

Bestemmingsplan
Elft 15 Hippolytushoef
Gemeente Hollands Kroon



Vastgesteld 16 september 2021
NL.IMRO.1911.BPHippohz0003-va01

Opgesteld door:



HzA stedenbouw & landschap

Achterstraat 26A
1621 GH Hoorn
tel 0229 -216757
info@hzabv.nl
www.hzabv.nl

In opdracht van:



Toelichting

Bestemmingsplan Elft 15 Hippolytushoef

Vastgesteld 16 september 2021

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Geldende juridische regeling	8
1.4	Leeswijzer	10
2.	RUIMTELIJKE PLANBESCHRIJVING	11
2.2	Bestaande situatie	11
2.3	Beoogde ontwikkeling	13
3.	BELEIDSKADER	16
3.1	Algemeen	16
3.2	Beleid hogere overheden	16
3.3	Beleid provincie Noord-Holland	18
3.4	Regionaal beleid Kop van Noord-Holland	22
3.5	Beleid gemeente Hollands Kroon	23
3.6	Conclusie beleidskader	25
4.	RUIMTELIJKE KADER	26
4.1	Algemeen	26
4.2	Landschappelijke inpassing	26
4.3	Beeldkwaliteit	31
4.4	Conclusie ruimtelijke ontwikkeling	31
5.	OMGEVINGSASPECTEN	32
5.1	Algemeen	32
5.2	Duurzaam ruimtegebruik	32
5.3	Watertoets	34
5.4	Bodemsituatie	36
5.5	Erfgoed	36
5.6	Natuurtoets	39
5.7	Geluidhinder	41
5.8	Verkeer en parkeren	42
5.9	Bedrijven en milieuzonering	44
5.10	Luchtkwaliteit	45
5.11	Externe veiligheid	45
5.12	Kabels en Leidingen	48
5.13	Bezonning, privacy en uitzicht	48
5.14	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	49
5.15	Conclusie toets van de omgevingsaspecten	50
6.	JURIDISCHE PLANOPZET	51
6.1	Algemeen	51
6.2	Juridische vormgeving	51
6.3	Verantwoording keuze van de bestemmingen	52
6.4	Handhaving	53
7.	HAALBAARHEID	54
7.1	Algemeen	54
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
7.3	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	54

Bijlagen

Bijlage 1.	Definitief indiendingsontwerp Elft 15, GeO architecten, 29 augustus 2019
Bijlage 2.	Welstandsadvies, MOOI Noord-Holland, P.M.
Bijlage 3.	Digitale watertoets, 26 april 2020
Bijlage 4.	Verkennd bodemonderzoek, Bodem Belang, 10 oktober 2017
Bijlage 5.	Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, Hollandia archeologen, februari 2017
Bijlage 6.	Toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming, Van der Goes en Groot, 27 februari 2017
Bijlage 7.	Ecologisch vervolgonderzoek, Groot Eco Advies, 11 juli 2017
Bijlage 8.	Toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming 2020, Groot Eco Advies, 6 september 2020,
Bijlage 9.	Stikstofdepositie-onderzoek, Prommenz, 26 januari 2021
Bijlage 10.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, BuroDB, 16 maart 2020
Bijlage 11.	Onderzoek externe veiligheid, AMB, 23 maart 2020
Bijlage 12.	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, HzA stedenbouw & landschap, 22 september 2020

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De planlocatie betreft het voormalige gemeentehuis van de gemeente Wieringen. Het voormalige gemeentehuis is ondertussen gesloopt, en de locatie is voor herontwikkeling in beeld gekomen. De gemeente Hollands Kroon is akkoord met een herontwikkeling naar woningen. Dozy projectontwikkeling wil op de locatie 19 woningen realiseren. In een aanbestedingsprocedure is het plan van GeO architecten voor 19 woningen, waarvan 3 langs de Elft, en 16 in een hof hierachter, als 'winnaar' uit de bus gekomen.

De beoogde ontwikkeling is binnen de regels van het geldende bestemmingsplan Hippolytushoef (onherroepelijk in werking 10 november 2011) niet realiseerbaar. De beoogde planlocatie heeft op dit moment een bestemming dienstverlening, met een bouwvlak. Ter plaatse zijn geen woningen toegestaan. Het initiatief is in strijd met de vigerende planologische regeling.

De gemeente staat positief tegenover de beoogde ontwikkeling en wil met een bestemmingsplan-procedure een passend juridisch planologisch kader creëren waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de coördinatieregeling.

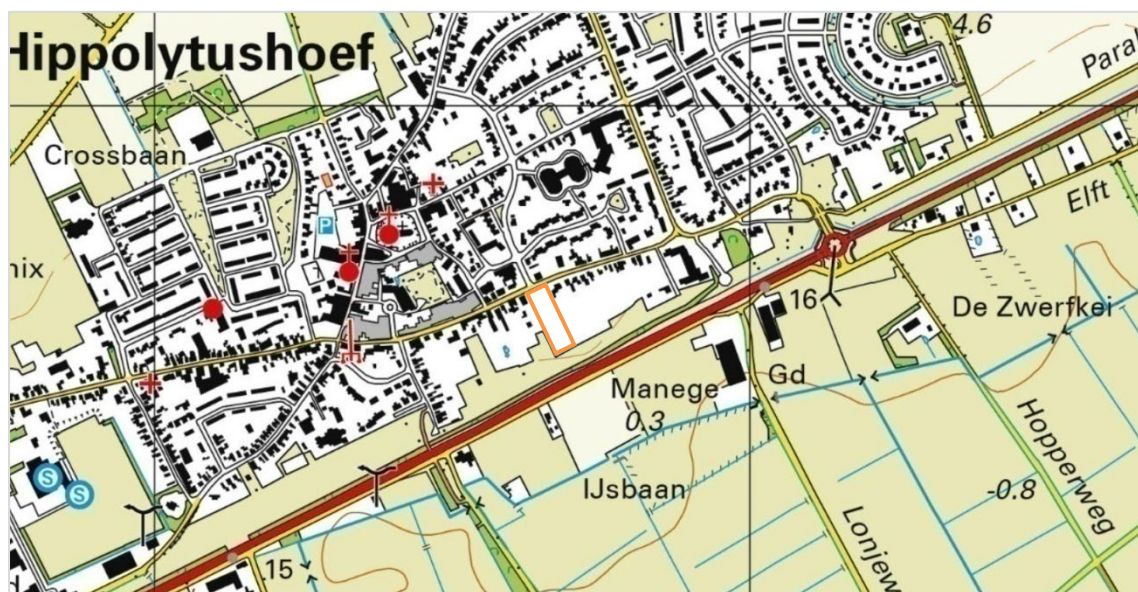
Het bestemmingsplan 'Elf 15 Hippolytushoef' maakt de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk. De opzet van het bestemmingsplan is afgestemd op de actuele wet- en regelgeving en op de systematiek van recent opgestelde bestemmingsplannen in de gemeente Hollands Kroon.

De voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan motiveert, dat op het gebied van beleid, ruimtelijke kwaliteit, milieutechnisch onderzoek, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen medewerking kan worden verleend aan de ontwikkeling van dit initiatiefplan.

1.2 Plangebied

De planlocatie ligt aan de Elft, binnen de bebouwde kom van Hippolytushoef. De locatie wordt omringd door woningen in lintbebouwing langs de Elft. Ten zuiden grenst de locatie aan het groen langs de provinciale weg N99 (zie *afb. 1,2*).

Het perceel is kadastraal bekend als Wieringen sectie C perceel 4679 en heeft een omvang van ca. 4465 m² (zie *afb. 3*).



afb.1 Ligging in de kern Hippolytushoef, planlocatie aangegeven in oranje (kaart ca. 2019, bron: topotijdreis.nl)



afb.2 Ligging planlocatie aan de Elft (plangrens indicatief, bron: googlemaps)



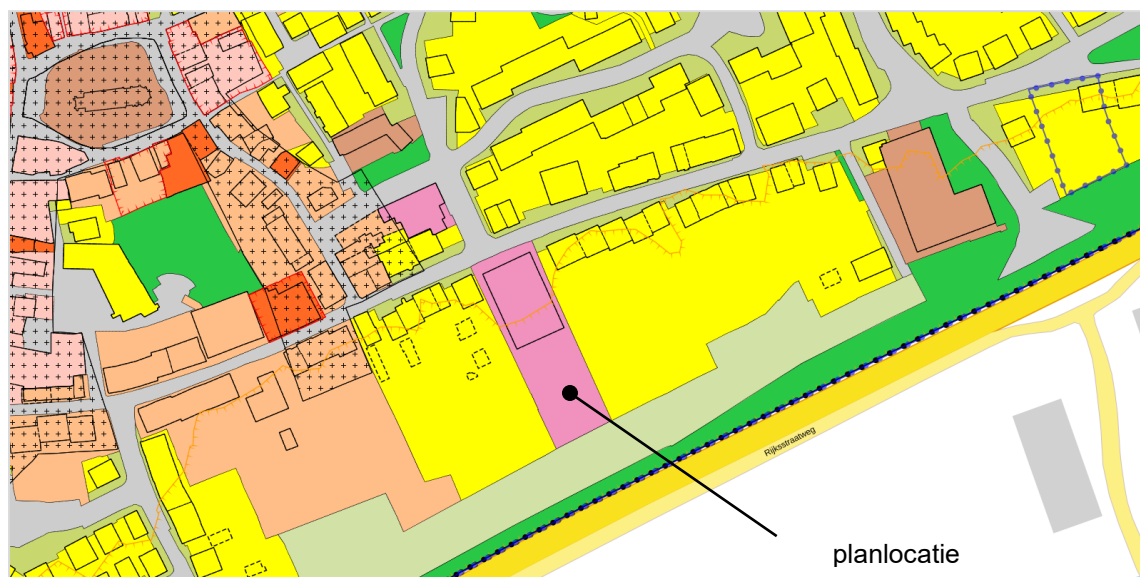
afb.3 Kadastrale situatie

1.3 Geldende juridische regeling

De planologische ruimte voor ontwikkelingen op de locatie is vastgelegd in het bestemmingsplan Hippolytushoef, vastgesteld op 10 november 2011. In dit plan heeft de planlocatie de bestemming ‘Dienstverlening’, met een bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een hoofdgebouw. Op de locatie is op basis van het geldende bestemmingsplan het wonen niet toegestaan. (zie afb.4).

Tegen het bestemmingsplan Hippolytushoef is beroep aangetekend. Dit beroep heeft ertoe geleid dat de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) op 16 januari 2013 het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Hippolytushoef heeft vernietigd voor vier, in oppervlakte kleine, locaties uit het bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan Hippolytushoef 2013 (vastgesteld 4 februari 2013) is het bestemmingsplan voor deze locaties “gerepareerd”. Daarnaast is in het bestemmingsplan Hippolytushoef 2013 de nieuwe regeling voor bijbehorende bouwwerken, bed & breakfast, mantelzorg en beroepen/bedrijven aan huis van de gemeente Hollands Kroon geïntegreerd. Ook is de standaard begrippenlijst voor bestemmingsplannen in de gemeente Hollands Kroon opgenomen, en is in het plan een aantal omissies hersteld, met name ten aanzien van de koppeling tussen de maatvoeringen op de verbeelding en in de regels.

Tevens is het bestemmingsplan Parkeren en Wonen van toepassing. Dit is een facetplan dat als het ware over alle geldende bestemmingsplannen heen wordt gelegd. In dit bestemmingsplan is een koppeling gemaakt naar de beleidsregels voor parkeren in de gemeente Hollands Kroon. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting dat bestemmingsplannen voor 1 juli 2018 moeten zijn voorzien van een parkeerregeling. De algemene regel is dat een omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruiken van een bouwwerk slechts wordt verleend als er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand gehouden. Of daarvan sprake is, wordt bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeerregels.



afb.4 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Hippolytushoef 2011 (planlocatie is roze)

Bestemmingswijziging

Het bestemmingsplan Hippolytushoef is een conserverend plan. Nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet meegenomen. Het gewenste initiatief is in strijd met het toegestane gebruik en bouwregels uit de voorschriften 'Dienstverlening'. De beoogde woningen, inclusief bijbehorende gebouwen, kunnen niet binnen de huidige bestemming worden gerealiseerd.

De bestemmingswijziging op de locatie Elft 15 betreft het verkleinen van het bestaande bouwvlak en tevens het toevoegen van nieuwe bouwvlakken, en het wijzigen van het gebruik van het perceel ten behoeve van wonen, ontsluitingsweg en parkeervoorzieningen.

Coördinatieregeling

Het voorliggende bestemmingsplan is bedoeld om de huidige bestemmingen aan te passen ten behoeve van de beoogde woningbouwontwikkeling. Initiatiefnemer heeft aan de gemeente Hollands Kroon verzocht om de coördinatieregeling als beschreven in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op dit project. Zodra het ontwerp van het bestemmingsplan wordt vrijgegeven zal het college van burgemeester en wethouders een besluit nemen over het toepassen van de coördinatieregeling.

Via de "coördinatieregeling" lopen de procedure voor het bestemmingsplan en de voorbereiding van een omgevingsvergunning samen op.



afb.5 Situatietekening beoogde ontwikkeling (bron: GeO Architecten 190819)

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

Het wijzigen van een bestemming op een planlocatie dient samen te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing. In deze toelichting wordt uiteengezet of er vanwege de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende toelichting van het bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het kader van de goede ruimtelijke ordening aangetoond.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken:

1. Inleiding
2. Planbeschrijving aan de hand van de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling.
3. De hoofdlijnen van de voor de planlocatie relevante beleidskaders van hogere overheden, de provincie Noord-Holland, de regio Kop van Noord-Holland en de gemeente Hollands Kroon.
4. Het ruimtelijk kader 'landschap en cultuurhistorie' waarbinnen ontwikkelingen in dit gebied plaats kunnen vinden. Het beeldkwaliteitsplan 'Wieringen' vormt hiervoor een belangrijke basis.
5. Afweging van de verschillende omgevingsaspecten en toets aan de wet- en regelgeving op het gebied van o.a. duurzaamheid, water, bodem, archeologie, flora en fauna, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Een belangrijke invalshoek in dit hoofdstuk is de motivering in relatie tot het provinciaal beleid van de nut en noodzaak (aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking), de ruimtelijke kwaliteit (afweging kwalitatieve aspecten, aardkundig monument).
6. Juridische vormgeving van het plan.
7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt de bestemmingsplanprocedure omschreven.

2. RUIMTELIJKE PLANBESCHRIJVING

2.2 Bestaande situatie

De planlocatie betreft de locatie van het voormalige gemeentehuis, met omliggend terrein, van de voormalige gemeente Wieringen in Hippolytushoef. Het gemeentehuis aan de Elft is in het begin van 2018 gesloopt. Sindsdien ligt het terrein braak, gereed voor ontwikkeling.

