

Bestemmingsplan Hippolytushoef



VASTGESTELD
10 NOVEMBER 2011



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Hippolytushoef

V A S T G E S T E L D
1 0 N O V E M B E R 2 0 1 1

Inhoud

Toelichting + bijlagen
Regels + bijlagen
Verbeelding

10 november 2011
Projectnummer 269.00.04.01.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Ruimtelijke en functionele karakteristiek	7
2.1	Geschiedenis	7
2.2	Functionele structuur	11
2.2.1	Wonen	11
2.2.2	Voorzieningen	11
2.2.3	Bedrijven	11
2.3	Recreatie	12
2.4	Infrastructuur	12
2.5	Water en groen	12
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	20
4	Uitgangspunten	25
5	Milieu- en planologische randvoorwaarden	31
5.1	Hinder van bedrijven	31
5.2	Wegverkeerslawaai	35
5.3	Externe veiligheid	36
5.4	Luchtkwaliteit	39
5.5	Water	40
5.6	Ecologie	42
5.7	Archeologie	44
5.8	Bodem	45
6	Beeldkwaliteit	47
7	Juridische toelichting	51
7.1	Bestemmingsplanprocedure	51
7.2	Toelichting op de bestemmingen	53
8	Uitvoerbaarheid	59
8.1	Economische uitvoerbaarheid	59
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59

Bijlagen

Inleiding

1

Voorliggend bestemmingsplan betreft de bebouwde kom van Hippolytushoef. Voor het grootste deel betreft het een conserverend bestemmingsplan. Op een aantal locaties worden echter nieuwe ontwikkelingen verwacht. Ook deze toekomstige ontwikkelingen zijn in het bestemmingsplan meegenomen.



Figuur 1. Luchtfoto Hippolytushoef (Bron: Google Earth)

De gemeente Wieringen is bezig met de actualisering van de bestemmingsplannen in de gemeente. Eerder zijn plannen opgesteld voor Den Oever, Westerland en Oosterland. Het laatste plan voor de kernen is het bestemmingsplan Hippolytushoef.

In het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen vigerend:

- Het vigerende bestemmingsplan, bestemmingsplan Hippolytushoef, is door de Raad vastgesteld op 18 december 1986 en door de Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 8 september 1987.
- Bestemmingsplan Molenveld II, vastgesteld op 5 juni 1997 en goedgekeurd op 13 januari 1998.
- Bestemmingsplan Slingerweg, vastgesteld op 3 maart 1978 en goedgekeurd op 12 juni 1979, onherroepelijk op 6 december 1982.
- Eerste herziening Slingerweg, vastgesteld op 12 oktober 1989 en goedgekeurd op 20 februari 1990.

- Bestemmingsplan Slingerweg II, vastgesteld op 8 juni 2000, goedgekeurd op 16 januari 2001.
- Uitwerking/wijziging Slingerweg II, vastgesteld op 18 oktober 2005 en goedgekeurd op 12 december 2005; onherroepelijk geworden op 10 maart 2006.
- Bestemmingsplan erfbouw/werken aan huis, vastgesteld op 17 maart 2005 en goedgekeurd op 24 augustus 2005.
- Bestemmingsplan buitengebied 2002, vastgesteld op 10 oktober 2002 en gedeeltelijk goedgekeurd op 6 mei 2003 (onherroepelijk bij Koninklijk Besluit 10 januari 2004) en de Partiële Herziening daarvan.

In het navolgende hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele karakteristiek van Hippolytushoef. Het relevante beleidskader komt aan de orde in hoofdstuk 3. Voor het voorliggende bestemmingsplan is een 'Nota van uitgangspunten' opgesteld, met daarin de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor het bestemmingsplan. Hierop wordt in hoofdstuk 4 ingegaan. Hoofdstuk 5 is gewijd aan de milieu- en planologische randvoorwaarden, die met name van belang zijn voor de ontwikkelingslocaties. Hoofdstuk 6 behandelt de eisen die worden gesteld ten aanzien van beeldkwaliteit. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de juridische opzet van het plan en in hoofdstuk 8 op de uitvoerbaarheid van het plan.

R u i m t e l i j k e e n f u n c t i o n e l e k a r a k t e r i s t i e k

2

2 . 1

G e s c h i e d e n i s

Het eiland Wieringen is ontstaan door de opstuwing van keileem tijdens de voorlaatste ijstijd. Dit keileem is daarna afgedekt met zandgronden. Dit zorgde ervoor dat het veen, dat aan het begin van de jaartelling het voormalige eiland omringde, op het hooggelegen deel van Wieringen geen kans had. Niet het hele grondgebied van Wieringen bleef droog. Rond de tiende eeuw ontstonden daarom alleen op de hooggelegen gronden nederzettingen, die wat betreft vorm en grootte samenhangen met de hoogteligging. Hippolytushoef is één van deze nederzettingen.

Ondanks erosie, de invloed van de mens en de zee, is de hoge ligging van Wieringen nog steeds een feit. Daarmee doet Wieringen zijn naam eer aan. De naam Wieringen is ontleend aan het Oudfriese woord 'wird', dat hoogte betekent. Door de aanleg van dijken werden steeds meer gronden geschikt voor bewoning en landbouw. De belangrijkste bestaansbronnen tot de twintigste eeuw waren de veeteelt en de visserij. De oudste huizen van Wieringen zijn dan ook vooral boerderijen.

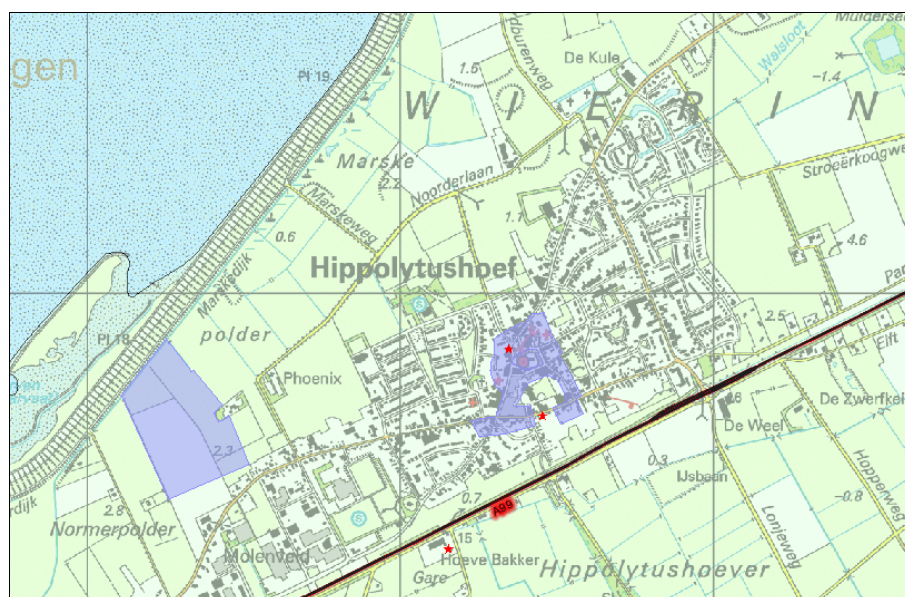
Tot 1850 bleef het eiland nogal geïsoleerd en was er nauwelijks sprake van immigratie. Omstreeks die periode kwam het eiland tot bloei als gevolg van de opkomst van de visserij. Had Wieringen in 1850 nog circa 1670 inwoners, in 1920 was dat bijna verdubbeld tot 3000.

Sinds de afsluiting van het Amsteldiep en de aanleg van de oostelijke Wieringermeerdijk naar Medemblik in 1930, werd Wieringen over land bereikbaar. In 1926 werd begonnen met de aanleg van de Afsluitdijk, waardoor veel Zuiderzeewerkers naar Wieringen kwamen. Met de voltooiing van de Afsluitdijk is Wieringen sinds 1932 met Friesland verbonden vanaf Den Oever. Door de betere bereikbaarheid groeide de Wieringer bevolking verder. In 1950 was de bevolking gegroeid tot 7000 inwoners. De afsluiting van de Zuiderzee heeft geen invloed gehad op het historische bebouwingspatroon. Hippolytushoef en Den Oever bleven de grootste kernen.

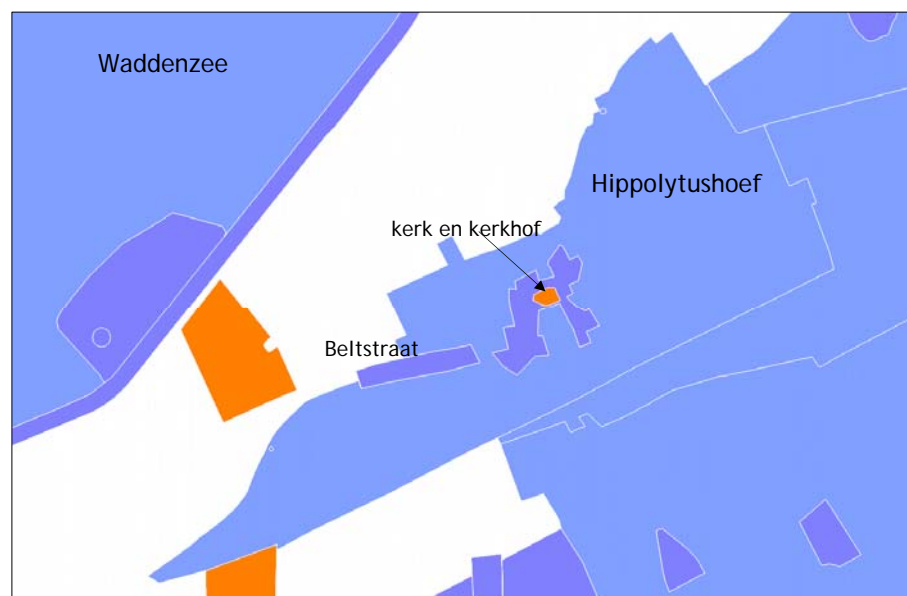
Cultuurhistorische waardenkaart en Beleidsnota Cultuurhistorie

ARCHEOLOGISCHE
WAARDEN

Hippolytushoef ligt centraal op Wieringen en is tegenwoordig het hoofddorp van het voormalige eiland. De historische kern van Hippolytushoef is op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 2a) aangegeven als van hoge archeologische waarde. Dezelfde aanduiding is opgenomen op de kaart bij de gemeentelijke Beleidsnota Cultuurhistorie (niet vastgesteld), waarvan in figuur 2b een fragment is opgenomen. Deze begrenzing is bepaald op grond van historische kaarten. De archeologische waarde van de kernen bestaat uit reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid boven of onder de grond van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen.



