opneming van het plan in de monitor Woningbouw van de provincie. Zie paragraaf 3.2.

Via de Watertoets, normale procedure, is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap Noorderkwartier. Zie paragraaf 4.6.

Ook is het formele vooroverleg gevoerd ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening tussen gemeente en provincie.

Dit overleg heeft niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.