2.1.1 Ruimtelijke structuur

Huidige situatie Elft 15

De locatie ligt braak en is ingericht als grasveld, met nog enkele bomen aan de achterzijde van het terrein en aan de zijdelingse perceelsgrenzen. De bebouwing en verharding is van het terrein verwijderd, met uitzondering van enkele haakse parkeerplaatsen aan de zijde van de Elft. De locatie manifesteert zich als 'gat' in de dichte lintbebouwing langs de Elft.



afb. 6 Zicht op het braakliggende terrein vanaf de Elft (bron: googlemaps)



afb. 7 Voormalige gemeentehuis Wieringen (bron: googlemaps)

Ligging in de omgeving

Wieringen laat een zwak golvend landschap zien: een keileemlandschap dat is ontstaan door eerst de vorming van de stuwwallen en later de afzetting van landijs, met een pakket van vermalen grind, keien en zand (grondmorene).

De verschillen in hoogteligging zijn van grote invloed geweest op de ontwikkeling van landschap en bewoning op Wieringen. Opvallend in het gebied is het contrast tussen het tamelijk vlak, laaggelegen, open graslandgebied (koog) en het glooiend hoger gelegen, tamelijk besloten gebied van de bovenwal met bebouwing en beplanting.

De planlocatie ligt op het hoge land op de keileembult. Rond de planlocatie is het karakteristieke hoogteverschil zeer goed in het landschap herkenbaar.



afb.8 Ligging van de planlocatie in Westerland op het bovenwalland



afb.9 Elft: historische route over het eiland Wieringen (bron: Googlemaps)

2.1.2 Functionele structuur

Na het samenvoegen van de gemeenten Anna-Paulowna, Niedorp, Wieringen en Wieringermeer is het gemeentehuis van Wieringen in Hippolytushoef in onbruik geraakt. Een alternatief gebruik van het gebouw bleek niet mogelijk, het gebouw is daarom gesloopt.

De planlocatie vormt een rand van het dorp Hippolytushoef, tegen de provinciale weg N99 aan. Het omliggende open gebied kent voornamelijk een agrarische functie. De bebouwing langs de elft Elft bestaat voornamelijk uit woningen met omliggende (diepe) tuinen. De woningen liggen dicht tegen elkaar aan.

De planlocatie ligt in de nabijheid van voorzieningen: winkels in het centrum van Hippolytushoef op ca. 350 m van de planlocatie, de school op ca. 200 m en een huisartsenpraktijk op ca. 65 m.

De Elft, overgaand in Koningsweg/ Beltstraat/ Belt/ Koningsstraat vormt een belangrijke ontsluitingsroute voor Hippolytushoef. De weg heeft aan weerszijden van Hippolytushoef een directe ontsluiting op de N99. De weg is ingericht als 30 km/u weg en heeft een eenvoudig profiel. De planlocatie heeft een inrit aan de zuidzijde van de kavel, ter hoogte van de Beatrixstraat.

De dichtstbijzijnde bushalte ligt langs de N99 ter hoogte van Restaurant Mieke's. Hier is een tunnel voor langzaamverkeer onder de rijksweg aanwezig. Deze sluit met een pad aan op de Koogenweg en Koningsstraat (ca. 400 m).



afb. 10 Locatie vanuit zuidzijde gezien, links aansluiting op Beatrixstraat (bron: googlemaps)

2.3 Beoogde ontwikkeling

2.2.1 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Met de herontwikkeling van de locatie Elft 15 wil initiatiefnemer een woningbouwplan met veel ruimtelijke kwaliteit realiseren dat aansluit op de actuele woningvraag in Hippolytushoef (zie bijlage 1).



afb.11 Sfeerimpressies van de beoogde ontwikkeling Eft 15 (bron: GeO architecten)

Bebouwing

Het plan beoogt de realisatie van 3 grondgebonden woningen aan het lint van de Elft en een (autovrij) woonhof met 16 levensloopbestendige woningen op het achterliggende erf. Deze woningen krijgen allemaal een eigen achtertuin. Er komt een gezamenlijk 'laanplantsoentje' aan de voorkant (zie afb. 11).

Aan de Elft is een 3-kapper voorgesteld als een samenhangende villatype. De 3-kapper is uitgerust met een doorgezet schilddak waarmee ook de bijhorende bouwwerken op de flank van de woningen onder de kap vallen. Op de zichtlijn vanaf de Beatrixstraat is de hoekwoning uitgerust met een markante topgevel, waarmee tevens de entreestraat naar het achterliggende woonhof wordt gemarkeerd.

Deze entreestraat functioneert tevens als gemeenschappelijk parkeerterrein waar zowel bewoners als bezoekers hun voertuig kunnen stallen.

Het woonhof betreft een cluster van levensloopbestendige woningen (geschikt voor senioren en mindervaliden maar ook voor starters) rondom een gemeenschappelijk "laanplantsoentje".

In de uitwerking verschillen de woningen onderling afhankelijk van de dakopbouw, waarvoor op aanvraag ook een ander kaptype en/of (top)gevel kan worden aangeboden als optie. Hiermee kan het beeld van het woonhof nog verder worden verlevendigd.

Groen

Voor de terreininrichting wordt gebruik gemaakt van veel opgaand groen (zie afb. 12):

- Kleine bomen in het woonhof (boom 6-8 m hoog, boomkroon 5 m doorsnede, bijvoorbeeld een pontische eik);
- een middelgrote gedenkbom aan het einde van het plantsoen met omliggende boombank;
- een bomen palissade op de scheiding van het woonhof met het voorerf van middelgrote bomen, 12-15m hoog, boomkroon 3-5m doorsnede, bijvoorbeeld iep of haagbeuk;
- liguster of beukenhaag op alle overgangen van privé naar openbaar terrein.

Overigens is zoveel mogelijk gazon voorgesteld, zodat waterinfiltratie kan plaatsvinden, maar tevens de gevraagde vrije corridor voor hulp- en dienstvoertuigen is gewaarborgd.



afb.12 Inrichtingsplan (brond: GeO architecten)

2.2.2 Beoogde functionele ontwikkeling

Ontsluiting en parkeren

De planlocatie wordt ontsloten vanaf de Elft.

Het perceel is ingericht in 2 zones: de eerste zone aan de Elft betreft

3 grondgebonden woningen, die zijn gericht op de openbare weg. Langs deze kavels is een inrit gemaakt naar een voorerf van een woonhof. Dit voorerf is tevens de parkeer- en manoeuvreerruimte voor auto's, dienst- en hulpvoertuigen.

De tweede zone betreft een woonhof met 16 levensloopwoningen. Dit woonhof is autovrij. De wegverharding in het woonhof is 3m breed, maar er is een vrije doorgang gewaarborgd van 4,5 m, zodat de woningen wel bereikbaar zijn voor hulpdiensten. De "doodlopende weg" is langer van 40 m. Aan het einde is rondom de gedenkboom een minimale ruimte van 3 m voor een keermogelijkheid gerealiseerd.

In het plan worden 30 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan er 28 in de openbare ruimte liggen. Hierbij zijn nog een extra 7 zoeklocaties gemarkeerd voor eventueel extra plaatsen, waarvan 6 in de openbare ruimte. *De parkeerbalans is nader uitgewerkt in paragraaf 5.8.*

Brandweer

In de huidige situatie is de brandkraan gelegen op ca. 75 meter vanaf de kruising. Er vindt nader overleg met de adviseur brandveiligheid van de Veiligheidsregio plaats over extra brandkranen of andere risicogerichte oplossingen.

Afval

Het afvalophaalvoorziening sluit aan op het bestaande ophaalsysteem met rolcontainers in Hippolytushoef. Op het achtererf van de woningen is ruimte gereserveerd voor 3 rolcontainers in de vorm van een kleine containerberging.

Voor de 3 woningen aan de Elft en de woningen in het woonhof is een opstelplaats voor in totaal 19 rolcontainers gecreëerd op het trottoir aan de Elft, zoals dit ook voor de bestaande woningen aan de Elft is gerealiseerd. In de vervolgfases zal de wijze van inzamelen en de locatie van de afvalinzameling in overleg met HVC worden bepaald. De inzamellocatie ligt op maximaal 110 m van een woning (op slecht met voertuigen bereikbare locaties is op basis van de gemeentelijke HIOR een afstand tot 125 m aanvaardbaar).

Fasering

Uitvoering vindt plaats in 1 fase.



3. BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor de planlocatie. In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de betreffende nota's. Hierbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt aangetoond dat het initiatief past binnen de beleidskaders van de verschillende overheden.

3.2 Beleid hogere overheden

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vormt het integrale kader voor de ruimtelijke en mobiliteitsontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bouwplan raakt geen rijksbelangen uit het Barro.

3.2.3 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het wordt gebruikt om ervoor te zorgen dat de ruimte in het stedelijk gebied zo goed mogelijk benut wordt. Hiermee wordt voorkomen dat het buitengebied in Nederland wordt volgebouwd.

Per 1 juli 2017 geldt de volgende, nieuwe, Laddersystematiek:

"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied."

In paragraaf 5.2.1 wordt nader ingegaan op de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.4 Nationaal Waterplan en waterbeleid 21^e eeuw

In 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld, waarin het waterbeleid voor de periode 2009-2015 is opgenomen (opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding). Duurzaam waterbeheer is het algemene beleidsuitgangspunt in dit plan. In het landelijke beleidsdocument worden maatregelen beschreven die tot doel hebben de veiligheid en leefbaarheid in Nederland te waarborgen (waaronder bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water). Ook is een uitgangspunt het benutten van de kansen die het water biedt, onder meer met betrekking tot het gebruik.

Het rapport Waterbeleid 21e eeuw bevat een advies betreffende de wenselijke aanpassingen in de waterhuishouding van Nederland. Het beleidsdocument is ontwikkeld met het oog op het voorkomen van toekomstige wateroverlast.

Het hoofduitgangspunt van dit beleid is het bieden van meer ruimte voor water; water als ordenend principe. Hierbij wordt de trits 'vasthouden–bergen–afvoeren' als leidraad gehanteerd.

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO), het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 2011. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Het voorliggend plan houdt rekening met de wateraspecten (*zie paragraaf 5.3*).

3.2.5 Erfgoedwet

Het Verdrag van Malta (1992), beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In de Monumentenwet (1988) worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Voor de ruimtelijke ordening is het van belang dat de wetgeving uitgaat van de koppeling van archeologische waarden aan de ruimtelijke ordening.

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze op 1 januari 2021 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie.

Betekenis nationaal beleid voor dit project:

In het plangebied spelen geen nationale belangen. De herontwikkeling van de locatie tot woningbouwlocatie past binnen het nationaal beleid. Met de ontwikkeling van de planlocatie wordt op basis van de SVIR geen nationaal belang geschaad.

Uit de toets van de omgevingsaspecten (zie hoofdstuk 5) komt naar voren dat het voorliggend plan de situatie van de milieukwaliteit niet verslechtert. Het voorliggend plan houdt o.a. rekening met de status van Wieringen als aardkundig monument (Erfgoedwet) en de wateraspecten uit het nationale waterbeleid. Er is een watertoets uitgevoerd. Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking omdat er sprake van een maatschappelijke behoefte.

3.3 Beleid provincie Noord-Holland

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen.

De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

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.

Afweging

De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt. De beoogde ontwikkeling sluit hier op aan.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening en Omgevingsverordening

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De Omgevingsverordening NH is op 22 oktober 2020 vastgesteld door Provinciale Staten en met ingang van half november 2020 van kracht.

Met de omgevingsverordening heeft de provincie een eenvoudiger, duidelijker en meer integraal systeem van regels vast willen stellen. Met meer ruimte voor lokaal en regionaal maatwerk en bestuurlijke afwegingsruimte. De nieuwe regels richten zich op het 'hoe': hoe kom je tot een goede fysieke leefomgeving? De fysieke leefomgeving staat voor alles wat mensen zien, voelen en ruiken zoals gebouwen, wegen, parken, bossen, rivieren en een schone lucht. Voorheen richtten de regels zich vooral op het 'wat': wat mag niet en welke uitzonderingen gelden? Het gaat dus meer om het doel en minder om het middel. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn daarvoor de eerste stappen gezet.

In de nieuwe verordening zijn de kernkwaliteiten van de landschappen vastgelegd en worden ze beschermd. De verordening kent drie regimes gericht op behoud en ontwikkeling van natuur, landschap en werelderfgoed:

1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)
2. Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)
3. Unesco-werelderfgoed (Stelling van Amsterdam, Beemster en Nieuwe Hollandse Waterlinie).

De provinciale belangen in en rond de planlocatie zijn vervat in richtlijnen voor het hele grondgebied van de provincie, en in de volgende werkingsgebieden:

- Natura2000 bufferzone
- Noord-Holland-Noord.

Het landelijk gebied van Wieringen is Bijzonder Provinciaal Landschap. Gemeente hebben binnen bestaand stedelijk gebied veel beleidsvrijheid. De planlocatie Elft 15 ligt binnen bestaand stedelijk gebied, in Noord-Holland Noord. Op basis van de OVNH2020 kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Aan de overkant van de N99 ligt weidevogelleefgebied. De ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden (PRV- en Natura 2000-gebieden) vormen geen belemmering voor dit plan (zie paragraaf 5.6).

Afweging

Het plangebied is binnen het provinciale beleid aangeduid als Bestaand stedelijk gebied (BSG). De provincie zet in op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en in het bijzonder binnen de stedelijke gebieden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Door de provincie worden geen voorwaarden gesteld aan een functiewijziging zoals met voorliggende ontwikkeling wordt beoogd. Wel stimuleert de provincie het benutten van de binnenstedelijke ruimte, dit onder meer ter bescherming van het landelijk gebied.

Het provinciaal beleid gaat er van uit dat de woningbouw vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden wordt gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.

Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt. De beoogde ontwikkeling sluit hier op aan.

Met de bouw van 19 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In paragraaf 5.1 wordt nader ingegaan op het regionale afsprakenkader woningbouw en op welke wijze er sprake is van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De essentie van het aardkundig monument en de landschappelijke inpassing van dit plan zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 4 (Ruimtelijk kader) en in paragraaf 5.5 (Cultureel erfgoed).

3.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie Noord-Holland wil de kwaliteit en de diversiteit van het Noord-Hollands landschap graag behouden en verder ontwikkelen en de dorpen behouden en ontwikkelen. Daarom heeft het begrip ruimtelijke kwaliteit een belangrijke plek gekregen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 10 april 2018) is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking.

Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid in het landelijk gebied is in Omgevingsvisie en Omgevingsverordening geconsolideerd. De Ruimtelijke kwaliteitseis landelijk gebied/Leidraad landschap en cultuurhistorie is op een beleidsneutrale wijze omgezet en verduidelijkt in de nieuwe Omgevingsverordening NH2020.

De aardkundige waarde van Wieringen is beschreven in de Leidraad LC.