Figuur 2a. Cultuurhistorische waardenkaart: archeologisch waardevolle gebieden (Bron: provincie Noord-Holland)



Figuur 2b. Archeologische waarden in Hippolytushoef op basis van de gemeentelijke Beleidsnota Cultuurhistorie

In de genoemde Beleidsnota is het gebied rond de Hippolytuskerk apart onderscheiden als van zeer hoge archeologische waarde. Bovendien is het buurtschap Belt aan de gelijknamige weg als van hoge waarde aangeduid. In hoofdstuk 7 wordt aangegeven op welk wijze met deze waarden in het voorliggende plan wordt omgegaan.

Het oude dorp ligt centraal rond de Hippolytuskerk. Deze ligt op een door mensen opgeworpen hoogte. De eerste kerk van Hippolytushoef is een van de vier kerken van Wieringen die in de Commemoratio genoemd wordt. De kerk stond hier dus al in de 10e eeuw. Hoogstwaarschijnlijk heeft deze op dezelfde plaats gestaan als de huidige kerk. Het betreft de eerste kerk in het gebied. In de bodem onder en rond de kerk worden resten van voorgangers van de huidige kerk en van begravingen verwacht.

De basis van de huidige kerktoren dateert uit de 13e eeuw en is van tufsteen. In de 15e eeuw werd hierop een bakstenen toren gebouwd met een bakstenen spits. In 1674 werd het schip van de kerk door een storm verwoest. In de jaren na de storm werd het huidige schip van de kerk gebouwd. Vanaf de 14e eeuw is bekend dat de kerk gewijd was aan de heilige Hippolytus. Waarschijnlijk was de wijding aan Hippolytus echter al eerder. Verwacht wordt dat in de ondergrond resten van begravingen, maar mogelijk ook meer (houten) voorgangers van latere kerkgebouwen aanwezig zijn. Behoud van dit terrein wordt nagestreefd.

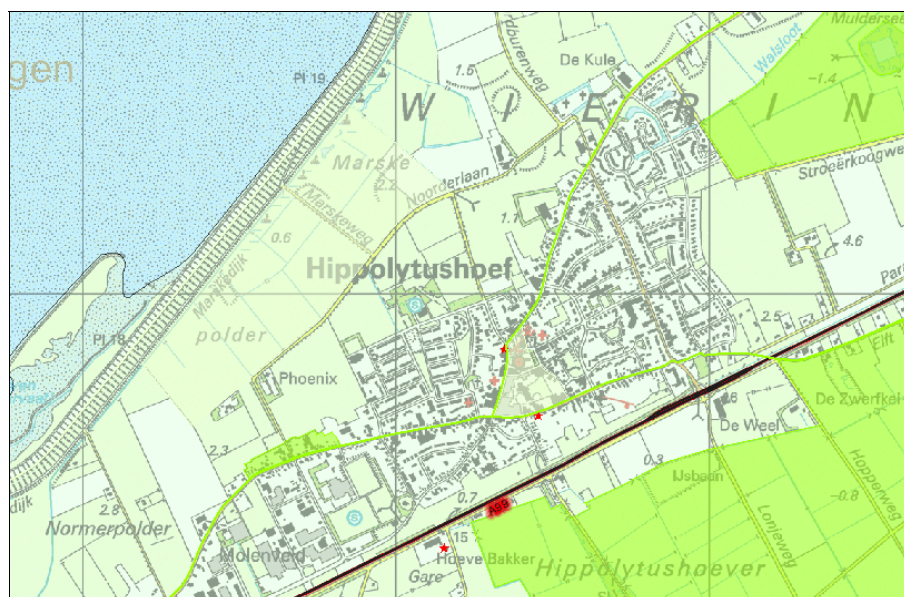
Naast deze kerk staan in Hippolytushoef ook de Doopsgezinde Vermaning uit 1861 en de Rooms-Katholieke kerk uit 1868. De Hippolytuskerk met de toren en de Doopsgezinde Vermaning zijn beide rijksmonumenten. Vanaf het plein rond de Hippolytuskerk lopen naar alle zijden straten. Tussen de huizen is hier en daar nog een boerderij te vinden. Aan de Koningsweg is de korenmolen de Onderneming te vinden, die is aangewezen als Rijksmonument. Samen met de korenmolen in Den Oever is dit de enig overgebleven molen van de 12 molens die Wieringen gekend heeft.

Buiten de bebouwde kom, ten noordwesten van het dorp, ligt een gebied van archeologische waarde, De Normerpolder. In dit gebied, dat gelegen is aan weerszijden van een Middeleeuwse weg, bevinden zich sporen van bewoning. Dit terrein is buiten het plangebied gelegen.

In figuur 3 is een fragment van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland afgebeeld met daarop de historisch-geografische waarden. De donkergroene elementen zijn van hoge waarde en de lichtgroene elementen zijn van waarde. De historische wegenstructuur is als 'van hoge waarde' aangemerkt. Op de hogere delen van de Kop van Noord-Holland werden al vroeg wegen aangelegd. Deze hadden over het algemeen een kronkelend karakter, omdat ze de hoogtes van het land volgden. Deze doorgaande wegen, de Gemeenelandsweg, de Koningsweg, de Belt en de Elft, zijn kenmerkend voor de landschapontwikkeling van Wieringen en redelijk zeldzaam. De historische

HISTORISCH-GEOGRAFISCHE
WAARDEN

wegen zijn ondanks het feit ze geasfalteerd zijn, nog herkenbaar in het landschap.



Figuur 3. Fragment cultuurhistorische waardenkaart: historisch-geografische elementen (Bron: provincie Noord-Holland)

Tevens als van hoge waarde aangemerkt is het buurtschap Belt. Dit buurtschap is zeer kenmerkend voor de landschapsgenese van het eiland, omdat het gelegen is op een overgang van hogere naar lagere gronden. Het buurtschap is nog redelijk herkenbaar, hoewel het deel geworden is van de bebouwing van Hippolytushoef. Buurtschappen zijn in de Kop van Noord-Holland redelijk zeldzaam.

Buiten het plangebied, maar wel aangeduid als van hoge waarde zijn de Hippolytushoeverkoog en de Stroeërkoog. Dit zijn de lagere delen van het eiland Wieringen, die al in de Vroege Middeleeuwen werden bedijkt en in gebruik genomen. De onregelmatige blokverkaveling is zeer kenmerkend voor de vroege ontginningen en is nog redelijk goed herkenbaar. Ook de Marskepolder ten noordwesten van Hippolytushoef is van waarde vanwege de strokenverkaveling in de polder.

Naar de archeologische waarden van de ontwikkelingslocaties in het plangebied heeft nader onderzoek plaatsgevonden. Hierop wordt in paragraaf 5.7 nader ingegaan.

2.2

Functionele structuur

2.2.1

Wonen

In 2008 bedroeg het inwonertal van Hippolytushoef 4890 personen. Dit is meer dan de helft van de inwoners van de gemeente Wieringen als geheel, dat in 2008 uit 8640 inwoners bestond. De bevolking van Hippolytushoef is sinds 2003 met ruim 8 % toegenomen. Het aantal woningen in Hippolytushoef is in dezelfde periode met 12% toegenomen tot een totaal voor de kern van 2210 woningen (Bron: CBS, 2008).

2.2.2

Voorzieningen

Hippolytushoef kent een groot aantal winkels, horeca en voorzieningen. De meeste zijn in het centrum van Hippolytushoef gevestigd: de Hoofdstraat en omgeving. Het dorp heeft daarmee een regiofunctie voor de hele gemeente. De inwoners van Hippolytushoef kunnen voor hun dagelijkse boodschappen terecht in het dorp. Voor uitgebreider winkelen is men gericht op steden in de omgeving zoals Schagen, Alkmaar en Den Helder.

In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de in 2009 aanwezige winkels, horeca en voorzieningen van Hippolytushoef opgenomen. In het algemeen gaat het om voorzieningen die zijn gevestigd tussen woningen en die daar geen overmatige overlast veroorzaken. Deze overlast wordt binnen het kader van de milieuwetgeving binnen de perken gehouden.

2.2.3

Bedrijven

In Hippolytushoef bevindt zich een groot aantal bedrijven. Aan de westzijde van het dorp ligt bedrijventerrein Molenveld, waar de bedrijven zijn gevestigd die overlast zouden kunnen veroorzaken binnen de bebouwde kom of die vanwege hun bedrijfsactiviteiten een grotere ruimte nodig hebben. Een overzicht van de aanwezige bedrijven is opgenomen in bijlage 2.

Onder deze bedrijven kunnen met name de bedrijven in categorie 3.1 en 3.2 overlast opleveren voor omwonenden. Er zijn echter geen bedrijven in Hippolytushoef waarvoor een acute noodzaak bestaat voor verplaatsing naar elders.

Het voorliggende plan omvat geen beperkingen voor het functioneren van bestaande bedrijven. Ook hiervoor geldt dat via de milieuwetgeving de hinder voor de omgeving binnen de perken blijft. Op de juridische regeling voor de bedrijven wordt ingegaan in hoofdstuk 7.

2 . 3

R e c r e a t i e

Het voormalig eiland Wieringen heeft verschillende mogelijkheden voor dagen verblijfrecreatie. De gelegenheden voor verblijfrecreatie zijn echter buiten het plangebied gelegen. Dagrecreatieve mogelijkheden worden vooral geboden door de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het voormalige eiland en het water om Wieringen heen. In Hippolytushoef bevinden zich twee musea en een molen die te bezichtigen is. Op het bedrijventerrein Molenveld is een partycentrum met kartingbaan gevestigd.

2 . 4

I n f r a s t r u c t u u r

WEGENSTRUCTUUR

Hippolytushoef is goed ontsloten via de N99 die de doorgaande weg door de Kop van Noord-Holland vormt tussen de Afsluitdijk en Den Helder. Vanaf deze weg is de voornaamste aansluiting met het dorp de Elft - Koningstraat - Beltstraat - Belt - Koningsweg, die aan de westzijde van het dorp met een rotonde (Holle Balg) aansluit op de N99. Daarnaast is aan de oostkant van het dorp een aansluiting via een rotonde op de N99 (rotonde De Weel). In de gehele bebouwde kom van Hippolytushoef geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur.

OPENBAAR VERVOER

Hippolytushoef is ontsloten middels een tweetal buslijnen. Dit zijn lijn 135 met een verbinding Hoorn - Den Helder en lijn 158 Den Oever - Schagen. Er is geen spoorverbinding met Hippolytushoef. Het dichtstbijzijnde treinstation bevindt zich in Anna Paulowna.

2 . 5

W a t e r e n g r o e n

In de bebouwde kom van Hippolytushoef zijn weinig groenvoorzieningen aanwezig. Beeldbepalend zijn de bomen rond het kerkhof in het hart van het dorp. Vanouds waren er tussen de woningen nog stukjes land aanwezig, maar de meest daarvan zijn in de loop van de tijd bebouwd geraakt. In het dorp bevinden zich geen parken, afgezien van een (beginnend) parkje rondom het zwembad. Wel ligt het dorp in een groene omgeving.

Daarnaast is er weinig oppervlaktewater in het dorp. Dit hangt samen met de hoge ligging van Wieringen in het algemeen en Hippolytushoef in het bijzonder, waardoor het water afstroomt naar lager gelegen gebieden (kogen).

3 . 1

R i j k s b e l e i d

Nota ruimte

In de loop van 2004 is de Nota Ruimte uitgebracht. Deze nota vervangt het ontwerp van de Vijfde Nota op de Ruimtelijke Ordening. Verschil met voorgaande nota's ruimtelijke ordening is dat deze nota het kader vormt voor vele sectorgeoriënteerde ruimtelijke beleidsstukken. Het kabinet heeft het accent van het ruimtelijk rijksbeleid in de nota verschoven van ordening naar ontwikkeling, waarbij meer op de uitvoeringsgerichtheid wordt gericht. Het beleid wordt sterk geconcentreerd op enkele gebieden in Nederland.

De Nota Ruimte heeft als hoofddoel het op efficiënte en duurzame wijze ruimte scheppen voor de verschillende functies. Het beleid richt zich op:

1. het versterken van de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. het borgen van de veiligheid.

De Nota Ruimte geeft in onderdeel 4.4.5 Doelstelling het beleid voor de waterkering langs de Waddenzee. Dit beleid is gericht op het reserveren van ruimte voor de versterking van de waterkering, zowel aan de zee- als landzijde. Gestreefd wordt naar een combinatie waarbij sprake is van waarborging van de veiligheid tegen overstromingen vanuit zee met behoud van de (inter)nationale ruimtelijke waarden waarbij de gebiedspecifieke identiteit een belangrijke kernkwaliteit is. Vooruitlopend op mogelijke versterking van de primaire waterkeringen wordt zonder ontheffing geen uitbreiding van de bestaande bebouwing toegestaan in een zone van 100 meter binnendijks. Hiervan zijn de windturbines uitgezonderd. De definitieve zones worden in overleg tussen Rijk, water(kering)beheerder en de provincies bepaald en in streekplannen, bestemmingsplannen en in de leggers van de waterschappen verankerd. Voor nieuwe buitendijkse ontwikkelingen, uitbreidingen van bestaande buitendijkse activiteiten, nieuwe inpolderingen en andere landaanwinningen, is het 'nee, tenzij'-regime van toepassing voor water en natuur. Dit houdt in dat ingrepen die wezenlijke kenmerken en waarden van de natuur aantasten niet zijn toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en er geen alternatieven zijn.

Ten aanzien van de infrastructuur wordt aangegeven dat hiervoor voldoende ruimte moet worden gereserveerd. Om toekomstige verbredingen en/of bundeling van de hoofdinfrastructuur fysiek en financieel niet te belemmeren, moet langs de hoofdinfrastructuur uitbreidingsruimte beschikbaar blijven. Milieu en externe veiligheid zijn onderdeel van de basiskwaliteit langs de hoofdinfrastructuur. Het beleid is gericht op opheffing van de bestaande knelpunten en het voorkomen van nieuwe.

Op het niveau van bestemmingsplannen zal aan deze beleidsdoelstellingen zoveel mogelijk een bijdrage geleverd moeten worden. Het ruimtelijk beleid zal meer dan in het verleden worden overgelaten aan provincies en gemeenten. Dit is in lijn met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, die op 1 juli 2008 van kracht is geworden. De regelgeving in de ruimtelijke ordening is hiermee vereenvoudigd.

Wat wegeninfrastructuur betreft worden de A7 en de N99 tot het hoofdwegenet van Nederland gerekend.

Nota mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de volgende ook voor lagere overheden belangrijke beleidsdoelen aan:

1. Het verbeteren van de internationale bereikbaarheid.
2. Het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden.
3. Een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling.
4. Het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van beleidsdoelen.
5. De uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden en, een vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving.

Nationaal Waterplan 2009-2015

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Voor de gemeente Wieringen zijn vooral de conclusies ten aanzien van het IJsselmeer als 'strategisch zoetwaterbekken' en de Afsluitdijk van belang. Door de zeespiegelstijging wordt afvoer van water vanuit het IJsselmeer naar de Waddenzee in de toekomst bemoeilijkt; er zullen keuzes noodzakelijk zijn wat betreft verhoging van het peil van het IJ-

selmeer en versterking van de Afsluitdijk. Voor het voorliggende plan heeft het Waterplan geen directe gevolgen.

3 . 2

Provinciaal beleid

Structuurvisie en Provinciale Verordening

Het rijksbeleid heeft doorwerking gevonden in het provinciaal beleid. Naar verwachting wordt medio 2010 door de Provinciale Staten van Noord-Holland de nieuwe structuurvisie 'Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid' vastgesteld. In de Structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord', het voorheen geldende streekplan, overgenomen.

Uitgangspunt van de structuurvisie is 'kwaliteit door veelzijdigheid'. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. Dit is weergegeven in onderstaande figuur.

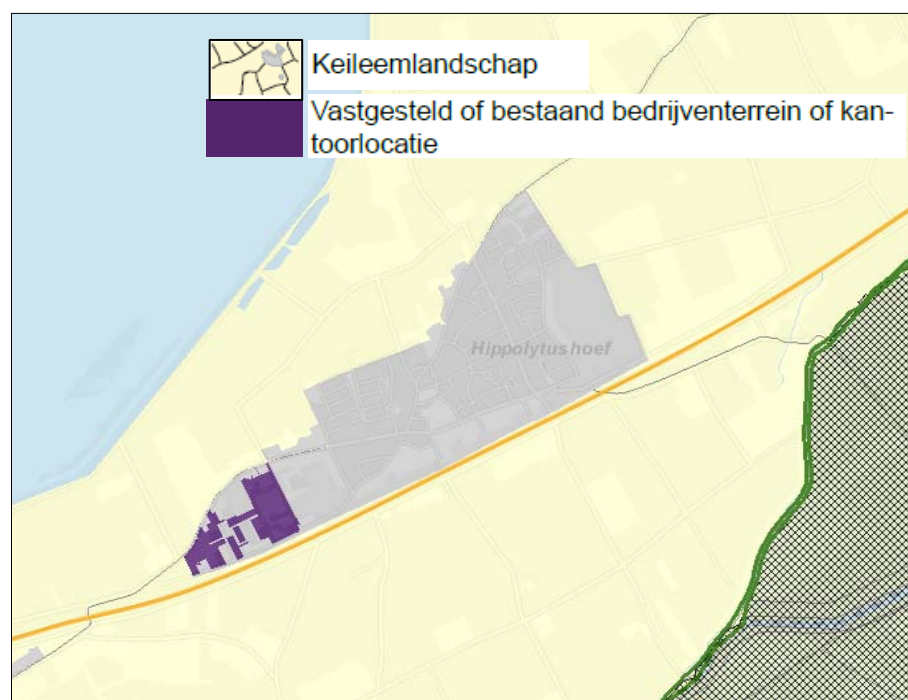
Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 4. Hoofddoelstellingen ruimtelijk beleid provincie (Bron: provincie Noord-Holland)

Bij de Structuurvisie is een kaart opgesteld voor de gehele provincie met daarop de beoogde ontwikkelingen. Een detail van deze kaart voor het plangebied is weergegeven in navolgende afbeelding. Voor Hippolytushoef staan twee functies weergegeven. Dit betreft het bedrijventerrein dat is aangegeven met

'vastgesteld of bestaand bedrijventerrein of kantorenterrein' en 'regionaal wegennet' (de N99). Voor het overige is de bebouwde kom van Hippolytushoef grotendeels grotendeels weergegeven als 'bestaand bebouwd gebied'. Het bestaand bebouwd gebied beslaat alle bestaande en geprojecteerde bebouwing (op basis van reeds in werking getreden bestemmingsplannen en projectbesluiten). Veel ontwikkelingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestaand bebouwd gebied. Hierbij valt te denken aan het ontwikkelen van bedrijven- en kantorenlocaties, woningbouw en overige vormen van verstedelijking. Dergelijke ontwikkelingen zijn binnen het landelijk gebied niet toegestaan.