Op basis van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn voor de planlocatie de volgende aspecten van belang:

- de planlocatie ligt in het ensemble Wieringen-Wieringermeer;
- Wieringen bestaat uit een historische, reliëfrijke keileem-landschap met keileembulten en lagere open kogen. Het reliëf is vrijwel overal goed zichtbaar;
- identiteitsbepalende elementen zijn de hagen langs de wegen, de wallen, de singels, de stolpboerderijen van het Wieringer type, de Wierschuur en de bosjes met eendenkooien in de kogen;
- Wieringen heeft een vrij gesloten en kleinschalig karakter. Vanaf de hogere delen zijn de zichtlijnen vaak wel lang en verrassend;
- op Wieringen zijn de dragers de kronkelige kleinschalige linten over het glooiend reliëf, vaak met lintbebouwing of haagbeplanting.

Afweging

Het initiatief ondersteunt de genoemde kernkwaliteiten (zie hoofdstuk 4 en 5.5).

3.3.4 Provinciale woonvisie

De Provincie Noord-Holland draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. De Provincie Noord-Holland heeft hiervoor een provinciale woonvisie opgesteld die het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (*tegenwoordig: Bestaand Stedelijk Gebied*).

Woonagenda 2020-2025

De huidige regionale woningbouwontwikkeling blijft achter bij de eerdere doelstellingen. 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. Dat staat in de definitieve Woonagenda die is vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten.

Versnellen woningbouw

De provincie Noord-Holland wil dat er de komende jaren veel betaalbare en duurzame woningen beschikbaar komen. Er bestaat momenteel een grote vraag naar woningen, maar de bouw wordt vertraagd doordat bestaande plannen niet worden gerealiseerd. De provincie richt zich in eerste instantie op het stimuleren van de plannen die zijn vastgelegd in een bestemmingsplan met een relatief grote bouwopgave. In tweede instantie kijkt de provincie naar plannen die nog moeten worden vastgelegd in een bestemmingsplan en, wat betreft productie, ook van betekenis zijn en die passen binnen landelijke en provinciale wet – en regelgeving. Samen met afzonderlijke gemeenten, Metropoolregio Amsterdam en Bouwend Nederland zet de provincie zich in om knelpunten weg te nemen en tot productie te komen via het uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen en versnellen woningbouw.

Regionale afspraken wonen

De provincie richt zich op bouwprojecten waar behoefte aan is. Vooral op de steden omdat daar de meeste mensen nu eenmaal graag wonen. Echter, de stad moet wel leefbaar en aantrekkelijk blijven, zodanig dat de 'lucht niet uit de stad gehaald wordt'. Gemeenten maken regionale afspraken over woningbouw, die passen binnen de woningbehoefte en mogelijkheden.

De provincie volgt de ontwikkelingen rondom woningbouw nauwgezet. Jaarlijks voert zij de Monitor Woningbouw uit. Op de provinciale kaart Plan capaciteit 2020 (bron: Rigo, www.plan capaciteit.nl, april 2020) is de locatie Elft 15 als plan in voorbereiding meegenomen met een capaciteit van 19 woningen.

In paragraaf 5.2.1 van voorliggend bestemmingsplan is verantwoord op welke wijze het plan past binnen de regionale afspraken.

Afweging

De planlocatie is een binnenstedelijk gebied en valt volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening binnen het 'Bestaand Stedelijk Gebied' (BSG). In het plan worden betaalbare en duurzame woningen gerealiseerd. Met het oog hierop is de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3.5 Provinciale milieuverordening

De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. De eerste tranche trad in 1994 in werking. Daarna is de verordening via een aantal "tranches" (wijzigingen) verder aangevuld, gewijzigd en geactualiseerd. Op 19 mei 2015 is tranche 9 vastgesteld. Daarin zijn inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd voor extra bescherming tegen geluidsbelasting van windmolens in relatief stille gebieden. Tevens is de hele verordening en toelichting technisch gecorrigeerd (geen beleidsinhoudelijke wijzigingen) ten aanzien van de onderwerpen aardkundige monumenten, de adviescommissie ruimtelijke ontwikkeling, afvalzorg en industrieterreinen van regionaal belang.

Het voormalige eiland Wieringen is een aardkundig monument. Specifiek beleid voor dit monument: 'De Provincie Noord-Holland zet zich in voor behoud van het reliëf en de kenmerkende landschapsvormen. Daarnaast moet het beeldbepalende reliëf behouden blijven.

Daarom worden sommige gebieden niet voor het publiek opengesteld en wordt de afwisseling van open en begroeide plekken gestimuleerd. Afgraven, ontgronden en egaliseren zijn daarom ook niet toegestaan.'

De ontwikkeling van voorliggend plan in relatie tot het aardkundig monument is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.4.

Afweging

Voor ontwikkelingen binnen een aardkundig monument dieper dan 1 m onder maaiveld is op basis van de PMV ontheffing noodzakelijk. Beoogde ontwikkeling heeft geen nadelig effect op het aardkundig monument.

Betekenis provinciaal beleid voor dit project:

De planlocatie ligt volledig binnen bestaand stedelijk gebied. Uit de voorliggende toelichting blijkt dat voorliggend plan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

Hoofdstuk 4 gaat in op de ruimtelijke aspecten die samenhangen met dit plan.

Hoofdstuk 5 gaat nader in op de sectorale milieuaspecten die samenhangen met dit plan..

3.4 Regionaal beleid Kop van Noord-Holland

3.4.1 Regionaal woningbouwbeleid

Kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland

In de woonvisie van de provincie 'Goed wonen in Noord-Holland' is de ambitie geformuleerd dat er in 2020 voldoende woningen zijn voor de inwoners van Noord-Holland. Om deze doelstelling te realiseren maakt de provincie bestuurlijke afspraken met de regio's in de vorm van het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP). Tot aan 2020 zijn twee RAP's gemaakt.

Het Kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KwK) bevat de afspraken over de woningbouwprogrammering in de regio. Het KwK wordt als instrument voor woningbouwplanning periodiek geactualiseerd, waarbij wordt aangesloten op de harde plancapaciteit en op de ontwikkelingen uit de bevolkingsprognoses. Er wordt met het KwK gestuurd en gemonitord op realisatie van de kwalitatief beste plannen.

Het RAP 2.0 omvat procesafspraken die lopen tot en met 2020. In het RAP 2.0 worden bestaande regionale afspraken bestendigd. Het gaat hier om de afspraken volgens het KwK, het hieraan verbonden Regionaal convenant Woningbouw regio Kop van Noord-Holland, en de afspraken over het levensloopbestendig maken en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. In het RAP 2.0 worden de diverse onderwerpen samengebracht en integraal op elkaar afgestemd.

De regio zet vooral in op kwaliteit boven kwantiteit. Woningbouwlocaties en transformatie mogelijkheden liggen vooral binnenstedelijk. Er is daarnaast voldoende stimulans en ruimte voor nieuwe initiatieven en woonexperimenten. Vitaliteit van de kernen is belangrijk.

Bidbook en Regionaal woonakkoord

De Regio Noord-Holland Noord heeft de ambitie om met spoed woningen te bouwen. De ruimte die er voor woningbouw is gegeven is lange tijd beperkt geweest. Voor NHN ligt er een bid bij het ministerie voor 40.000 extra woningen in de regio (BIDBOOK Holland boven Amsterdam, wonen in Noord-Holland Noord)

Het Woonakkoord dat de gemeenten in de Kop gaat sluiten met de provincie moet minimaal 5000 nieuwbouwwoningen opleveren. Dit staat in Regioakkoord De Kop Werkt!

Voor de bouwplannen is als eerste nodig het opstellen van duidelijke randvoorwaarden. Deze moeten gaan over mobiliteit, kwaliteit van de woningen, goede locaties en over de snelheid van bouwen en een goede monitoring.

Daarnaast wil de Kop ook ruimte bieden voor kleinschalige woningbouw in het landelijk gebied, aan de randen van de kernen onder het motto van 'lokaal maatwerk, voor de lokale behoefte.'

Het woonakkoord maakt deel uit van het op te stellen Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van NH 2020-2030. Dit betreft een voorzetting van een lopend programma en gaat gedetailleerd en dynamisch in op woningbouwprogrammering t.b.v. van ladderonderbouwingen en kwaliteitstoetsen. De regio Noordkop gaat het KWK zo snel mogelijk en eenvoudig mogelijk opstellen tegelijkertijd met het starten van het uitwerken van het woonakkoord. Het KWK en het Woonakkoord zijn een integraal geheel en verwijzen naar elkaar.

De aansluiting van het voorliggend plan op de regionale woningbouwambities (toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) is nader uitgewerkt in paragraaf 5.2.1.

Betekenis voor dit project:

De gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel hebben een gezamenlijk belang in de ontwikkeling van de regio. De huisvestingsopgave is daar een onderdeel van.

Voorliggend plan past binnen het regionale afsprakenkader.

3.5 Beleid gemeente Hollands Kroon

3.5.1 Omgevingsvisie Hollands Kroon

De omgevingsvisie Hollands Kroon (2016) is een integrale visie en een helder fundament voor het beleid van Hollands Kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030. Het betreft naast ruimtelijke ordening ook onderwerpen als veiligheid, economische en technologische ontwikkelingen, natuur, milieu en bereikbaarheid. Dit moet meer samenhang brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving om flexibeler in te kunnen spelen op de veranderingen in de maatschappij. Vooral op strategisch niveau is deze samenhang van belang. Daarom worden in deze omgevingsvisie zoveel mogelijk onderwerpen binnen verschillende thema's zoals *Algemeen, Leven, Ondernemen, Groen, Toerisme & Recreatie* en *Water* inhoudelijk met elkaar verbonden. De omgevingsvisie vervangt daarmee een belangrijk deel van de geldende sectorale beleidsdocumenten.

Kenmerkend in de visie is het 'ja, tenzij' principe. Dit betekent dat de gemeente altijd positief tegenover nieuwe initiatieven staan en samen wil kijken hoe deze initiatieven gerealiseerd kunnen worden.

Voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn de thema's ruimtelijke kwaliteit, leegstand en wonen van belang.

Ruimtelijke kwaliteit

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

Elk initiatief moet een bijdrage leveren aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek. In de welstandsnota geeft de gemeente Hollands Kroon aan welke welstandsregels gelden.

Door de transformatie van een vrijgekomen locatie tot een woonfunctie, dat ruimtelijk gezien aansluit bij de identiteit van de bestaande omgeving, wordt een kwaliteit toegevoegd aan Hippolytushoef.

Leegstand

In de Omgevingsvisie wordt duidelijk gesteld dat langdurige leegstand voorkomen moet worden, gezien de mogelijke negatieve neveneffecten. Door het slopen van het voormalige gemeentehuis en het realiseren van nieuwe woongebouwen, wordt dit op de locatie Elft 15 voorkomen.

Wonen

In de Omgevingsvisie staat over dit thema o.a. "Wij staan voor een gezonde woningvoorraad!", waarbij de focus ligt op kwaliteit en niet op kwantiteit. Door toevoeging van 19 woningen aan de bestaande woningvoorraad van Hippolytushoef wordt hier aan bijgedragen.

De gemeente is bij woningbouw geen uitvoerende partij, maar voert, in goed overleg met de ontwikkelaars, de regie.

3.5.2 Beeldkwaliteitsplan Wieringen

In 2011 is het Beeldkwaliteitsplan Wieringen vastgesteld. Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is om bij nieuwe ontwikkelingen vanuit de identiteit van de gemeente of samenhangend gebied de belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten te behouden en te versterken. Het beeldkwaliteitsplan is een belangrijk instrument om verantwoording af te leggen voor instandhouding van het aardkundig monument (en daarmee voor de ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 15 P)RV.

Voor de gemeente Wieringen is het beeldkwaliteitsplan de vertaling van een jarenlang beleid op het gebied van de ontwikkeling en behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het voormalige eiland, en een bruidsschat voor de nieuwe gemeente Hollands Kroon.

Het beeldkwaliteitsplan kent algemene regels voor ontwikkelingen, waarbij aansluiting dient te worden gezocht bij de landschappelijke karakteristiek (in dit geval het bovenwalland).

Daarnaast zijn in het beeldkwaliteitsplan specifieke spelregels opgenomen. Spelregel 8 in het beeldkwaliteitsplan gaat over verdichting van de bestaande lintbebouwing. Structuurverbetering van het lint is mogelijk, aansluitend op de karakteristiek van het lint.

Ontwikkelingsmogelijkheden voor achtererfgebieden zijn:

- verdichting in achtergebieden in de vorm van tweedelijnsbebouwing moet worden voorkomen;.
situering van hoofdgebouwen kan langs een (nieuwe) openbare steeg;
- vormgeving van het gebied als 'erf', met een hoofdgebouw langs de weg en hierachter in uistraling ondergeschikte gebouwen;
- het plan wordt vergezeld van een inrichtingsplan voor de locatie.

Het initiatief voldoet hiermee aan de ambities van het beeldkwaliteitsplan.

3.5.3 Welstandsnota

De gemeente Hollands Kroon heeft welstandsbeleid. Grote delen van de gemeente zijn aangegeven als welstandsvrije en welstandsluwe gebieden. Hippolytushoef is een welstandsintensief gebied. Voor het omgevingsvergunningplichtig bouw- of verbouwplan, is een speciaal preventief welstandstoezicht aan de orde. Met andere woorden: de omgevingsvergunning voor het bouw- of verbouwplan moet voldoen aan bepaalde regels. Hier zijn verschillende regels voor, die enerzijds afhankelijk zijn van het openbaar zicht en anderzijds afhankelijk van het type bouw- en verbouwplan.

De kern van de welstandsregels waar het bouwplan aan moet voldoen is:

Welstandsregels in relatie met de omgeving

- bouwinitiatieven voegen zich in de bestaande structuur of verbeteren de afleesbaarheid daarvan;
- rooilijnen aanhouden/herstellen;
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn.

Welstandsregels voor het bouw- of verbouwplan zelf

- de nieuwe bebouwing heeft een individuele hoofdvorm die past binnen de kern / het lint als geheel;
- de bebouwing heeft een eenvoudige, heldere massa en een herkenbare kapvorm die kan afwijken van belendende panden maar bij voorkeur de nokrichting is haaks of evenwijdig aan de weg;
- de voorgevel is het meest uitgesproken vormgegeven en op de historische hoofdweg gericht. Op hoeklocaties heeft de bebouwing een dubbele oriëntatie;
- de opbouw van de gevel is consequent en goed van verhoudingen;
- divers materiaal- en kleurgebruik en detaillering zijn mogelijk, mits aansluitend op het straatbeeld als geheel.

Het initiatiefplan betreft de realisatie van nieuwe woningen met bijgebouwen. Welstandstoetsing is aan de orde. De Elft, als onderdeel van de historische lintbebouwing in Hippolytushoef, is welstandsintensief gebied.

3.5.4 Gemeentelijk parkeerbeleid

De 'Parkeerregeling Hollands Kroon 2018' is van toepassing op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Hollands Kroon, daar waar het betreft nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van een functie. De regeling is niet van toepassing op bestaande situaties. Daarnaast kan de regeling niet gebruikt worden om de grootte van een bestaand parkeertekort aan te tonen.

De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de richtlijnen van het CROW (CROW-kencijfers, publicatie 317 - kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). De richtlijnen van het CROW gaan uit van een bandbreedte van minimale en maximale parkeerkerencijfers, waarbij Hollands Kroon in het algemeen er voor kiest om uit te gaan van het gemiddelde van de minimale en maximale parkeerkerencijfers (afgerond naar boven).

Voor dit plan is gekozen voor een locatiespecifieke berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen (zie paragraaf 5.8).

Betekenis van het gemeentelijk beleid voor dit project:

De ontwikkeling van het beoogde plan is binnen de omgevingsvisie Hollands Kroon mogelijk. Het plan sluit aan op de gemeentelijke woonvisie en het gemeentelijke ruimtelijke kwaliteitsbeleid voor het voormalige eiland Wieringen.

Welstandstoetsing en toetsing aan het gemeentelijk parkeerbeleid van concrete bouwplannen zijn aan de orde.

3.6 Conclusie beleidskader

Op basis van het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleidskader is de voorgestelde bestemmingswijziging van de locatie niet bezwaarlijk:

- Op basis van het nationaal beleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Amvb Ruimte) zijn er geen bezwaren tegen het ontwikkelen van de locatie. De sloop van het leegstaande gemeentehuis en de herontwikkeling van de locatie ten behoeve van past binnen het nationaal beleid.
- De planlocatie ligt op basis van de regels uit de PVR binnen het bestaand stedelijk gebied.
- Een nadere verantwoording van de nut en noodzaak (aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking), de beoogde ruimtelijke kwaliteit (afweging kwalitatieve aspecten) en de afweging gevolgen voor het aardkundige monument is noodzakelijk. *Uit hoofdstuk 5 blijkt dat op dit gebied geen belemmeringen zijn).*
- Voor de gemeente Hollands Kroon gaat het om functiewijziging van dienstverlening naar wonen. Dit past binnen de ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, leegstand en wonen uit de Omgevingsvisie Hollands Kroon.
- Het voorliggende plan sluit aan op de ambities en randvoorwaarden uit het Beeldkwaliteitsplan Wieringen (*zie hoofdstuk 4*).

4. RUIMTELIJKE KADER

4.1 Algemeen

Het beeldkwaliteitsplan Wieringen 2011, vastgesteld door raad van de voormalige gemeente Wieringen in november 2011, is opgesteld als instrument om de ruimtelijke kwaliteit bij functieveranderingen in het landelijk gebied te waarborgen.

Voor ontwikkelingen binnen aardkundige monumenten is een provinciale verantwoording noodzakelijk. Ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke structuren en cultuurhistorie zijn sleutelwoorden voor een goede onderbouwing van deze verantwoording (zie ook paragraaf 5.5).

Wieringen ontleent haar identiteit aan het karakteristieke grondgebruik in combinatie met het hoogteverschil, en aan de vele dorpen en buurtschappen. Ontwikkelingen in de dorpen zijn van invloed op de identiteit van het Wieringer landschap.

Een uitgebreide beschrijving van de ontwikkelingsgeschiedenis, de kernkwaliteiten en de spelregels voor de ontwikkeling van het landschap is te vinden in het Beeldkwaliteitsplan Wieringen (2011).

In voorliggend hoofdstuk wordt onderbouwd op welke wijze het plan Elft 15, Hippolytushoef, zich voegt in het beeldkwaliteitsplan Wieringen.

4.2 Landschappelijke inpassing

4.2.1 Historische ontwikkeling van het landschap

Het voormalige eiland Wieringen is ontstaan als een keileemopduiking in de Zuiderzee. De hogere ligging van Wieringen is te danken aan de voorlaatste ijstijd. Het ijs kwam tot halverwege Nederland en zorgde, door de grote druk voor opstuwing van het land. Onder het ijs ontstond keileem, een mengsel van klei, zand en keien. De vele grote keien die nu nog op Wieringen worden gevonden zijn meegebracht door dit ijs. Door de aanwezigheid van het Amstelmeer is de keileemopduiking vanuit het westen nog als eiland herkenbaar.

Op Wieringen is het stuwwallenlandschap zichtbaar door het kenmerkende glooiende en reliëfrijke karakter. De verschillen in hoogte zijn van grote invloed geweest op de ontwikkeling van landschap en bewoning op Wieringen. Op de luchtfoto en aan de hand van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) is het kenmerkende glooiende reliëfrijke karakter van het stuwwallenlandschap en de relatieve kleinschaligheid op Wieringen te zien. De hoogteligging van de planlocatie is ca. 3,5m +NAP.



afb.14 AHN laat reliëf en kleinschaligheid van het landschap zien.

Het landschap van Wieringen is relatief oud en kent een grote tijdsdiepte. De belangrijkste landschappelijke ontwikkelingslaag is de ontwikkeling van de stuwwal en de afzetting van keileem aan het oppervlak.

De grote diversiteit en samenhang van de verschillende landschapseenheden in de stuwwalzone uit zowel Pleistoceen als Holoceen geven een compleet beeld van de belangrijkste vormingsprocessen van Noord-Holland. Op basis van de kernkwaliteiten van de ondergrond is het voormalige eiland Wieringen (met uitzondering van de polder Waard-Nieuwland) aangewezen tot aardkundig monument. Het aardkundig monument geeft specifieke spelregels gericht op de bescherming van de geologische en geomorfologische basis voor de ontwikkeling van de planlocatie.

Bij geen of minimale verstoring van het aardkundig monument kan een ontheffing van het verbod op aantasting van het aardkundig monument worden gegeven (zie paragraaf 5.5.).

4.2.2 Landschappelijke context

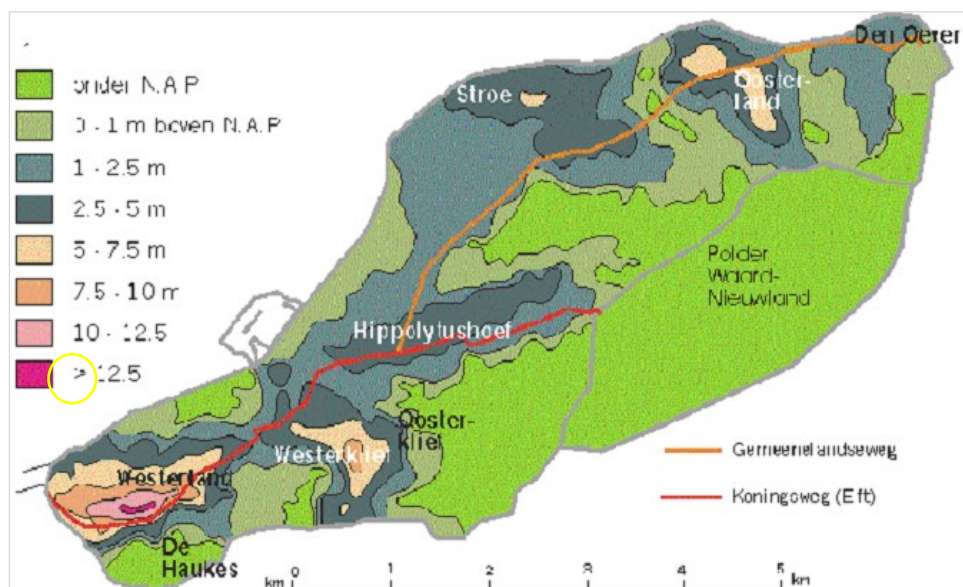
Op Wieringen is het contrast tussen het tamelijk vlak, laaggelegen, open graslandgebied (koog) en het glooiend hoger gelegen, tamelijk besloten gebied van de bovenwal met bebouwing en beplanting opvallend. De walsloot volgt de 0-lijn en vormt duidelijk de grens tussen bovenwalland en koog. De ligging (aan de achterkant) maakt de overgang kwetsbaar.

De belangrijkste (historische) routes over het eiland liggen op de hogere delen. Langs deze 'dragers' komt de meeste bebouwing en beplanting voor. Bebouwing en bomen accentueren op deze wijze het hoogteverschil. Rond Hippolytushoef zijn deze belangrijke waarden uit de landschapstructuur van Wieringen duidelijk beleefbaar/aanwezig. De Koningsweg (Elft) is een historische drager (zie afb. 15).

De N99 is als onderdeel van de Zuiderzeewerken aangelegd. Deze weg doorkruist oorspronkelijke landschappelijke structuren. Door de N99 is het vml. eiland beter bereikbaar geworden. In ruimtelijk opzicht vormt de weg een barrière.

Tot ver in de 20e eeuw was de bewoning beperkt tot de hogere delen. Wegen liepen dood of gingen over in karrensporen zodra de rand van de koog was bereikt. De ruilverkaveling heeft een op landbouwkundig gebruik aangepaste patroonsverandering in het landschap veroorzaakt.

Voor de waardering van het landschap zijn o.a. de glooiing belangrijk, de zonering van besloten, kleinschalige kernen met open, lager gelegen kogenland (met natuurwaarden), herkenbare historische routes, zichtlijnen en de 'menselijke' schaal belangrijk. In het beeldkwaliteitsplan Wieringen 2011 is voor deze kwaliteiten een schatkaart getekend (zie afb. 16).



afb. 15 Historische routes en bebouwing op de hogere delen



afb.16 Schatkaart Wieringen (bron: Beeldkwaliteitsplan Wieringen 2011)

Het plan sluit als volgt aan op de karakteristieke landschappelijke patronen:

1. *Geheugen van het landschap: bovenwalland en koog*

Ontstaan en ontwikkeling van het voormalige eiland Wieringen contrasteren met het aangrenzende (grootschalige) polderlandschap. Elk gebied heeft een eigen vormtaal en is door dit contrast herkenbaar.

Het natuurlijke reliëf is één van de belangrijkste ruimtebepalende elementen op de planlocatie. De positie van de locatie binnen de lintbebouwing aan de Elft sluit aan op het karakteristieke grondgebruik in de hogere delen.

2. *Historische drager*

De Koningsweg (Elft) vormt een historische drager in het landschap. De wegen volgen de lengterichting van de heuvel (oost-west). Het dorp Hippolytushoef heeft zich langs de route verdicht. De bebouwing oriënteert zich op deze wegen. Het "centrum" van Hippolytushoef ligt iets ten noorden van de planlocatie, rond het Hoekje (kruispunt met de Westerlanderweg/Gemeenelandsweg). Op het grotere schaalniveau voegt het erf zich in de beslotenheid van het bovenwalland en de beleving hiervan.

4.2.3 Karakteristieke bebouwingsstructuur Hippolytushoef

Parallel aan de ontwikkeling van het landschap is het gebied door mensen in gebruik genomen en zijn karakteristieke bebouwingsstructuren ontstaan, die de cultuurhistorische waarde en eigenheid van het landschap benadrukken. Hippolytushoef is centraal op het eiland ontstaan, op de kruising van de twee belangrijkste doorgaande wegen op de keileembul.

Hippolytushoef is ontstaan op het kruispunt van de twee oude doorgaande wegen van Wieringen: de Koningsweg-Elft en de Westerklijf-Gemeenelandsweg (die binnen de bebouwde kom van het dorp zijn aange-duit als Hoofdstraat-Nieuwstraat). Rond dit kruispunt en de noordelijker gelegen NH-kerk, die gewijd is aan de Griekse heilige St. Hippolytus, ontstaat in de loop van de eeuwen een verdichting van het bebouwingspatroon. Mede als gevolg van de centrale ligging op het eiland ontwikkeld het dorp zich in de 19de eeuw tot de hoofdkern van de gemeente. Langs de doorgaande wegen ontstond lintbebouwing die direct aan de straat werd gebouwd en over de hele lengte een diverse korrelmaat heeft. Historische boerderijen en grote en kleine woonhuizen wisselen elkaar af en staan overwegend in dezelfde rooilijn dicht naast elkaar tegen de weg aan. Het lint werd langs de weg steeds verder verdicht. De achtergebieden bestaan met name uit

tuinen. In de kern van het dorp zijn tussen de linten stegen ontstaan, waarlangs ook bebouwing is gesitueerd. Hierdoor ligt het „centrumgebied en de kerk niet op het belangrijke kruispunt van wegen (bij 't Hoekje), maar daar net achter. In het centrumgebied vindt verdichting door herstructurering plaats, bijv. het wooncomplex op het Cinemaplein. Ook verschijnen dergelijke kleinschalige wooncomplexen hier en daar langs het lint.

Vanaf de jaren 60 word in Hippolytushoef projectmatige nieuwbouw ge-pleegd. Achter de linten ontstaan hele nieuwe wijken, maar de linten zelf hebben hun oude karakter behouden. Hippolytushoef kent drie grote uitbreidingsgebieden: een gebied direct noordelijk van de Beltstraat en Nieuwstraat (jaren '60), een gebied centraal in Hippolytushoef tussen de Nieuwstraat, Koningsstraat en Slingerweg (jaren '60-'70) en een oostelijk gebied (vanaf de jaren '80).



afb.17 Historische bebouwing ca. 1935



afb.18 Overzicht situatie met gemeentehuis (ca. 2010))

De locatie aan de Elft is sinds de 20^e eeuw bebouwd. In de jaren '80 van de vorige eeuw is het gemeentehuis van Wieringen hier gebouwd als een voor die tijd typisch kantoor- en gemeenschapsgebouw. Door het karakter en schaal van de omliggende lintbebouwing springt het gebouw erg in het oog. Deze beeldbepalende functie werd versterkt door het gebruik van het gebouw.



afb.19 situatie begin jaren '80 raadhuis Wieringen



afb.20 Smidsteeg, historisch stegenpatroon Hippolytushoef

Het plan sluit als volgt aan op de karakteristieke bebouwingsstructuur:

1. Lintbebouwing langs de Elft

De lintbebouwing langs de Elft zich door een afwisseling van grotere en kleinere gebouwen dicht op elkaar en dicht tegen de weg aan, met een duidelijke rooilijn. De achtergebieden zijn overwegend groen. Het plan voegt zich in de rooilijn langs de Elft.

2. Oriëntatie van de bebouwing, Hippolytushoeveer maat

De bebouwing richt zich op de Elft, de ruimtelijke drager. Aan de route wordt een nieuwe 'steeg' met bebouwing gekoppeld. Het ensemble versterkt de ruimtelijke kwaliteit op deze plek en de stegenstructuur past historische situaties in Hippolytushoef.