Een deel van het plangebied ligt buiten bestaand bebouwd gebied: het grootste deel van het gebied tussen Noorderlaan, de Gemeenelandsweg, de Zandburen, de Hortensialaan, de Belt en de Koningsweg. Ook een deel van de bebouwing aan de noordkant van deze wegen valt buiten bestaand bebouwd gebied. Hiervoor gelden de regels voor het landelijk gebied.



Figuur 5. Fragment structuurvisiekaart (Provincie Noord-Holland)

HIPPOLYTUSHOEF-NOORD

In het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan werd nog uitgegaan van ontwikkeling van het woongebied Hippolytushoef-Noord, waarover eerder met de provincie afspraken zijn gemaakt. Dit gebied ligt in het landelijk gebied. Gezien de situatie op de woningmarkt, de vereiste vooronderzoeken en de (beperkte) mogelijkheden om de vereiste ontheffingen te verkrijgen heeft de gemeente besloten Hippolytushoef-Noord pas verder te ontwikkelen als meer duidelijkheid is over de plannen voor het gebied. De in het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsbevoegdheid voor dit gebied is in dit licht komen te vervallen.

Het plangebied betreft in zijn geheel bestaand bebouwd gebied. Dat geldt dus ook voor de resterende ontwikkelingslocaties in het plangebied; hiervoor is dus geen ontheffing van de Provinciale Verordening of de Provinciale Milieuverordening noodzakelijk.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013

Op 31 maart 2009 is het ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013 vastgesteld. Het plan streeft ernaar dat aan het eind van de planperiode, in 2013, de zogeheten 'basiskwaliteit' bereikt is. De basiskwaliteit is vastgelegd in Europese en nationale milieunormen en -regels en hangt samen met de functie die een gebied heeft: wonen, werken of recreëren.

Dit leidt tot twee overkoepelende doelen:

- Het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid.
- Het stimuleren van duurzame ontwikkeling in Noord-Holland voor nu en in de toekomst, zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders.

Met het oog op deze doelen wordt ingegaan op acht verschillende thema's: afval, bodem, externe veiligheid, geluid, geur, licht en donkerte, lucht, klimaat en energie.

Waterplan 2010-2015 (2009)

Op 16 november 2009 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland het Provinciaal Waterplan vastgesteld. De provincie heeft in het Waterplan de volgende strategische doelen geformuleerd (citaat):

- De provincie waarborgt met waterschappen en Rijkswaterstaat voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's via het principe: preventie (het op orde houden van de waterkeringen met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit), gevolgschade beperken (bijvoorbeeld waterbestendig bouwen daar waar nodig) en rampenbeheersing (bijvoorbeeld goede vluchtroutes en informatievoorziening).
- De provincie zorgt samen met waterschappen, gemeenten en Rijkswaterstaat dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. Het watersysteem en de beleving van het water worden versterkt door deze te combineren met natuurontwikkeling, recreatie en/of cultuurhistorie.
- De provincie zorgt samen met gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en drinkwaterbedrijven voor schoon en voldoende water. We doen dat door een kosteneffectief en klimaatbestendig grond- en oppervlaktewatersysteem.
- De provincie zorgt samen met gemeenten, waterschappen en belanghebbenden voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem.

Op de situatie in Hippolytushoef wordt in paragraaf 5.1 nader ingegaan.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010)

Samen met de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Verordening is door de provincie de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. Hierin geeft de provincie aan op welke wijze in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de bredere omgeving. Het basisuitgangspunt daarbij is 'behoud door ontwikkeling'. In de Leidraad worden de te behouden karakteristieken vastgelegd. Wieringen ligt samen met Texel en Het Gooi in het 'keileemlandschap', ontstaan door opstuwing van zand en keileem in de laatste IJstijd. Kenmerkend zijn het glooiend reliëf, de onregelmatige wegstructuren en verkavelingen, het kleinschalige, historische karakter en de geconcentreerde bebouwing. Het eilandkarakter van Wieringen is duidelijk herkenbaar door het contrast met het omringende nieuwe land en doordat de randen als dijken zijn vormgegeven. Op Wieringen vormt de oude Wierdijk een cultuurhistorisch unieke structuur. De provincie zet zich in voor het behoud van deze structuren. Dat geldt ook voor onder meer de boerderijen van het specifieke Wieringer type, andersoortige stolpboerderijen en molens.

Nota aardkundige monumenten Noord-Holland

In de nota Aardkundige monumenten Noord-Holland uit 2004 wordt ingegaan op het provinciaal beleid ten aanzien van het behoud van aardkundige waarden. Het hele eiland Wieringen exclusief de Polder Waard-Nieuwland en Den Oever heeft de status van aardkundig monument vanwege de goed bewaarde stuwwallen en de mariene kliffen. Beide landschapsvormen zijn relatief zeldzaam in Nederland. De status van aardkundig monument betekent dat bestaande aardkundige waarden zo veel mogelijk moeten worden behouden. Daarbij gaat het om reliëf, karakteristieke landschapselementen en verkavelingspatronen. Bij de ruimtelijke inrichting van gebieden mogen aardkundige waarden niet worden aangetast. Daarbij moet worden 'meegelift' met het beleid ten aanzien van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur en de stiltegebieden.

Provinciale milieuverordening

In de provinciale milieuverordening wordt de Europese en nationale milieuwetgeving vertaald naar provinciaal niveau. De regels hebben onder meer betrekking op thema's zoals afvalstoffen, vergunningen voor inrichtingen en lozing oppervlaktewater. Eén van de onderdelen waar de verordening op in gaat betreft de bescherming van bodem en aardkundige waarden. In het document is een lijst met activiteiten opgenomen die verboden zijn. Het gaat hierbij met name om activiteiten die leiden tot aantasting van het micro- en macroreliëf. Wel zijn hier onder voorwaarden ontheffingen voor mogelijk.

Ecologische Hoofdstructuur Noord-Holland, stand van zaken, herijking en toekomst (2010)

De provincie werkt aan de doorvoering van de Provinciale EHS. Om het realisatietempo te verhogen is de herijkingsnota opgesteld. Hierin zijn nieuwe inzichten verwerkt over de omvang en situering van de Provinciale EHS. Wat be-

treft Hippolytushoef zijn enkele percelen ten noorden van het dorp 'ontgrensd': deze vallen niet langer onder de EHS. De Herijking heeft geen gevolgen voor het voorliggende plan, omdat dit volledig betrekking heeft op bestaand bebouwd gebied.

Goed Wonen in Noord-Holland, Provinciale Woonvisie 2010-2020 (2010)

De Provinciale Woonvisie is een uitwerking van de Provinciale Structuurvisie op het vlak van wonen. De provincie wil vooral op het vlak van kwaliteit van de woningbouw een stimulerende en sturende rol spelen, en streeft daarbij naar 'voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in het jaar 2020'. Daarbij moet worden bijgedragen aan een 'gevarieerd aanbod van duurzame, energiezuinige en levensloopbestendige woningen', met aandacht voor met name starters, jongeren, senioren en zorgvragers. De provincie wil hierbij een goede regionale afstemming en coördinatie bevorderen en zal daartoe in samenwerking met de regio's Regionale Actieprogramma' (RAP's) ontwikkelen. Hierin komen per regio afspraken over de ingrepen in de woningmarkt en het woningaanbod. Speerpunten daarbij zijn het flexibel afstemmen van vraag en aanbod, het voorzien in (zorg) voorzieningen in de woonomgeving en het streven naar duurzaamheid en transformatie. Voor Noord-Holland Noord wordt in 2011 een RAP opgesteld, met een uitwerking in 'subRAP's' voor onder meer de Kop van Noord-Holland.

3 . 3

R e g i o n a a l b e l e i d

Regionale visie bedrijventerreinen Kop van Noord-Holland

In het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord is vastgelegd dat de gemeenten meer vrijheid krijgen om zelf de omvang en de locaties voor bedrijven te bepalen, mits de gemeenten hun uitbreidingen onderbouwen met beeldkwaliteitplannen en onderling de aanpak ten aanzien van bedrijventerreinen afstemmen. Deze afstemming heeft plaatsgevonden middels de 'Regionale Visie Bedrijventerreinen Kop van Noord-Holland' (2007). In verband met de ligging in 'uitsluitingsgebied' zijn in de gemeente Wieringen geen ontwikkelingen van enige omvang voorzien. Nieuwe en expansieve bedrijven zijn aangewezen op (onder meer) het regionale bedrijventerrein Robbenplaat bij Wieringerwerf.

Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsvisie Wieringen (1996)

De hoofdlijnen van deze visie zijn de volgende:

- Behoud en versterking van het 'eiland'-karakter en de ecologische waarden:
 - de kleinschaligheid en openheid moeten op lange termijn worden gewaarborgd;
 - inzetten op agrarisch natuurbeheer;
 - herstel van het oude patroon van grondgebruik, gedeeltelijk als bouwland en gedeeltelijk als grasland;
 - terugdringen van bollen- en lilieteelt ten noorden van de Wierdijk;
 - aanleg van het Wieringerrandmeer;
 - verdiepte aanleg van een gedeelte van de N99;
 - behoud en versterking van de cultuurhistorische karakteristieken;
- Versterking van het pakket toeristisch-recreatieve mogelijkheden:
 - verbetering van de verblijfsrecreatie door kwaliteitsverbetering van de campings, uitbreiding van de hotelcapaciteit en het realiseren van appartementen in bestaande boerderijen;
 - verbeteren van de haven van Den Oever om deze aantrekkelijker te maken voor de bruine vloot en passanten;
- Regionale inbedding van het toeristisch-recreatieve product;
- Promotionele activiteiten;
- Woningontwikkeling in de nabijheid van Wieringen, in samenhang met het Wieringerrandmeer.

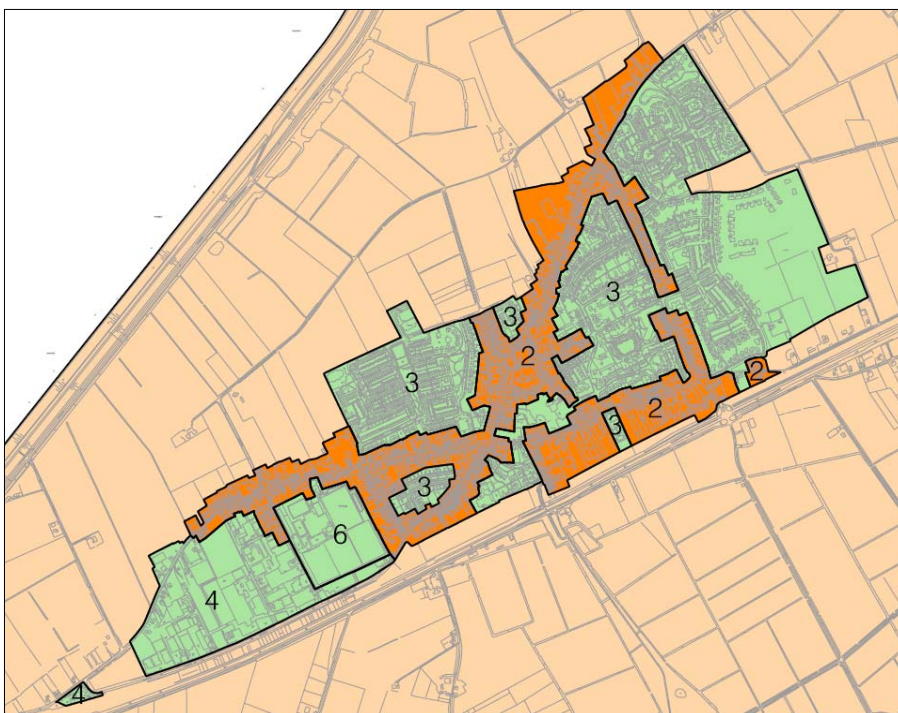
Specifiek voor Hippolytushoef is ten doel gesteld het winkelcentrum, dat tevens het belangrijkste winkelcentrum van de gemeente is, te verbeteren.

Welstandsnota (2004)

Voor Hippolytushoef gelden op basis van de Welstandsnota een aantal verschillende welstandsregimes. In figuur 6 is een fragment van de kaart van de welstandsnota van de gemeente Wieringen opgenomen. De volgende welstandsregimes komen voor in de gemeente Wieringen:

1. Buitengebied: voor het gebied geldt een aanduiding als bijzonder welstandsgebied waarbij de klemtoon ligt op het respecteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.
2. Dorpscentra inclusief lintbebouwing: Hippolytushoef is ontstaan op een kruising van twee linten. Het centrum heeft zich daaromheen ontwikkeld tot een nauw verdicht gebied. Wanneer er veranderingen in het dorpscentrum zullen plaatsvinden, wordt hierin rekening gehouden met de bestaande structuur. Voor de gebieden is een bijzonder ambitieniveau van kracht, gericht op beheer en handhaving van de bestaande basiskwaliteit.

3. Nieuwbouw inclusief projectmatige en individuele bouw: Hippolytushoef omvat drie verschillende nieuwbouwgebieden uit verschillende periodes. Voor het gebied geldt een aanduiding als regulier welstandsgebied waarbij de klemtoon ligt op het respecteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.
4. Bedrijventerreinen: voor het bedrijventerrein Molenveld aan de westkant van Hippolytushoef geldt ook dat de bestaande kwaliteiten gehandhaafd dienen te blijven en het versterken van de kwaliteit op de oudere delen van de bedrijfsterreinen. Het valt binnen regulier welstandsgebied.
5. Oudere delen van de bedrijfsterreinen. Het valt binnen regulier welstandsgebied.
6. Havengebied: komt in Hippolytushoef niet voor.
7. Recreatiegebied: het sportterrein van Hippolytushoef is als zodanig aangegeven. Ook hiervoor geldt het handhaven van bestaande kwaliteiten waarbij ook het beleid voor een regulier welstandsniveau van toepassing is.



Figuur 6. Welstandsregime Hippolytushoef
(Bron: Welstandsnota gemeente Wieringen, 2004)

Wieringen, Waddeneiland, Beleidsnota cultuurhistorie 2008

In 2008 heeft de gemeente Wieringen de Beleidsnota Cultuurhistorie Wieringen laten opstellen. Deze nota verkeert nog in de conceptfase. In deze nota zijn aanbevelingen opgenomen over de wijze waarop de elementen die verwijzen naar de rijke cultuurhistorische geschiedenis van de gemeente kunnen worden behouden, hoe het historisch bewustzijn van de inwoners van de gemeente kan worden gestimuleerd en op welke wijze de gemeente archeologie en cultuurhistorie in haar beleid kan verweven. Dit laatste kan onder meer worden be-

reikt door het treffen van adequate maatregelen ter bescherming van de genoemde waarden middels bestemmingsplannen. In paragraaf 2.1 is nader ingegaan op de historische waarden die in het plangebied voorkomen.

Woonvisie 2008+

De Woonvisie Wieringen 2008+ is de gemeentelijke vertaling van het regionale beleid dat voor de hele Kop van Noord-Holland geldt.

De vier belangrijkste thema's die in dit document aan de orde komen zijn:

- een gevarieerde bevolkingssamenstelling;
- aantrekkelijke en vitale dorpen;
- een gezonde groei;
- goede samenwerking.

De gemeente Wieringen streeft ernaar om alle inwoners de mogelijkheid te bieden om in de gemeente te blijven. Dit voornemen leidt tot een aantal groepen die specifieke aandacht vragen. De nadruk ligt op de groep senioren en mensen met een zorgbehoefte, maar ook jongerenhuisvesting is een aandachtspunt.

Wonen is niet iets dat op zichzelf staat, maar kent een nauwe relatie met de woonomgeving. Voor elk van de vier dorpen wordt daarom een basiskwaliteit aan woningen en voorzieningen bepaald. Hippolytushoef houdt hierin haar positie als hoofdkern van de gemeente, waar belangrijke voorzieningen en een uitgebreid aanbod van wonen met zorg aanwezig is. De gemeente Wieringen wil het wonen en werken in de gemeente een impuls geven door de toeristische aantrekkingskracht van Wieringen te versterken. In dat licht is het imago van Wieringen belangrijk.

Om de bestaande voorzieningen te behouden en te versterken, is een gezonde groei van het inwonertal wenselijk.

In de Woonvisie werd nog uitgegaan van de realisatie van de Wieringerrandmeer; dit is inmiddels niet meer actueel. Daarnaast werden er in Hippolytushoef en Den Oever mogelijkheden voor de realisatie van woningen aangegeven. Voor Hippolytushoef werd in de periode tot 2020 berekend dat er vraag was naar 90-110 nieuwe woningen.

Beeldkwaliteitsplan Wieringen 2009

Voor het buitengebied en de kleinere kernen van Wieringen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan geldt niet voor de kernen Den Oever en Hippolytushoef, omdat deze gerekend worden tot het stedelijk gebied. Wel gaat het beeldkwaliteitsplan in op de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van Hippolytushoef-Noord. In de huidige situatie heeft de noordelijke dorpsrand van Hippolytushoef een harde, stenige uitstraling door de rijenbouw. De Noorderlaan vormt een ruimtelijke grens. Binnen de nog open ruimte is ontwikkeling mogelijk van zowel groen als bebouwing, aansluitend op het

bestaande woongebied. In het Beeldkwaliteitsplan zijn voor de toekomstige woningbouw in Hippolytushoef-Noord uitgangspunten geformuleerd voor de mogelijke toekomstige ontwikkeling van dit woongebied.