3. Kwaliteit rand locatie (landschappelijke inpassing)

De achterste perceelsgrens vormt de (groene) rand van de planlocatie. De groene omlijsting benadrukt het besloten karakter. Samen met de wegbeplanting langs de N99 duidt dit duidelijk de ligging van het dorp hoog op het bovenwalland. Het contract met de koog aan de overzijde van de N99 is hoog.



afb.21 Scherpe rand tussen dorp en koog blijft gehandhaafd

4.3 Beeldkwaliteit

Het voormalige gemeentehuis vormde een verbijzondering in de lintbebouwing van Hippolytushoef. De nieuwe bebouwing sluit aan op de locale bebouwingskarakteristiek. Wieringer boerderijen zijn identiteitsbepalende onderdelen van de nederzettingen en het hoge land op Wieringen. Kenmerkend voor een Wieringerboerderij is het grote dak waaronder woning en schuren verenigd worden. In voorliggend plan is een vergelijkbaar markant gebouw voorgesteld. Aan de Elft is een 3-kapper voorgesteld als een samenhangende villatype. De 3-kapper is uitgerust met een doorgezet schilddak waarmee ook de bijhorende bouwwerken op de flank van de woningen onder de kap vallen. De woningen aan de steeg krijgen een ingetogen architectuur en materiaalgebruik, maar wel eigentijds. Zo ontstaat, in combinatie met het centrale parkeerplein achter het lint, een samenhangend ensemble.

De welstandscommissie Hollands Kroon toetst concrete plannen op ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit (zie bijlage 2 P.M.).

4.4 Conclusie ruimtelijke ontwikkeling

Het initiatief past binnen de landschappelijke context van de locatie:

- er is sprake van een invulling van een bestaande bouwlocatie, dat geen invloed heeft op de openheid van het omliggende landschap;
- de woningen aan de Elft en de achterliggende steeg voegen zich binnen de bebouwingsstructuur van Hippolytushoef en vormen samen een ensemble;
- de beslotenheid van de planlocatie blijft intact, er wordt gestreefd naar een zo veel mogelijk groene uitstraling;
- er vindt een kwaliteitsverbetering (functioneel en ruimtelijk) plaats.

In de opzet van het plan wordt de aanwezige landschappelijke structuur, kenmerkend voor de Wieringen, gerespecteerd en versterkt. Er vindt geen aantasting van het open landschap plaats omdat de gebouwen worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied van Hippolytushoef. opzet van het plan sluit aan bij de cultuurhistorische context en geeft aan de locatie een passende invulling.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven of het bestemmingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient aandacht besteed te worden aan milieuaspecten zoals geluid, bodem en externe veiligheid, de gevolgen voor de waterhuishouding en archeologie en de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk komen de milieu-, water en archeologieaspecten aan bod.

Een belangrijke invalshoek in dit hoofdstuk is de motivering in relatie tot provinciaal beleid van de nut en noodzaak (aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking), de beoogde ruimtelijke kwaliteit (afweging kwalitatieve aspecten) en de mogelijke aantasting van het aardkundige monument.

5.2 Duurzaam ruimtegebruik

5.2.1 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie¹ dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het initiatief betreft de realisatie van 19 nieuwe woningen, een laddertoets is derhalve aan de orde.

Het voorgenomen plan sluit als volgt aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en artikel 5a van de PRV (ontwikkeling in overeenstemming met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken):

Het voorgenomen plan sluit als volgt aan bij de uitgangspunten van de **'ladder voor duurzame verstedelijking'**:

Uitgangssituatie:

- de planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied, er is sprake van een herstructureringslocatie;
- het initiatief betreft de realisatie van 19 nieuwe woningen, waardoor er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Afweging behoefte:

- de locatie oude gemeentehuis is opgenomen onder de categorie 'plannen in programma tot 2020' in het Regionaal convenant woningbouw regio kop van Noord-Holland' (KWK);
- de locatie scoort gemiddeld en het geldende KWK biedt ruimte voor nieuwe initiatieven (voor Hollands Kroon zijn er concreet 609 woningen in het programma tot 2020, met een ambitie voor de realisatie van 800 woningen). Van de 800 woningen wil de gemeente 88% in de kernen realiseren (704 woningen);
- tot en met 2019 is er ruimte voor maximaal 800 woningen. Daarvan zijn er inmiddels 383 gerealiseerd. Er is dus nog ruimte voor 417 woningen. Op dit moment vallen 394 woningen binnen de 'harde' plancapaciteit. Met harde plancapaciteit worden alle vastgestelde plannen bedoeld, op die locaties kan dus vrijwel direct worden gebouwd;

¹ Overzichtsuitspraak de hoofdlijnen van de rechtspraak over de Ladder (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724)

- op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefteramingen uit het geldende KWK is er voor Hippolytushoef ruimte voor de realisatie van 40 woningen tot 2020. Deze zijn tot nu toe niet gerealiseerd;
- voor de Noordkop is een nieuw KWK in voorbereiding voor de periode 2020 en verder. Bovenstaande woningaantallen worden ook in het nieuwe KWK opgenomen. Het plan Elft 15 wordt als bestaand plan in het KWK meegenomen;
- de product-markt combinatie van de beoogde planontwikkeling sluit aan op de kwalitatieve behoefte in de regio zoals geschetst in het KWK, namelijk, naast duurdere koopwoningen, ook kleinere levensloopbestendige woningen gericht op starters en senioren;
- hiermee is de behoefte aan het plan aangetoond.

Afweging bestaand stedelijk gebied:

- het gebied waarop het bestemmingsplan toepassing is, ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Hippolytushoef);
- het is een herstructureringslocatie. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling;
- de locatie kent omgevingskwaliteit en ligt dicht bij regionale ontsluitingswegen;
- een motivering voor een alternatieve locatie is niet noodzakelijk.

Het voorgenomen plan sluit als volgt aan bij de **regionale afspraken**:

Het plan wordt gerealiseerd in een van de kernen van de gemeente Hollands Kroon.

De regionale afspraken zijn vastgelegd in het KWK. De planlocatie staat op de lijst met plannen vóór 2020, en zal ook in het nieuwe KWK als bestaand plan worden meegenomen. Het initiatief past binnen de regionaal benoemde (kwalitatieve) behoefte aan (duurdere) vrijstaande woningen en kleinere, levensloopbestendige woningen op Wieringen.

5.2.2 Duurzaamheid en energiebesparing

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking. De eisen aan de particuliere woningbouw staan beschreven in het Bouwbesluit. Het is van belang om al in een vroeg stadium duurzaamheid te zien als integraal onderdeel van de nieuwbouw en de duurzaamheidsambities vanuit het gemeentelijk beleid over te brengen aan de initiatiefnemer.

Voor vragen op het gebied van duurzaam (verbouwen, energiebesparing of energie opwekken) kunnen inwoners en ondernemers tegenwoordig bij het Duurzaam Bouwloket terecht. De gemeente Hollands Kroon participeert hierin.

Van de zijde van de opdrachtgever is aangegeven dat op de volgende wijze energiezuinig en duurzaam wordt gebouwd:

- er wordt gebouwd met gebruikmaking van duurzame bouwmaterialen;
- in 2020 mogen alleen nog energieneutrale of energieopwekkende woningen worden gebouwd (EPC 0). Sinds 2015 moeten woningen al bijna energieneutraal (maximaal EPC 0,4) worden gebouwd;
- aardgasloos bouwen is vereist. De gebouwen worden voorzien een warmtepomp systeem- en fotovoltaïsche zonnepanelen.

Betekenis voor dit project:

Op basis van de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking betreft het een verantwoorde ontwikkeling. Het project is in regionaal opzicht kortgesloten.

Duurzaamheid vormt een belangrijk onderwerp in het sociaal-maatschappelijke debat en is daarmee een belangrijk aandachtspunt in het beleid van de gemeente Hollands Kroon. Het bestemmingsplan staat duurzaamheid niet in de weg, en andersom ook niet.

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

5.3 Watertoets

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

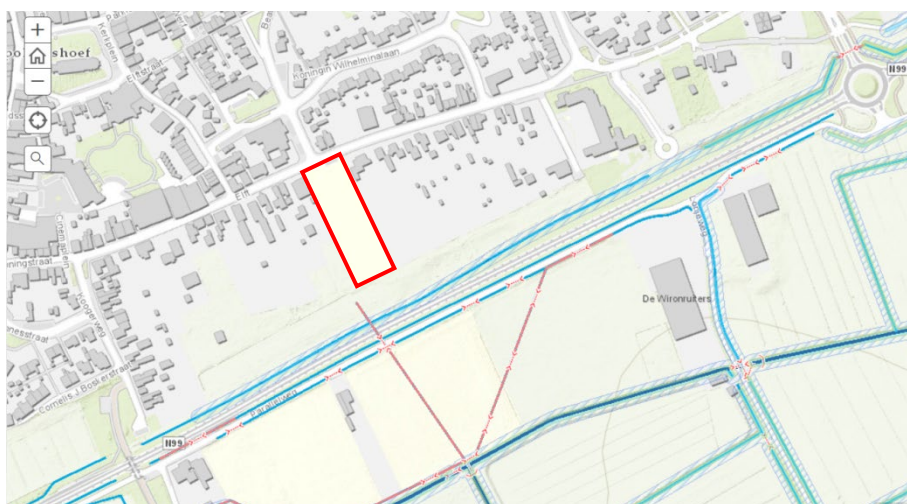
Keur en Uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. De Keur geeft vorm aan de inhoud van de Waterwet met concrete doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met (a) bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en (b) vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

In de Keur 2016 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die op de website van het hoogheemraadschap te vinden zijn (<https://www.hhnk.nl/keur>).

Huidige situatie

Het is een relatief hoog gebied (ca. 3 meter +NAP). Op de locatie komt geen open water voor als gevolg van de hoge ligging van dit deel van Wieringen/ Hippolytushoef. De locatie loopt af richting rijksweg N99, die begeleidt wordt door secundaire waterlopen. Daar waar het hoge land overgaat in de koog loopt een primaire waterloop. Het plangebied ligt op het hoge droge deel en voorziet niet in een aanpassing van waterlopen. Het terrein ligt braak. Tot 2018 was de locatie bebouwd en verhard door het voormalige gemeentehuis van Wieringen.



afb.22 Waterlopen en kunstwerken in omgeving Westerlanderweg 11 (bron: legger HHNK)

Watertoets

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) op 25 april 2020 gevraagd een reactie te geven op het plan (zie bijlage 3).

Er kan een 'korte procedure' worden gevolgd. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen zijn in voorliggend hoofdstuk verwerkt. Er worden in het plan géén waterschapsbelangen geraakt.

Waterkwantiteit

Op het perceel Elft 15 heeft het voormalige gemeentehuis van Wieringen gestaan. Deze is twee jaar geleden volledig gesloopt. Op het perceel worden woningen gerealiseerd waardoor een verhardingstoename optreedt, maar dit blijft onder een oppervlakte van 800 m² waardoor geen compenserende waterberging/ maatregelen moeten worden getroffen. De situatie is vergeleken met de oppervlakte aan verharding ten tijde van het bestemmingsplan 2011.

De parkeerplaatsen worden aangelegd met een open verharding, zodat infiltratie van neerslag kan plaatsvinden. Bovendien stroomt de neerslag vanaf de verharding richting het omliggende maaiveld en het is dan ook niet nodig om alternatieve compenserende waterberging te realiseren.



afb.23 Historische situatie gemeentehuis met parkeerplaats



afb.24 Beoogde ontwikkeling: 19 woningen met erf

	Voormalige gemeentehuis tot 2018	Huidige situatie	Woningbouwplan Elft 15
Bebouwing	1458		1577
Verharding openbaar	1804		1272
Verharding tuin			596
Totaal verhard	3713		3539
Onverhard openbaar	1203		424
Onverhard tuin			596
Totaal onderhard	1203	4465	1052

Afb.24 Bebouwing en verharding vroeger, nu en straks, Elft 15 (bron: bestemmingsplan en GeO architecten)

Waterkwaliteit en riolering

De gemeente streeft bij nieuwe ontwikkelingen naar het zo veel mogelijk afkoppelen van de hemelwaterafvoer van de rioolwaterafvoer.

Het regenwater wordt afgekoppeld en op gebufferd op het terrein en op natuurlijke wijze verder afgevoerd, natuurlijke infiltratie en oppervlakkige afvoer via het terrein.

Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd.

Afvalwater zal worden afgevoerd via het bestaande rioolstelsel. De capaciteit van dit stelsel is afgestemd op de voormalige functie in dit gebied en is daarmee voldoende.

De waterkwaliteit wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater in de omgeving. De ontwikkeling heeft geen verslechtering van

de waterkwaliteit tot gevolg. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt bij alle bouwplannen een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Betekenis voor dit project

Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

5.4 Bodemsituatie

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu.

Voor een bestemmingsplanwijziging is het dan ook noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem wordt vastgelegd.

In augustus/september 2018 heeft Bodem Belang BV een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd op de locatie Elft 15 te Hippolytushoef in verband met de sloop van het voormalige gemeentehuis en de functiewijziging ter plaatse (*zie bijlage 4*).

Onderzoeksresultaten

In de bovengrond is plaatselijk een lichte verhoging aan lood gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarde. In de ondergrond zijn geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in gehalten die de achtergrondwaarden overschrijden. In het grondwater zijn geen van de geanalyseerde parameters gemeten in een verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarden. De oorzaak van de lichte verhoging aan lood in de bovengrond is niet eenduidig aan te geven.

Ondanks een lichte verhoging aan lood plaatselijk in de bovengrond wordt de gestelde hypothese bevestigd. Het aangetoonde gehalte aan lood in de bovengrond overschrijdt de betreffende achtergrondwaarde, maar blijft beneden de betreffende toetsingswaarde voor nader onderzoek. Voor een nader onderzoek bestaat geen aanleiding.

Er is vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar voor de verkoop van de locatie.

Betekenis voor dit project

Ten aanzien van het aspect bodemverontreiniging zijn er vooralsnog geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

5.5 Erfgoed

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om rekening te houden met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische monumenten. Archeologie is sinds 1 juli 2016 geregeld in de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die op termijn naar de Omgevingswet over gaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

5.5.1 Landschap en cultuurhistorie

De locatie ligt in het karakteristieke Wieringer landschap op het bovenwalland binnen de stedelijke context van Hippolytushoef.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (herziening vastgesteld 2018) is geraadpleegd om inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarden van de planlocatie. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie verdeelt en beschrijft 20 ensembles en 10 provinciale structuren die zich

onderscheiden in de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van landschap en cultuurhistorie. Ambities en ontwikkelprincipes in de Leidraad geven richting bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aardkundige waarde van Wieringen is beschreven in de Leidraad. Op basis van de informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie zijn voor de planlocatie Elft 15 Hippolytushoef cultuurhistorische aspecten die via het ruimtelijke traject worden beschermd van belang, zoals het karakteristieke landschapspatroon en de ruimtelijke context van de planlocatie (zie hiervoor ook hoofdstuk 4).

Verantwoording landschap en cultuurhistorie

De algemene ambitie volgens de Leidraad is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek,
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

De beoogde planontwikkeling sluit op de volgende wijze aan op bovenstaande ambities:

1. Het kleinschalige en gevarieerde (keileem)landschap van Wieringen wordt verder versterkt

De beoogde ontwikkeling voegt zich in het cultuurhistorische en kleinschalige landschap van Wieringen. De planlocatie is een bestaande bouwlocatie centraal in Hippolytushoef. De ontwikkeling sluit aan op de karakteristiek van Wieringer, waarbij dorpen met bebouwing en beplanting zijn geconcentreerd op de hogere delen in het landschap.

2. Het plan stoort de (beleving van de) openheid van de koog niet

Het plan heeft geen effect op de beleving van de openheid van de koog, noch tast het deze aan. Het perceel wordt aan de achterzijde begrensd door landschappelijke beplanting langs de Rijksstraatweg. De stevige groene rand belemmert het zicht op de open koog. Vanaf de Rijksstraatweg is de openheid van de koog goed beleefbaar. Deze situatie blijft met de beoogde planontwikkeling in stand.

3. Het plan versterkt de historische ruimtelijke dragers

De kavel oriënteert zich op de Elft. De Elft is een historische ruimtelijke drager en maakt onderdeel uit van een netwerk van historische routes op de hogere delen in het landschap. De locatie is van oudsher bebouwd. Het beoogde plan, met lintbebouwing langs de Elft en een 'erf' hierachter, voegt zich binnen de karakteristiek van de gevarieerde historische lintbebouwing met erven en versterkt daarmee ook de historische ruimtelijke dragers.

Betekenis voor dit project:

Er zijn met onderhavige ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen op het gebied van cultureel erfgoed te verwachten. Met dit plan wordt de karakteristieke kleinschalige landschappelijke karakteristiek van Wieringen, het 'verhaal' van het eiland, versterkt.

5.5.2 Archeologie

Het Verdrag van Malta (1992), beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Voor de ruimtelijke ordening is het van belang dat de Wamz uitgaat van de koppeling van archeologische waarden aan de ruimtelijke ordening. Voor bestemmingswijzigingen betekent dit dat de verplichting is neergelegd om bij de vaststelling van de wijziging rekening te houden met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Zo nodig dient door de initiatiefnemer, voorafgaand aan bodemingrepen, archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

De gemeente Hollands Kroon heeft gebieden van archeologische waarde vastgelegd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In deze dubbelbestemming worden nadere eisen gesteld aan het verrichten van bodemingrepen. Voor de overige gebieden geldt dat er, vanwege de lage archeologische verwachtingswaarde, geen sprake is van een onderzoeksplicht. Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan Hippolytushoef niet voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', waardoor er geen onderzoeksplicht geldt.

HOLLANDIA archeologen heeft in februari 2016 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd naar het plangebied aan de Elft 15 (zie *bijlage 5*). De aanleiding van het onderzoek vormt de voorgenomen herontwikkeling van de locatie, waarvoor in eerste instantie een bestemmingsplanwijziging moet worden doorgevoerd.

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestaat de verplichting om bij bestemmingsplanwijzigingen ook rekening te houden met archeologie. Met deze rapportage wordt aan die verplichting voldaan.

Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend booronderzoek

Op basis van het archeologisch vooronderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Tijdens het bureauonderzoek werd geconstateerd dat bij de voorgenomen sloop en herinrichting van het terrein het pleistoceen dekzand bereikt kan worden dat op het voormalig eiland Wieringen op diverse locaties bovenop een pakket keileem ligt. Hierop zijn archeologische sporen te verwachten uit alle archeologische periodes. Uitgebreide veldkarteringen hebben uitgewezen dat er in de late prehistorie en Romeinse tijd weinig activiteit in het gebied was waardoor de verwachting voor het vinden van sporen uit deze periodes laag ligt. Binnen het onderzoeksgebied geldt voor alle andere archeologische periodes een middelhoge tot hoge verwachting.
- Het inventariserend veldonderzoek middels verkennende boringen heeft uitgewezen dat er binnen het onderzoeksgebied een oude bouwvoor aanwezig is tot op een diepte van ca. 0,80 meter onder het maaiveld. Deze bevat sporen van houtskool en baksteen. Onder de oude bouwvoor is een pakket dekzand aangetroffen waarin bij de meeste boringen nog kenmerken van een podzol aanwezig waren. In vrijwel alle boringen is de top van de podzol, met name de A- en E-horizont, opgenomen in de bouwvoor. In sommige gevallen is dit ook gebeurd met de top van de B-horizont. Onder het dekzand werd op grote diepte en in slechts drie boringen het niveau van het keileem aangeboord. De ondergrond ter hoogte van boringen 2 en 3 lijkt tot op grote diepte verstoord, waarschijnlijk door de bouw en/ of sloop van bebouwing die uit het eind van de 19de of begin van de 20ste eeuw stamde.
- Gezien de aanwezigheid van een dekzandpakket met een deels intacte podzol wordt bij grondomzet dieper dan 0,70 meter onder het huidige maaiveld een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven geadviseerd. Hierdoor kan snel een inzicht verkregen worden in de aanwezigheid van archeologische sporen die zich mogelijk in het dekzand aftekenen.

Afweging

In het plan zal, met uitzondering van de vorstranden ten behoeve van de plaatfundering, geen verstoring plaatsvinden dieper dan 70 cm -Mv. De vorstranden onder het complex betreffen een verstoring die niet groter is dan 100 m². Dit is verantwoord op basis van de 'Handreiking Archeologievriendelijk bouwen' van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Betekenis voor dit project:

Het aspect archeologie staat de ontwikkeling niet in de weg. Indien bij bodemingrepen archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 53 van de Monumentenwet een meldingsplicht.

5.5.3 Aardkundige waarden

De provincie beschermt aardkundig interessante gebieden, 'aardkundige waarden', die iets vertellen over manier waarop het landschap is ontstaan. Ze vormen ons aardkundig erfgoed. Aardkundige waarden, waaronder 'aardkundige monumenten', hebben te maken met de geologische opbouw, de geomorfologie (landvormen) en de bodem van een gebied.

Het voormalige eiland Wieringen is een aardkundig monument. Wieringen is ontstaan rond twee centraal gelegen erosie-resistente keileembulten (gestuwde grondmorenen uit de voorlaatste ijstijd, het saalien) met aan het oppervlak lokaal dekzanden uit de laatste ijstijd (weichselien). Daaromheen liggen mariene klei- en zandafzettingen binnen de ingepolderde getijdenvlakten. Op Wieringen is er een directe relatie tussen grondgebruik en ondergrond.

Het provinciale beleid voor aardkundige waarden is deels in het milieu- en deels in het ruimtelijke ordeningsrecht verankerd. De aardkundige monumenten worden beschermd via hoofdstuk 6 van de Provinciale Milieuverordening (PMV); aardkundig waardevol gebieden via artikel 8 in de PRV. Daarnaast worden de aardkundig waardevolle gebieden en monumenten beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, hetgeen ook bijdraagt aan meer aandacht voor het in stand houden van deze gebieden bij nieuwe ontwikkelingen.

Afweging

De nieuwe bebouwing wordt op een doorgaande betonnen plaat gefundeerd met een vorstrand. De roering van de grond vindt niet dieper plaats dan 1 m. Hiervoor is een ontheffing van de Provinciale Milieu Verordening mogelijk. Het betreft een minimale aantasting van het aardkundig monument, waardoor het een verantwoorde ontwikkeling is. Het oorspronkelijke reliëf en bodemopbouw (zie: Leidraad LC) blijven met de beoogde ontwikkeling in stand.

Betekenis voor dit project:

Voor de ontwikkeling van het plan 'Elft 15, Hippolytushoef' dient een ontheffing voor werken aan het aardkundig monument te worden aangevraagd bij de bevoegde instantie, Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) voor een vergraving/aantasting tot 1 meter diepte.

5.6 Natuurtoets

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze zijn de oude Boswet, Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet samengevoegd tot één Natuurwet. Uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan. In de praktijk betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep of voorgenomen activiteit bekeken moet worden of er sprake is van effecten of beschermde dieren en planten (soortenbescherming) en in bepaalde gevallen op natuurgebieden (gebiedsbescherming).

5.6.1 Toetsing in het kader van de Wet Natuurbescherming

Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot Groot Eco Advies heeft in opdracht van de gemeente Hollands Kroon in februari 2017, ten behoeve van de sloop van het voormalige gemeentehuis, een quickscan opgemaakt van de aanwezige natuurwaarden op de planlocatie. De op de planlocatie aanwezige natuurwaarden zijn in eerste instantie als volgt beoordeeld (zie *bijlage 6*):

Soortenbescherming

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat de gebouwen potenties herbergen voor jaarrond beschermde broedvogels (Huisemus, Gierzwaluw) en vleermuizen. In de aanwezige naaldboom is een Sperwernest aangetroffen. Voor andere beschermde soorten zijn geen potenties aanwezig. Door middel van gericht veldonderzoek kan worden vastgesteld of de genoemde soorten al dan niet aanwezig zijn.

Gebiedsbescherming

De locatie ligt op afstand van Natura 2000-gebied(en) en NatuurNetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS). Externe effecten op de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten gezien de aard van de werkzaamheden en de bufferende werking van de N99 en de dijk. Het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking. Gebiedsbescherming is met betrekking tot de voorgenomen ruimtelijke ingreep m.b.t. bovengenoemde aspecten niet aan de orde.

5.6.2 Aanvullend onderzoek beschermde soorten

Op basis van advies van de Omgevingsdienst Noord/Holland Noord (OD NHN) heeft de gemeente Hollands Kroon voorafgaand aan de sloop van het voormalige gemeentehuis nader onderzoek laten doen naar de Huismus en vleermuizen. Dit laatste ondanks de zeer beperkte potenties.

Het aanvullend onderzoek is in het voorjaar en zomer 2017 uitgevoerd door Groot Eco Advies (zie bijlage 7).

Huisumus

In het gebouw zijn 5 nesten van Huismus aangetroffen. Door de sloop van het gebouw zijn deze nesten verloren gegaan. Voorafgaand aan de sloop is een ontheffing aangevraagd, voorzien van mitigatie en compensatie. Deze ontheffing is door het bevoegd gezag verleend.

Vleermuis

Er heeft in 2017 een beperkt onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen plaatsgevonden. Tijdens de eerste ronden zijn geen vleermuizen in het gebouw aangetroffen. Geconstateerd is dat het gebied rond het te slopen gebouw deel uit maakt van een groter foerageergebied. De locatie zelf heeft weinig tot geen waarde als foerageergebied. Er zijn enkele laagvliegende vleermuizen gesignaleerd, er is echter geen vliegroute.

In verband met de urgentie van sloop (toenemend vandalisme en nieuwe bestemming) is op basis de resultaten van de eerste drie rondes onderzoek, in overleg met de omgevingsdienst, en gezien de gerealiseerde mitigatie en compensatie voor vleermuizen in de vorm van de opgehangen vleermuiskasten, het onderzoek beëindigt.

Sperwer

Op de locatie is een klein bosje aanwezig met enkele naaldbomen aanwezig, waarin in 2017 een Sperwer met nest aanwezig was. Het bosje is ongeveer 15 bij 35 m groot.

Om de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken moet mogelijk (een deel van) het bosje worden gekapt. De Omgevingsdienst Noord-Holland-Noord (OD NHN) heeft initiatiefnemer verzocht om herhaling van de quickscan uit 2017 op het onderdeel soortenbescherming om eventuele effecten van de kap te toetsen aan de natuurwetgeving (zie bijlage 8). Tijdens het onderzoek is tevens de omgeving van het bosje (opnieuw) beoordeeld, waardoor er een actueel beeld is van de aanwezige (beschermde) soorten in het gebied.

De resultaten van het onderzoek zijn als volgt:

- op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat het zandige terrein geen potenties heeft voor beschermde soorten.
- in het bosje kunnen enkele algemene struweelvogels in het broedseizoen tot broeden komen. Kap van het bosje dient daarom buiten het broedseizoen plaats te vinden.
- roofvogels zijn niet aanwezig. Het nest van de Sperwer uit 2017 is waarschijnlijk de afgelopen jaren uitgewaaid.
- het bosje maakt mogelijk deel uit van een groter foerageerbiotoop van mogelijk aanwezige kleine marters als Wezel, hermelijn en Bunzing.
- nader onderzoek naar beschermde soorten is niet nodig.

Afweging

Op basis van de actualiserende quickscan uit 2020 heeft er afdoend ecologisch onderzoek plaatsgevonden. In het verleden aangetroffen soorten zijn afdoende gemitigeerd en gecompenseerd. Op deze wijze is voldoende rekening gehouden met aanwezige natuurwaarden in het plangebied.

5.6.3 Aanvullend onderzoek stikstofdepositie

Gezien de omvang van de ontwikkeling, de afstand tot het Natura 2000-gebied en de ligging in stedelijk gebied, worden effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het beschermde natuurgebied op voorhand uitgesloten (zie *bijlage 8*). Sinds april 2019 is de problematiek van stikstofdepositie o Natura 2000-gebieden door ontwikkelingen actueel. Op basis van het door de rijksoverheid beschikbaar gestelde model AERIUS 2019A kan de invloed van het project op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied berekend worden. Op basis van verkeersaantrekkende werking en activiteiten, bouwphase en gebruiksfase van het initiatief is de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura2000-gebieden beoordeeld (zie *bijlage 9*).

De ontwikkeling is verantwoord. Uit de berekeningen blijkt dat de beoogde ontwikkeling zowel in de realisatiefase als in de ontwikkelingsfase niet leidt tot een stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Een ontheffing is niet nodig.

Hieruit volgend kan geconcludeerd worden dat er voor het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen zijn geconstateerd voor de realisatie van het plan.

Betekenis voor dit project

- Gebiedsbescherming in het kader Natura 2000, weidevogelleefgebied en NNN is niet aan de orde. De ontwikkeling is verantwoord. Uit de berekeningen blijkt dat de beoogde ontwikkeling zowel in de realisatiefase als in de ontwikkelingsfase niet leidt tot een stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Een ontheffing is niet nodig.
- Het beoogde bouwplan veroorzaakt geen conflict met de Wet natuurbescherming. Er is ecologisch onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde soorten, en ten behoeve van de sloop van het gebouw en de bestemmingswijziging naar wonen hebben er mitigerende en compenserende maatregelen plaatsgevonden ten behoeve van de Huismus en voor vleermuizen. Op deze wijze is voldoende rekening gehouden met aanwezige natuurwaarden in het plangebied.
- Daarnaast is een belangrijk aspect van de flora- en faunawet het voorzorgsbeginsel. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of diersoorten, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

5.7 Geluidhinder

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wet geluidhinder kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het realiseren van geluidsgevoelige objecten onderzocht worden of aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan.

Wegverkeerslawaaï

Het akoestisch onderzoek uitgevoerd door BurodB omvat het inzichtelijk maken van de geluidsbelasting op de diverse gebouwen op het perceel ten gevolge van de relevante wegen in de omgeving (zie *bijlage 10*). De rijksweg N99 is een voor de Wet geluidhinder gezoneerde weg en de geluidsbelasting van deze weg moet daarom worden getoetst. De Elft is een 30 km/uurweg. De geluidsbelasting van deze weg is bepaald en beoordeeld aan de voorwaarden voor een acceptabel woon- en leefklimaat.