Uitgangspunten

4

De bestemmingsplannen voor de dorpskernen in de gemeente Wieringen hebben in essentie een conserverend karakter. Dit betekent dat de bestaande functies en bebouwing in het algemeen gehandhaafd blijven. Daarmee wordt gewaarborgd dat de kenmerken van de bebouwing en openbare ruimte intact blijven en dat de 'eilander karakteristiek' van de dorpen behouden blijft. Dit wordt bereikt door:

- de bouwvlakken op de plankaart vrij eng te begrenzen, waarbij de huidige voorgevel maatgevend is voor de toekomstige situatie;
- voor goot- en bouwhoogte aan te sluiten bij de bestaande goot- en bouwhoogte;
- wegen en stegen een verkeers- en verblijfsfunctie te geven;
- monumenten en karakteristieke gebouwen op de kaart aan te geven (overigens genieten Rijksmonumenten ook bescherming op basis van de Monumentenwet).

Aan dit bestemmingsplan ligt een notitie van uitgangspunten ten grondslag die in juni 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze Nota van uitgangspunten biedt het ruimtelijk kader voor de opstelling van het bestemmingsplan. In het navolgende wordt hierop nader ingegaan. De tekst is op basis van nieuwe inzichten geactualiseerd.

Algemene uitgangspunten

1. Hippolytushoef is de hoofdkern van de gemeente, waar in de toekomst het zwaartepunt zal blijven liggen wat betreft het scheppen van mogelijkheden voor woningbouw.
2. Het dorp biedt in de gemeente het hoogste voorzieningenniveau, met een aantrekkelijk centrum met winkels, dienstverlenende en horecabedrijven. Het beleid van de gemeente is erop gericht om de ruimtelijke voorwaarden te scheppen voor een optimaal functioneren van deze voorzieningen.
3. De bestaande bebouwingskarakteristiek van Hippolytushoef zal in grote lijnen gehandhaafd moeten blijven. In de historische dorpskern wordt gestreefd naar:
 - handhaving van de hoofdelementen van de historische stedenbouwkundige structuur;
 - een gevelbeeld met vooral individuele gevels en per pand verschillende bouwvormen (gevelbreedte, goot- en nokhoogte, dakhelling);
 - de kerk en het Kerkplein als belangrijke beeldpalend element in het centrumgebied;

- een halfopen tot gesloten gevelbeeld aan de Hoofdstraat en het Kerkplein, met gevels die direct aan de openbare ruimte grenzen; ook hier echter met per pand verschillende gevels;
 - grote (achter)tuinen, die soms tot gevolg hebben dat grotere groene ruimten tussen de bebouwing ontstaan;
 - In de niet-historische delen van de kern wordt de bestaande stedenbouwkundige structuur gehandhaafd.
4. De toekomstige woningbouw in de gemeente vindt vooralsnog plaats op invullocaties binnen bestaand bebouwd gebied. Ontwikkeling van het woongebied Hippolytushoef-Noord vindt plaats bij herstel van de woningmarkt en bij een gebleken extra behoefte aan woningen. GS hebben aangegeven rekening te willen houden met eerdere bestuurlijke afspraken voor woningbouw in Hippolytushoef-Noord. Hierbij was bepaald dat in Hippolytushoef en Den Oever gezamenlijk onder voorwaarden 100 woningen mochten worden gebouwd ten behoeve van de lokale vraag.
 5. Aan de westkant van het dorp streeft de gemeente naar het open houden van de doorzichten vanaf de Koningsweg ten westen van de Tulpenstraat in noordelijke richting. Dat betekent dat een structurele verdichting van de bebouwing hier niet wenselijk wordt geacht. Omdat het om een klein aantal percelen gaat en omdat het aantal doorzichten in de praktijk eveneens klein is, heeft dit uitgangspunt beperkte gevolgen voor de plankaart. Op een aantal locaties loopt de agrarische bestemming door tot de Koningsweg. Er is niet voorzien in nieuwe bebouwing aan de noordzijde van de Koningsweg (afgezien van de toegelaten bijgebouwen).
 6. Het bestemmingsplan Hippolytushoef is een voornamelijk beschrijvend plan. Dat betekent dat het plan erop is gericht om de rechten op basis van de bestaande bestemmingsplannen zo veel mogelijk in stand te houden. Daar waar verdichting en revitalisering mogelijk is in het kader van maatschappelijke ontwikkelingen zal hier gebruik van worden gemaakt. Voor de bepaling van de bestemming is echter tevens van belang wat de huidige functie is van een pand. Als een pand al lange tijd een andere functie heeft dan aangegeven in het bestemmingsplan (bijvoorbeeld: een winkel is 10 jaar geleden in gebruik genomen als woning), wordt uitgegaan van de huidige functie.
 7. Als zich tijdens het planproces initiatieven voor functieverandering of veranderingen van de bebouwing voordoen, zullen deze van geval tot geval worden beoordeeld op hun inpasbaarheid in het bestemmingsplan.

Specifieke uitgangspunten per functie

Wonen

1. Voor de woongebieden wordt uitgegaan van tenminste handhaving van de bestaande bouwrechten. Voor de bijgebouwenregeling wordt aansluiting gezocht bij de regeling uit het Thematisch bestemmingsplan erfbebouwing/werken aan huis, zoals die ook in Den Oever, Oosterland en Westerland is toegepast.
2. Woningbouw is mogelijk op de locatie van de voormalige RSG Wiringherlant aan de Parklaan (gebied 1 in figuur 7). Deze woningbouw moet zich voegen in het bestaande bebouwingsbeeld in de omgeving. Hiertoe wordt een wijzigingsbepaling in het bestemmingsplan opgenomen.
3. Ook voor zalencentrum Concordia aan de Koningstraat 50-52 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen.

In het voorontwerp waren ook wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor een uitbreiding van het bedrijventerrein in westelijke richting en woningbouw in het gebied De Weel/Tjating. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn, mede gelet op de inspraakreacties op het plan, vervallen.

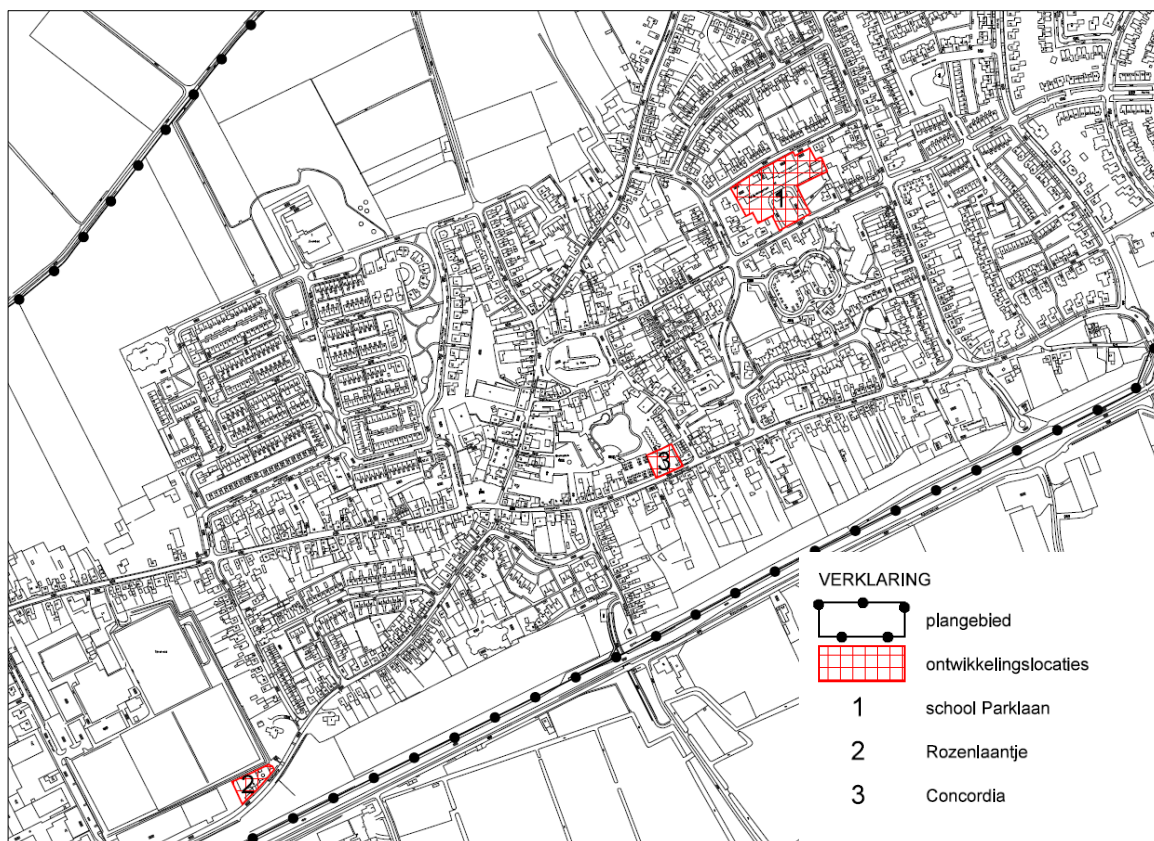
In de vaststellingsfase is besloten medewerking te verlenen aan de bouw van 3 kleine woningen op de plek van een oude bedrijfsloods aan de Vermaningsteeg 6. Deze ontwikkeling is in het voorliggende plan bij recht mogelijk gemaakt.

In hoofdstuk 6 van deze toelichting wordt ingegaan op de invulling van de bovengenoemde gebieden. De randvoorwaarden voor de toepassing van wijzigingsbevoegdheden komen aan de orde in hoofdstuk 5.