De resultaten van het onderzoek zijn als volgt:

- Uit de resultaten van het onderzoek naar het geluid van het wegverkeer op de gevels van de nieuwe woningen van het plan Elft 15 in Hippolytushoef volgt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de rijksweg N99 de norm bij 16 woningen overschrijdt. De maximale geluidsbelasting is 53 dB. Daarnaast is de geluidsbelasting van de 30 km/uurweg de Elft, aan de noordzijde van de planlocatie, hoger dan de grenswaarde van 55 dB voor een acceptabel woon- en leefklimaat.
- Omdat het toepassen van bron- en overdrachtsmaatregelen niet realistisch of doelmatig is, dient, om het plan te kunnen realiseren, ontheffing voor een hogere grenswaarde te worden

aangevraagd voor het geluid vanaf de rijksweg N99. Dit is mogelijk omdat de geldende maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden. De ontheffing is nodig voor alle 16 levensloopbestendige woningen voor een waarde tussen de 50 en 53 dB.

- Daarnaast dient, ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning, voor alle woningen van het plan nader akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Daarbij moet de minimaal benodigde geluidwering van de gevels van de woningen worden vastgesteld. Voldaan moet worden aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de maximaal toelaatbare binnenwaarde. Met het toepassen van voldoende geluidwering kan tevens een acceptabel verblijfsklimaat binnen de verblijfsruimten van de woningen worden geborgd.
- Met ontheffing van hogere grenswaarden ten gevolge van het geluid van de rijksweg N99 (voor 16 woningen) en de toepassing van voldoende geluidwerende gevels voor een acceptabel woon- en leefklimaat, kunnen de nieuwe woningen van het plan Elft 15, vanuit het oogpunt van geluid, worden gerealiseerd.

Spoorweglawaaai

Er is geen sprake van nieuwbouw in de nabijheid van spoorwegen. Een onderzoek in het kader van de Wet Geluid is dan ook niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Het plangebied is niet in een geluidszone van een industrieterrein gelegen. Een onderzoek in het kader van de Wet Geluid is dan ook niet noodzakelijk.

Betekenis voor dit project

- De uitvoering van het plan wordt niet belemmerd door het wegverkeerslawaaai.
- Op basis van het akoestisch onderzoek van BuroDB dient het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hollands-Kroon, voor de 16 levensloopbestendige woningen in het plan, een besluit hogere waarden Wet geluidhinder (ten behoeve van de Omgevingsvergunning Elft 15 Hippolytushoef) te nemen vanwege het wegverkeer op de rijksweg N99.
- Bij het indienen van de Omgevingsvergunning dient voor alle woningen, op basis van de berekende gecumuleerde geluidbelasting, de geluidwering van de gevel te worden bepaald en getoetst aan de gestelde geluidwering eisen van het Bouwbesluit 2012.

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

5.8 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting in het gebied blijft dezelfde. Ontsluiting van het terrein vindt plaats vanaf de Elft. Deze heeft een direct aansluiting op de N99. Het woonhof functioneert als een collectief voorerf en is in beginsel autovrij.

Op basis van de 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW is er een verwacht aantal van ca. 119 voertuigbewegingen per dag, alleen licht verkeer (*zie tabel 1*). De kencijfers houden rekening met de ligging in rest bebouwde kom van niet stedelijk gebied.

De richtlijnen van het CROW gaan uit van een bandbreedte van minimale en maximale parkeerkencijfers en verkeersgeneratie. Hollands Kroon kiest er daarom voor (*zie: Parkeerregels Hollands Kroon 2018*) uit te gaan van het gemiddelde van de minimale en maximale parkeerkencijfers (afgerond naar boven). De levensloop (senioren)woningen dienen volgens de parkeernota te worden beschouwd als 2¹ kap met een parkeervraag van 2,2 voertuigen per woning incl. bezoekers aandeel. De beoogde doelgroep zal deze gevraagde parkeercapaciteit echter niet consumeren. Volgens cijfers van het CBS (2017) is echter het gemiddelde eigendom van auto's onder senioren beduidend lager dan bij andere leeftijdscategorieën van auto eigenaren (*zie tabel 2*). Aangezien het relatief kleine woningen zijn met de beoogde doelgroep senioren, mindervaliden en starters, hanteert de gemeente voor deze woningen de parkeerkencijfers voor een koop appartement midden (midden segment qua prijs).

Binnen beide parkeerkencijfers geldt een aandeel bezoekers van 0,3 parkeerplaats per woning.

De Elft is ingericht als 30 kilometerweg en het verkeer van en naar de locatie kan op een goede manier worden afgewikkeld. Het aantal voertuigbewegingen is in relatie tot de historische functie (gemeentehuis) beperkt.

Woningtype	Aantal woningen	Kengetal	Verkeersgeneratie
Koopwoning, tussen/hoek	3	7,4 (7,0 – 7,8) per woning	23
Koopwoning, appartement, midden	16	6 (5,6 – 6,4) per woning	96

Tabel 1. Aannames voor de verkeersbewegingen per dag

Leeftijd	Gemiddeld aantal auto's per 1000 personen
18-30 jaar	284
30-50 jaar	584
50-65 jaar	648
65+ jaar	521,1

Tabel 2. Autoregistratie naar leeftijd eigenaar (bron: CBS 2017)

Parkeren

De uitgangspositie voor het parkeerplan is parkeren haaks in de entreestraat op het voorerf in combinatie met een kleine parkeerkoffer.

Achter de lintbebouwing wordt, op eigen terrein, een parkeerplaats voorzien van 28 plaatsen. Daarnaast is er in het plan ruimte voor de realisatie van 7 extra plaatsen.

Op basis van de gemeentelijke Parkeerregels Hollands Kroon 2018 geldt een parkeernorm van minimaal 2 parkeerplaats per woning langs de Elft en 1,9 parkeerplaats per levensloopbestendige (senioren) woning (zie tabel 3).

Woningtype	Aantal woningen	Kengetal	Parkeerbehoefte
Koopwoning, tussen/hoek	3	2 (1,6 – 2,4) per woning	6
Koopwoning, Appartement, midden	16	1,9 (1,5 – 2,3) per woning	30,4

Tabel 3. Benodigd aantal parkeerplaatsen

Het maatgevende moment in de parkeerbehoefte is de 'zaterdagavond'. Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de woonfunctie staat dan op 100% aanwezigheid. Er is een berekende behoefte aan ca. 37 plaatsen, waarvan 11 plaatsen openbaar toegankelijk dienen te zijn.

In het plan worden 37 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 2 plaatsen op eigen erf, en 2 plaatsen aan de zuidzijde van het woonhof (zie afb.25). Het parkeerplan voldoet aan de uitgangspunten van de Parkeerregels Hollands Kroon 2018. Het woonerf is daarmee grotendeels autovrij.

Betekenis voor het project:

- De extra verkeersaantrekkende werking zal beperkt zijn, dit verzorgt geen overlast op de omgeving. Nader onderzoek kan om die reden achterwege blijven.
- Het parkeren wordt op eigen erf opgelost, er is sprake van een positieve parkeerbalans.



5.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wetgever noemt 'gevoelige bestemmingen' (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" (IBM) en "niet in betekende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is voorzien in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Met de projecten "niet in betekende mate" van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip "niet in betekende mate" gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide.

Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met 1 ontsluitingsweg en minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing. De planontwikkeling beoogt de ontwikkeling van 19 nieuwe woningen waardoor het ver onder de getalsmatige grens van de Regeling NIBM blijft.

De huidige luchtkwaliteit ter plaatse / in de omgeving van het plangebied is op basis van de meeste recente lokale gegevens zoals te vinden op de site www.nsl-monitoring.nl goed. De toetspunten in de omgeving (bij de N99) blijven onder de 35 µg/m³. Dit ligt ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m³. Samengevat kan worden gesteld dat de huidige lokale luchtkwaliteit (ruim) voldoet aan de wettelijke normen.

Met het voorgenomen plan is nauwelijks sprake extra van personenverkeer ten opzichte van de oorspronkelijke functie als gemeentehuis. Het personenverkeer heeft gezien de beperkte omvang geen significante werking op de luchtkwaliteit. Er vinden enkel verkeersbewegingen ten behoeve van zwaarder verkeer plaats in de aanlegfase. In de gebruiksfase vinden alleen verkeersbewegingen plaats die samenhangen met de woonfunctie. Het voorgenomen plan draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

<u>Betekenis voor dit project:</u>

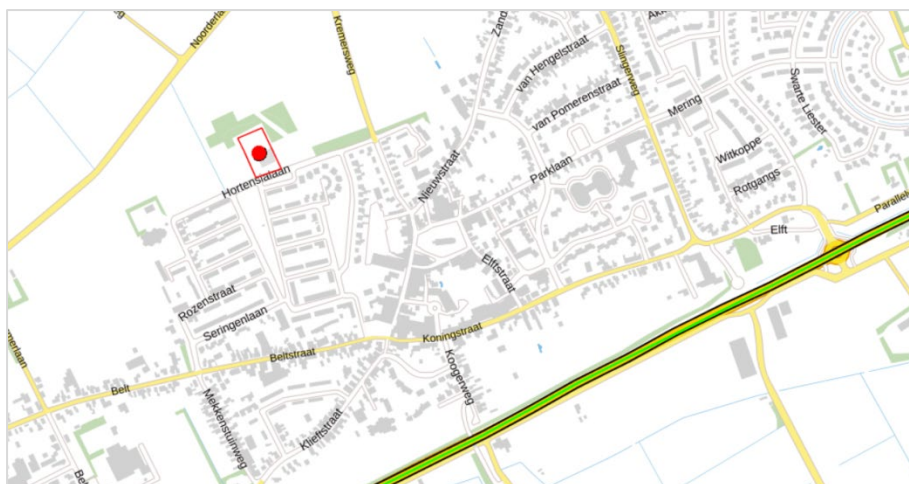
Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

5.11 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen geldt de Handreiking Risicoanalyse Transport (HART) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

De locaties van risicobronnen en risicocontouren zijn terug te vinden op www.risicokaart.nl. De planlocatie ligt in de nabijheid van een transportroute voor gevaarlijke stoffen (de N99). De afstand tot de chlooropslag bij het overdekte zwembad is voldoende en heeft geen betekenis voor het veiligheidsrisico van de geprojecteerde woningen.



afb.26 Fragment Risicokaart.nl

Transportzone voor gevaarlijke stoffen over wegen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de N99 is het Bevt van toepassing. Het plangebied bevindt zich op ongeveer 50 meter van het hart van de N99. Wanneer een ruimtelijk plan binnen 200 m van een transportroute gelegen is, dient ook aandacht te worden geschonken aan de volgende aspecten:

- dichtheid van personen en de verwachte veranderingen;
- hoogte van het groepsrisico;
- maatregelen ter beperking van het groepsrisico (waaronder stedenbouwkundige opzet, bouwkundige voorzieningen en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte);
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

Er is echter sprake van een uitzondering wanneer:

- het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde;
- het groepsrisico niet meer dan tien procent toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Beoordeling externe veiligheid

Voor de planlocatie is in maart 2020 door AMB de externe veiligheid nader onderzocht (zie bijlage 11).

Personendichtheid

De woningen zijn geschikt voor senioren (levensloopbestendige woningen) en starters. De personendichtheid voor 19 woningen wordt ingeschat op 2 per woning (38 personen).

Plaatsgebonden risico

Uit de Regeling Basisnet blijkt dat er voor de N99 geen sprake is van een plasbrandaandachtsgebied en er is geen veiligheidszone voor het plaatsgebonden risico (10-6 per jaar) ingesteld. Hierdoor wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

De hoogte van het groepsrisico zal ten gevolge van de ontwikkeling van de 19 woningen toenemen, maar bevindt zich zowel in de huidige- als toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde. Dat wil zeggen dat een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is. Voor de Rijksweg N99 kan worden volstaan met een beperkte verantwoording. Bij een beperkte verantwoording wordt gekeken naar de aspecten van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Beperkte verantwoording

De woningbouwlocatie ligt binnen het invloedsgebied van de Rijksweg N99.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een calamiteit door de brandweer te bestrijden is. Dit hangt af van de opkomsttijd, beschikbare blusmiddelen en de bereikbaarheid van het plangebied.

Bij de inrichting van het parkeerterrein op de planlocatie is rekening gehouden met de hulpdiensten en het is mogelijk om bij de woningen te komen en desgewenst door te rijden tot de voordeur.

De brandweerkazerne van Hippolytushoef is dicht bij de planlocatie gelegen, waardoor het mogelijk is om in korte tijd de planlocatie te bereiken.

In de nabije omgeving van de planlocatie is geen open water aanwezig, waardoor er blusvoorzieningen moeten worden gerealiseerd om in geval van een calamiteit voldoende bluswater voorradig te hebben.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin mensen zichzelf in geval van een calamiteit in veiligheid kunnen brengen.

Belangrijk bij een calamiteit is gerichte communicatie met de bewoners. Door de bewoners te wijzen op het mogelijkheden van NL-Alert kan dit bijdragen aan een versnelde alarmering van het plangebied. Het betreft hier bewoners in een kwetsbare groep en het is van groot belang dat zij snel worden geïnformeerd. Op het terrein is een WAS-sirene (waarschuwings- en alarmeringssysteem, luchtalarm) aanwezig.

De positie van de woningen is dusdanig dat het voor bewoners (kwetsbare groep) mogelijk is om zonder obstakels richting de omliggende percelen te vluchten via het brede plantsoen aan de voorzijde van de woningen.

Door de grote afstand zal de invloed van hittestraling vanaf de N99 zeer beperkt zijn. In de woningen zijn geen grote glasoppervlakken aanwezig aan de risicozijden van de weg, waardoor de kans op breuk en verwondingen wordt verkleind.

Daarnaast kan een giftige wolk vanaf de N99 mensen op de woningbouwlocatie bedreigen. Bij langdurige rookverspreiding of een giftige stof kan er gevaar optreden. Dit is op te lossen door de ventilatie afschakel- en afsluitbaar te maken.

Het groepsrisico levert geen belemmeringen op voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Advies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio heeft in het kader van vooroverleg over de ontwikkeling Elft 15 op 17 oktober 2019 gereageerd op 4 ontwerpen voor de herontwikkeling van de planlocatie, waaronder de met dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.