Bedrijven

1. Op bedrijventerrein Molenveld komen (burger)woningen voor naast bedrijven. Het terrein wordt in dat licht beschouwd als een gebied met functiemening, met een daarbij behorende zoneringsregeling. Hierop wordt in paragraaf 5.1 nader ingegaan. Op het terrein zijn, afhankelijk van de afstand tot woningen, bedrijven in de VNG-categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 toegestaan.
2. Op het bedrijventerrein worden geen nieuwe woningen en bedrijfswoningen toegestaan in verband met de beperkingen die deze met zich meebrengen voor het functioneren van de bedrijven op het bedrijventerrein. Overigens is daarvoor ook niet of nauwelijks ruimte.
3. Aan het Rozenlaantje (gebied 2 in figuur 7) is ruimte voor de vestiging van een bedrijf. Dit wordt met een wijzigingsbepaling in het plan mogelijk gemaakt.
4. Elders in Hippolytushoef worden bedrijven als zodanig bestemd. Hier zijn bedrijven uit categorie 1 en 2 toegestaan, alsmede de bestaande bedrijven.
5. Ten aanzien van bedrijven en beroepen aan huis gelden de uitgangspunten zoals die ook elders in de kernen op Wieringen zijn gehanteerd en zoals die zijn opgenomen in het Thematisch bestemmingsplan erfbe-

bouwing/werken aan huis'. In aanvulling hierop worden tevens internet-verkopen aan huis toegestaan, mits er geen ruimtelijke uitstraling is in de vorm van verkeersaanrekkende en uiterlijke kenmerken aan de woningen (reclameuitingen, showroom, en dergelijke).



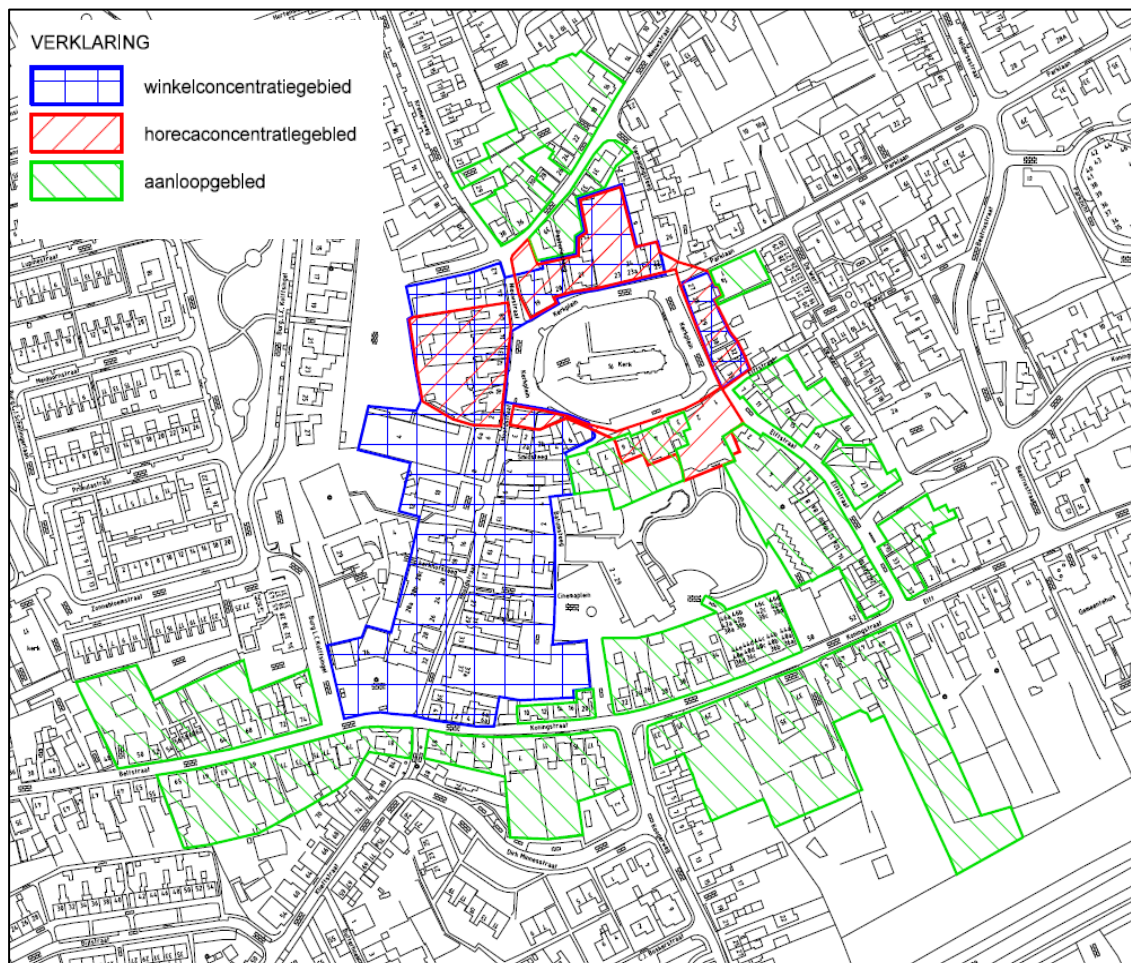
Figuur 7. Ontwikkellocaties in Hippolytushoef

Detailhandel, dienstverlening, horeca

1. Een geconcentreerd winkelbestand heeft een grotere aantrekkingskracht dan een sterk gespreid aanbod. In de huidige situatie is het aanbod sterk geconcentreerd aan de Hoofdstraat. De gemeente zet zich ervoor in om deze concentratie in stand te houden. Daartoe zal in het bestemmingsplan een bestemming 'centrum' worden opgenomen, waarbinnen detailhandel zich zonder beperkingen kan vestigen. Dit gebied is als 'winkelconcentratiegebied' aangegeven in figuur 8.
2. Elders in Hippolytushoef wordt bestaande detailhandel als zodanig bestemd of aangeduid. Buiten het concentratiegebied wordt de vestiging van nieuwe detailhandel niet toegestaan, met uitzondering van de aanloopgebieden, waar na wijziging de vestiging van nieuwe detailhandel wordt toegestaan (zie onder kopje 'aanloopgebieden').
3. Het Kerkplein kan zich (verder) ontwikkelen als aantrekkelijk verblijfsgebied. Horecabedrijven dragen in belangrijke mate bij aan de aantrekkingskracht van het gebied. In dat licht wordt rond het Kerkplein een 'horecaconcentratiegebied' gedefinieerd. Hier is naast de bestaande horeca bij wijziging de vestiging van nieuwe horeca in de vorm van cafés,

restaurants en dergelijke toegestaan. Daaronder vallen niet discotheken, dancings, nachtclubs en automatenhallen. De bouwmogelijkheden ten behoeve van horeca worden afgestemd op de oppervlakte van het perceel. Ook dit gebied is aangegeven in figuur 8.

4. Elders in het plangebied wordt bestaande horeca als zodanig bestemd. De vestiging van nieuwe horeca is niet toegestaan, met uitzondering van 'lichte' horeca (tearoom, snackbar en dergelijke) in het winkelconcentratiegebied. Dit type horeca draagt bij aan de verblijfsfunctie van het winkelconcentratiegebied.



Figuur 8. Winkel- en horecaconcentratie gebieden en gebied met gemengde functies

'Aanloopgebieden'

- Enkele oudere delen van de bebouwing in Hippolytushoef worden als 'aanloopgebieden' beschouwd: straten die naar het centrum leiden en waar vanouds een zekere menging van functies heeft bestaan. Voor deze gebieden geldt de bestemming 'gemengd'. Hierbij wordt aangesloten bij de regeling binnen de bestemming 'gemengd gebied' in Den Oever. Dat betekent dat naast de woonfunctie bedrijven uit categorie 1 en 2 zijn toegestaan. Na ontheffing is de vestiging van bed- and breakfastbedrijven met maximaal 4 slaappleaatsen toegestaan. Bij wijziging mogen

binnen de contouren van de bestaande gebouwen ook winkels aan de aanloopstraten worden gevestigd.

- Tot de aanloopgebieden worden de aan het centrum grenzende delen van de Koningstraat, de Beltstraat, de Elftstraat, de Nieuwstraat en de Parklaan gerekend (zie figuur 8).

Groen en water

Bestaand groen en water met een structureel karakter worden als zodanig bestemd.

Voorzieningen, infrastructuur, toerisme en recreatie

In Hippolytushoef vinden wat betreft deze thema's geen grote ingrepen plaats. In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van handhaving van de bestaande voorzieningen en infrastructuur.

Milieu - en planologische randvoorwaarden

5

5.1

Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet Milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

Uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Molenveld

In het vigerende plan Molenveld uit 1997 is aan een deel van de aanwezige woningen een bestemming 'Wonen' toegekend. Het gaat daarbij zowel om burgerwoningen als bedrijfswoningen. Een strook langs de Koningsweg kreeg de specifieke bestemming 'Bedrijfswoningen'. Binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' werden nieuwe bedrijfswoningen niet toegestaan. Op het terrein werden bedrijven mogelijk gemaakt tot en met bedrijfscategorie 3, met een vrijstelling tot categorie 4. Door de Raad van State is de vestiging van bedrijven van categorie 2, 3 en 4 uitgesloten, omdat daardoor aangrenzende woningen te maken zouden kunnen krijgen met onaanvaardbare hinder van bedrijven. Het bestemmingsplan is op dit punt niet herzien, waardoor in feite alleen bedrijven uit categorie 1 uit de bij de voorschriften gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Bestaande bedrijven uit hogere categorieën zijn alleen op basis van het overgangsrecht of door later verleende vrijstellin-

gen toegestaan. Het gaat om het grootste deel van de bedrijven op het bedrijventerrein. Overigens heeft geen (systematische) controle plaatsgevonden van de categorie van bedrijven die zich de afgelopen 14 jaar op het bedrijventerrein hebben gevestigd.