Uit het advies met betrekking tot de N99 blijkt het volgende:

- de N99 is een 'lijnbron'. Ongevallen kunnen op elke plaats op de lijnbron plaatsvinden. Dat leidt tot andere effect richtingen en daardoor ontstaan andere gevolgen. Een risicoloos plan bestaat daardoor niet voor deze locatie;
- risico-communicatie is belangrijk. Het is gewenst dat alle burgers nabij de N99 bekend zijn met het gevaar van een transportongeval met een gevaarlijke stof en de vlucht/schuil opties;
- bij detaillering van de woningen dient rekening gehouden te worden met het gebruik van brandwerende materialen/ afwezigheid van brandgevaarlijke materialen, en het 'compartimenteren' van de woningen;
- voor de basis (brandweer)zorg en het optreden bij ramp- en/of crisis is bereikbaarheid en bluswatervoorziening essentieel. Afspraken hierover maken is noodzakelijk.

Met de adviezen van de Veiligheidsregio is rekening gehouden bij de uitwerking van het plan:

- de wegverharding in het woonhof is 3 m breed, maar er is een vrije doorgang gewaarborgd van 4,5 m. Aan het einde van het woonhof is een keerlus gerealiseerd. Op basis van deze uitgangspunten voldoet het plan aan de eisen van de Veiligheidsregio;
- in de huidige situatie is de brandkraan gelegen op ca. 75 meter vanaf de kruising. Met de adviseur brandveiligheid is nader overleg over extra brandkranen of risicogericht andere oplossingen in het plan. Extra brandkranen zijn nodig, tenzij risicogericht andere oplossingen gevonden worden in overleg met onze adviseur brandveiligheid;
- in de woningen worden gekoppelde rookmelders geplaatst.

Betekenis voor dit project

Als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N99 vormen de risico's geen belemmering voor de ontwikkeling. Ook ligt de planlocatie buiten het invloedsgebied van transport over water, spoor of door buisleidingen of andere inrichtingen.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

5.12 Kabels en Leidingen

Ten behoeve van het plan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en planologisch relevante leidingen. In de bodem van het plangebied liggen voor zover bekend geen primaire hoofdleidingen die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving.

Op de planlocatie is een WAS sirene (luchtalarm) aanwezig. De paal zal worden geïntegreerd in het inrichtingsplan van de parkeerplaats, waardoor deze verder naar de Elft zal komen te staan. Daarbij wordt gebruikt gemaakt van de aanwezige kabel.²

Betekenis voor dit project:

In en rondom de planlocatie zijn geen kabels en leidingen bekend die de ontwikkeling belemmeren.

5.13 Bezinning, privacy en uitzicht

De woningen aan weerszijden van de Elft 15 hebben een lange achtertuin die grenst aan de planlocatie. Tot voor kort stond er een gemeentehuis met hierachter een grote parkeerplaats, tegenwoordig ligt het terrein braak (zie afb. 10).

Bezinning

Op basis van het geldende bestemmingsplan is op de planlocatie een gebouw van 30 x 75 m toegestaan met een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 10 m.

De woningen liggen op een ruime kavel. Voor wat betreft lichtinval zullen gezien de locatie van de woningen en de weg die de zon aflegt, geen van de woningen aan de Elft beperkingen ervaren in de lichtinval in de woningen.

Privacy

De plattegronden en gevels van de woningen zijn zodanig vormgegeven dat geen hinderlijke 'inkijk' in omliggende woningen ontstaat.

Uitzicht

Het uitzicht vanuit de bestaande woningen aan de Elft verandert niet. De lange tuinen worden begrensd door de achterzijde van de tuinen van de woningen in het nieuwe woonerf. Ten opzichte van de planologische situatie, met een groot gemeentehuis omringd door parkeerplaats, verbetert zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit in het woongebied.

Betekenis voor dit project:

Er zijn met onderhavige ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor de bezinning, privacy en uitzicht van omliggende woningen. De geringe schaduwwerking van de woningen aan de Elft is binnen de lintbebouwing aanvaardbaar.

² De Rijksoverheid wil af van dit waarschuwings- en alarmeringssysteem en helemaal overstappen op NL-Alert. Tot die tijd blijven de sirenes functioneel.

5.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor activiteiten die zijn genoemd in lijst C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. moet worden nagegaan of er sprake is van een geval waarin een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen (D-lijst) of een MER moet worden opgesteld en een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (C-lijst). Voor elke activiteit zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Onderdeel D.11.2 bijlage bij het Besluit m.e.r. noemt de activiteit “aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject”. De ontwikkeling van de locatie van het voormalige gemeentehuis in Hippolytushoef tot een woningbouwlocatie blijft ruim binnen deze drempelwaarden, maar een ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ is wel verplicht. Hiervoor is een aanmeldnotitie opgesteld (zie bijlage 12).

In de sectorale toelichting bij de diverse milieuaspecten in hoofdstuk 5 is geanticipeerd op de vormvrije m.e.r.-beoordeling door zowel de milieueffecten van de referentiesituatie als de plansituatie te beschrijven. De referentiesituatie beschrijft de huidige situatie inclusief de autonome ontwikkelingen. Autonome ontwikkelingen zijn ontwikkelingen die ook zullen plaatsvinden indien de uitvoering van dit plan geen doorgang vindt. Nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de bodemkwaliteit, archeologie, wegverkeerslawaaï, flora en fauna, externe veiligheid.

Uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd voor de sectorale aspecten en waarvan de resultaten zijn weergegeven in hoofdstuk 5 wordt het volgende geconcludeerd:

- zoals blijkt uit paragraaf 5.2 is ten behoeve van de planontwikkeling geen watercompensatie noodzakelijk;
- er is een ontheffing voor het bouwen in het aardkundig monument noodzakelijk;
- uit de toets aan de West natuurbescherming en het daarbij behorende aanvullende onderzoek blijkt dat, door de mitigerende maatregelen die genomen zijn, er geen bezwaren zijn voor de ontwikkeling van het plan vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming en soortenbescherming
- uit de berekeningen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebied blijkt dat de beoogde ontwikkeling zowel in de realisatiefase als in de ontwikkelingsfase niet leidt tot een stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/j. Een ontheffing is dan niet nodig;
- op basis van akoestisch onderzoek dient het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hollands Kroon, voor de 16 levensloopbestendige woningen in het plan, een besluit hogere waarden Wet geluidhinder (ten behoeve van de Omgevingsvergunning Elft 15 Hippolytushoef) te nemen vanwege het wegverkeer op de rijksweg N99.
- voor de andere milieuthema's zijn geen relevante negatieve milieueffecten te verwachten.

Op basis van de toets op Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn, op basis van de milieu-beoordelingen en op basis van de aanmeldnotitie mag worden verwacht dat aanzienlijke potentiële milieugevolgen als gevolg van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Elft 15, op basis van de aard van de activiteiten en gebiedskenmerken zich naar alle waarschijnlijkheid niet zullen voordoen.

De aanmeldnotitie is bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd (zie bijlage 12), zodat deze procedureel wordt verankerd.

Betekenis voor dit project:

Gelet op de criteria zoals genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn en de effecten van de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan, in samenhang met de autonome ontwikkelingen, is het opstellen van een m.e.r. niet noodzakelijk.

5.15 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling, zijn uitgesloten.

Aandachtspunten zijn:

- er is een ontheffing voor het bouwen in het aardkundig monument noodzakelijk;
- voor de 16 levensloopbestendige woningen in het plan dient het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hollands-Kroon een besluit hogere waarden Wet geluidhinder te nemen vanwege het wegverkeer op de rijksweg N99.

Geconcludeerd wordt dat, met inachtneming van bovengenoemde randvoorwaarden, in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op functiewijziging van dienstverlening naar wonen en hieruit voortvloeiend de realisatie van 19 woningen met tuin en ontsluiting, parkeergelegenheid en groenvoorziening. De Wet ruimtelijke ordening geeft het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van de nabijgelegen gebieden.

Het bestemmingsplan zoekt zoveel mogelijk aansluiting bij de voorschriften van het bestemmingsplan Hippolytushoef en recente bestemmingsplannen in de gemeente Hollands Kroon. Dit bestemmingsplan biedt een direct bouwtitel voor de beoogde ontwikkeling.

6.2 Juridische vormgeving

6.2.1 Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

6.2.2 Opzet planregels

De planregels van het bestemmingsplan kennen de volgende hoofdstuk indeling:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk begint met de begripsbepalingen, waarin - om misverstanden bij de toepassing van het bestemmingsplan te voorkomen - een aantal in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen wordt toegelicht. In het daarop volgende artikel, de wijze van meten, wordt aangegeven op welke wijze de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend. Ook dit artikel dient om interpretatieproblemen te vermijden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de voorschriften opgenomen die behoren bij de verschillende op de plankaart opgenomen bestemmingen die aan de gronden zijn toegekend. Ieder artikel begint met een bestemmingsomschrijving, waarin duidelijk de bestemmingen zijn weergegeven, waarvoor de gronden met de betreffende bestemming gebruikt mogen worden. Vervolgens wordt door middel van de bouwregels aangegeven wat en in welke mate op de gronden met deze bestemming mag worden bebouwd. In de ontheffing van de bouwregels staat onder welke voorwaarde van welk bouwvoorschrift mag worden afgeweken. De gebruiksregels geven aan wat verboden gebruik is en tenslotte wordt in de strafbepaling beschreven wat strafbaar is in dit kader. Onder voorwaarden mag soms ook van de gebruiksregels worden afgeweken.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels, de uitsluiting aanvullende werking bouwverordening, de algemene afwijkingsbevoegdheid, de overgangsbepalingen, de procedureregels en de slotbepaling opgenomen. Dit zijn regels die in hun algemeenheid voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsbepalingen.

In de Algemene Afwijkingsregels zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de verschillende maatvoeringen in het plan. Deze afwijkingen zijn uitdrukkelijk bedoeld om op onvoorziene ontwikkelingen te kunnen inspelen. Op basis van de afwijkingsregels is het verplaatsen van de WAS sirene mogelijk.

Het bestemmingsplan wordt afgesloten met de Overgangs- en slotregels, hoofdstuk 4.

6.2.3 Verbeelding

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) veranderd. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvoi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

De in het plan voorkomende bestemming bestaat uit twee vlakken: een bestemmingsvlak én een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangeduid waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Het bestemmingsvlak is op de verbeelding voorzien van aanduidingen.

6.3 Verantwoording keuze van de bestemmingen

De regels bij het bestemmingsplan sluiten aan op de regels in het bestemmingsplan Hippolytushoef, en recente bestemmingsplannen van de gemeente Hollands Kroon. Het plan kent drie enkelbestemmingen en een dubbelbestemming:

Tuin

Ten behoeve van een aantrekkelijk dorpsbeeld acht de gemeente het wenselijk om op delen van de erven geen gebouwen toe te staan, met uitzondering van erkers en gebouwtjes voor nutsvoorzieningen. Die delen van de erven hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. De voorerven dienen in algemene zin vrij te blijven van bebouwing, omdat dat ten koste gaat van de historische bebouwingsstructuur en/of de stedenbouwkundige kwaliteit.

Verkeer – Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer -Verblijfsgebied' geldt voor alle wegen binnen de bebouwde kom. De wegen hebben een gemengde verkeers- en verblijfsfunctie. Zowel verhardingen als groenvoorzieningen zijn toegestaan. Ter plaatse mogen geen gebouwen worden opgericht, behoudens voor openbare nutsvoorzieningen.

Wonen

De bestemming Wonen sluit aan bij het geldende bestemmingsplan Hippolytushoef. In de bestemming is de gemeentelijke regeling voor bijbehorende bouwwerken, aan-huis-verbonden beroepen en bed & breakfast verwerkt. De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor woningen, als dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of hobbymatig gebruik voor bed & breakfast.

Woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Er zijn 19 woningen toegestaan (binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken). Bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, op het achtererfgebied. In de regels staan aanvullende maatvoeringseisen, waarbij voor dit bouwplan maatwerk geldt. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is de maximale bouwhoogte geregeld. Voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of bedrijf gelden gebruiksregels. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het bieden van recreatieve nachtverblijven.

In de planregels is de realisatie van voldoende parkeergelegenheid per woning vastgelegd.

6.4 Handhaving

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een belangrijk juridisch aspect in de uitvoering van het plan is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: de grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. In het bestemmingsplan is in dit verband gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van, in het bijzonder, de planregels van het plan.

7. HAALBAARHEID

7.1 Algemeen

Wettelijk gezien bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Overleg direct omwonenden

De locatie van het voormalige gemeentehuis van Wieringen in Hippolytushoef is gemeenteeigendom. De locatie, gelegen aan de Elft 15 in Hippolytushoef, is in mei 2019 in de verkoop gezet voor woningbouw. Deze locatie is in mei 2019 worden in de markt gezet als woningbouwlocatie. Verkoop vindt plaats via een openbare inschrijving. Alle geïnteresseerden konden tot 1 oktober 2019 een woningbouwplan indienen.

De omwonenden zijn door de gemeente geïnformeerd over het proces in een inwonersbijeenkomst, voorafgaand aan de openbare inschrijving, om te peilen wat men belangrijk vindt voor die locatie. Het is aan de initiatiefnemers om eventueel omwonenden verder te betrekken bij de plannen. Een plan scoort extra punten wanneer dat is gebeurd.

De omwonenden hebben ook een beoordeling kunnen geven wat is meegenomen in de eind score.

Vooraf zijn er minimale kaders gesteld worden en is veel vrijheid aan de markt gelaten; geen woningbouwaantallen, bouwhoogte of woningtype. De ontwikkeling van het plan vindt plaats binnen de door de raad in het accommodatiebeleid vastgestelde kaders.

De binnengekomen plannen waren daarom heel verschillend. Om tot een eerlijke beoordeling te komen zijn alle plannen in september beoordeeld op een vijftal aspecten: communicatie, duurzaamheid, financiën, ruimtelijke kwaliteit en wensen van de omgeving. Op drie van de vijf aspecten scoorde Dozy het hoogst en op de andere twee aspecten kregen zij de op één na hoogste score. Met een 7,3 behaalden zij het hoogste cijfer van alle inschrijvingen en is daarmee de winnaar.

De vaststelling van een noodzakelijke wijziging in een bestemmingsplan behoort vervolgens tot de bevoegdheid van de raad.

7.2.2 Bestemmingsplanprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend.

Daarnaast wordt het plan ook voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De opmerkingen van deze overlegpartners zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. De gemeenteraad heeft het plan 16 september 2021 ongewijzigd vastgesteld.

7.3 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Op 1 juli 2008 is de Wro inwerking getreden. In deze wet is de Grondexploitatiewet opgenomen. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor het kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Een van de belangrijkste items in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet de kosten verhalen en mag er niet meer van afzien. Het verhalen van kosten kan op basis van de publiekrechtelijke als de privaatrechtelijke weg. De privaatrechtelijke weg heeft de voorkeur.

Het voorliggende plan is een initiatief van Dozy projectontwikkeling, die op de planlocatie 19 woningen wil realiseren, 3 grondgebonden woningen als een 3-kapperlangs de Elft, en 16 levensloopbestendige woningen in een hof hierachter. Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Door de gemeente Hollands Kroon is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Hiermee wordt ook gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Hollands Kroon komt, maar voor rekening van de initiatiefnemer.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.
--