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is als probleem gesignaleerd dat in het vigerende bestemmingsplan geen onderscheid gemaakt wordt tussen (bestaande) bedrijfswoningen en burgerwoningen. Alleen voor de destijds te ontwikkelen strook langs de Koningsweg is een specifieke bestemming Bedrijfswoningen toegekend. Volgens de huidige inzichten over de planologie van bedrijventerreinen is het in beginsel niet wenselijk op een bedrijventerrein burgerwoningen te situeren. In dit geval is echter sprake van een bestaande situatie.

Voor de toekomstige regeling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- In beginsel wordt elke woning die op de vigerende plankaart als Woning is bestemd opnieuw tot burgerwoning ('Wonen') bestemd. Dit geldt ook voor woningen waarvoor in de loop van de tijd bouwvergunningen zijn verleend die niet specifiek bepalen dat sprake is van een bedrijfswoning. Een uitzondering geldt wanneer in de loop van de jaren door eigenaren verklaringen zijn ondertekend met als strekking dat hun woning moet worden aangemerkt als bedrijfswoning.
- Er worden geen risico's genomen ten aanzien van de toegestane categorieën van bedrijvigheid ten opzichte van nabij gelegen woningen en bedrijfswoningen.
- Binnen bovengenoemde kaders wordt gezocht naar de maximale ruimte voor bedrijvigheid zonder de rechten van omwonenden aan te tasten, waarbij uitgangspunt is dat in ieder geval de bestaande situatie positief wordt geregeld.

Binnen de keuze die gemaakt is om de situatie te bestemmen conform het geldende bestemmingsplan zijn er ten opzichte van de aanwezige woningen meerdere keuzes mogelijk als het gaat om de ruimte die wordt geboden aan omliggende bedrijvigheid. Na overleg met de Milieudienst Kop van Noord-Holland kiest de gemeente ervoor om het bedrijventerrein te beschouwen als 'gebied met functiemenging'. Dit maakt het mogelijk om de richtafstanden volgens de VNG-brochure met één afstandsstep te verlagen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Onder gemengd gebied wordt in de VNG-brochure verstaan: 'Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied'. Deze invulling van het begrip gemengd gebied is (evenals de hiervoor beschreven invulling van een rustige woonwijk) aanvaard door de Raad van State (zie

bijvoorbeeld Raad van State 7 december 2010, zaaknummers. 201008445/2/R3 en 201008557/2/R3) en leidt er ook toe dat de Raad van State het in gemengde gebieden toepassen van een Staat van Bedrijven waarbij de afstand één stap wordt teruggebracht aanvaardbaar acht.

In dit geval is zeker sprake van een gemengd gebied. Een gebied waarin het wonen zelfs ondergeschikt is aan de andere functie van het gebied (bedrijventerrein). Toepassing van een bedrijvenlijst waarbij alle afstanden tot woningen ten opzichte van de standaardlijst van de VNG-brochure met één stap worden teruggebracht is dus zonder meer mogelijk. In de voornoemde uitspraak wordt in een dergelijk geval ook nog niet gesproken van het afwijken van de VNG-brochure, maar van het toepassen van de daarin opgenomen handreikingen, waarvan het terugbrengen van de afstandsstep in een gemengd gebied.

Deze benadering leidt er toe dat er in het gebied Molenveld meer ruimte ontstaat voor bedrijvigheid, zonder dat het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast. Voor bedrijven in categorie 1 geldt dan een afstand tot woningen en bedrijfswoningen van 0 meter, voor categorie 2 bedrijven een afstand van 10 meter, voor categorie 3.1-bedrijven een afstand van 30 meter en voor bedrijven in categorie 3.2 een afstand van 50 meter. Bij deze benadering kan op een groot deel van het bedrijventerrein categorie 3.1 worden toegestaan zonder dat wordt afgeweken van de VNG-brochure en zonder dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

In een aantal gevallen zijn bestaande bedrijven gevestigd op locaties nabij woningen, waarbij niet aan de genoemde afstandscriteria kan worden voldaan. In de volgende gevallen treden vrij sterke afwijkingen op:

1. Touringcarbedrijf, Belterlaan 26 (categorie 3.2): het noordelijk deel van dit bedrijf ligt binnen 50 meter van de woning Belterlaan 22a, het westelijke deel binnen 50 meter van de woning aan het Molenveld 5. Hinder kan voornamelijk ontstaan door geluidsoverlast. Tussen het perceel en de woningen staan echter diverse bedrijfsgebouwen. Hierdoor zal het geluid als gevolg van het bedrijf richting de woningen sterk worden gedempt. De activiteit moet om die reden op de huidige vestigingsplaats acceptabel worden geacht.
2. Partycentrum en kartingbedrijf, Molenakker 5 (categorie 3.1): een klein deel van het bedrijf aan de zuidwestkant van het perceel valt binnen de 30-metercontour van de woningen aan de Molenakker 1 en 3 en de bedrijfswoning aan het Molenveld 7. Omdat het om een overdekte accommodatie met milieuvergunning gaat, is het bedrijf op deze locatie acceptabel.

- 3 Metaalbewerkend bedrijf, De Schoor 8 (categorie 3.2): dit bedrijf ligt relatief dicht bij de woning aan De Wieken 5 en de Koningsweg 65-73. Als de las- en constructiewerkzaamheden in pandig worden uitgevoerd en maatregelen worden getroffen om geluidhinder te beperken is dit bedrijf op de huidige locatie acceptabel.

De betreffende bedrijven zijn op de verbeelding als zodanig aangeduid. De bestaande bedrijfsvoering kan worden voortgezet, maar als het betreffende bedrijfspand vrijkomt, zal rekening moeten worden gehouden met de zones zoals die op de verbeelding zijn aangeven.

Milieuvergunningplichtig zijn verder de volgende bedrijven:

- Verkoop vuurwerk, De Wieken 44;
- Gemeentelijke opslag, De Wieken 1.

Middels de milieuvergunningen van de genoemde bedrijven wordt de potentiële milieuhinder van deze bedrijven geregeld. Het voorliggende plan beperkt de ontplooiingsmogelijkheden van deze bedrijven niet.

Buiten het plangebied is aan de Molenakker 2 een benzine- en LPG-station gevestigd. De invloedssfeer van dit bedrijf reikt niet tot in het plangebied.

Bij de ontwikkelingen die bij wijziging worden toegestaan zal steeds een afweging plaats moeten vinden op basis van de milieuwetgeving. Er is geen aanleiding om planologische regelingen op te nemen. Het plan staat geen uitbreiding toe van horeca met een zware milieubelasting.

De woonuitbreidingen die middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt worden bij de Parklaan en de locatie Concordia, ondervinden geen hinder van bedrijven in de omgeving en leveren ook geen beperkingen op voor functies in de nabijheid van deze locaties. Ook de voorgenomen woningbouw aan de Vermaningsteeg 6 leidt niet tot beperking van de ontplooiingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

Ook voor de te ontwikkelen bedrijfslocatie aan het Rozenlaantje geldt dat de vestiging van bedrijven uit categorie 1 en 2 mogelijk is. De woning aan de Mekkenstuiweg 40 ligt binnen de zone van 30 meter. De afstand vanaf het bedrijfspand tot aan de gevel van de woning bedraagt ongeveer 25 meter. In de huidige situatie bevindt zich een peuterspeelzaal op de locatie waarvoor, evenals de mogelijke bedrijvigheid in de toekomst, een milieuf afstand van 30 meter geldt. De huidige situatie wordt acceptabel geacht.

CONCLUSIE Naar aanleiding van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan uitvoerbaar is voor wat betreft het aspect bedrijvenhinder.

Wegverkeerslawaa i

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Voor de gehele bebouwde kom geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. Voor dergelijke wegen hoeft geen akoestisch onderzoek verricht te worden aangezien er geen zone geldt in het kader van de Wet geluidhinder. Wel zal bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden op basis van de feitelijke bouwplannen in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht moeten worden besteed aan het aspect wegverkeerslawaa i. Dit geldt met name voor de locatie Concordia. Gezien de situering van de locatie Vermaningsteeg zijn hier geen problemen wat betreft wegverkeerslawaa i te verwachten: de Vermaningsteeg heeft alleen een ontsluitende functie voor de aangrenzende percelen.

De N99 die aan de zuidzijde langs Hippolytushoef loopt heeft een maximumsnelheid van 80 kilometer per uur. Voor de N99 geldt een zone van 250 meter. Binnen deze zone moet worden getoetst of wordt voldaan aan de geluidnormen uit de Wet geluidhinder. Het toelaatbare geluidniveau aan de gevel van woningen en andere geluidgevoelige objecten als scholen bedraagt 48 dB. Er is ontheffing mogelijk tot 53 dB. Voor de N99 is de 48 dB-contour berekend op basis van de zogenoemde Rekenmethode II uit het Reken- en Meetvoorschrift. Met deze rekenmethode wordt rekening gehouden met de afscherpende werking van bestaande bebouwing. De berekening is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Als er nieuwe woningen worden geprojecteerd of bestaande woningen worden uitgebreid binnen deze contour dient nader geluidonderzoek plaats te vinden en eventueel een hogere waardenprocedure te worden gevolgd.

De 48 dB-contour is op de plankaart aangegeven. De locaties waarbij een wijzigingsbevoegdheid van kracht is, vallen niet binnen deze contour. Bedrijfsgebouwen (zonder bedrijfswoning) worden in het kader van de Wet geluidhinder niet gerekend tot gevoelige functies.

Wat betreft het aspect geluidhinder mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

Externe veiligheid

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

In het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) zijn de lijnen uitgezet voor een vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenaamde risicobenadering.

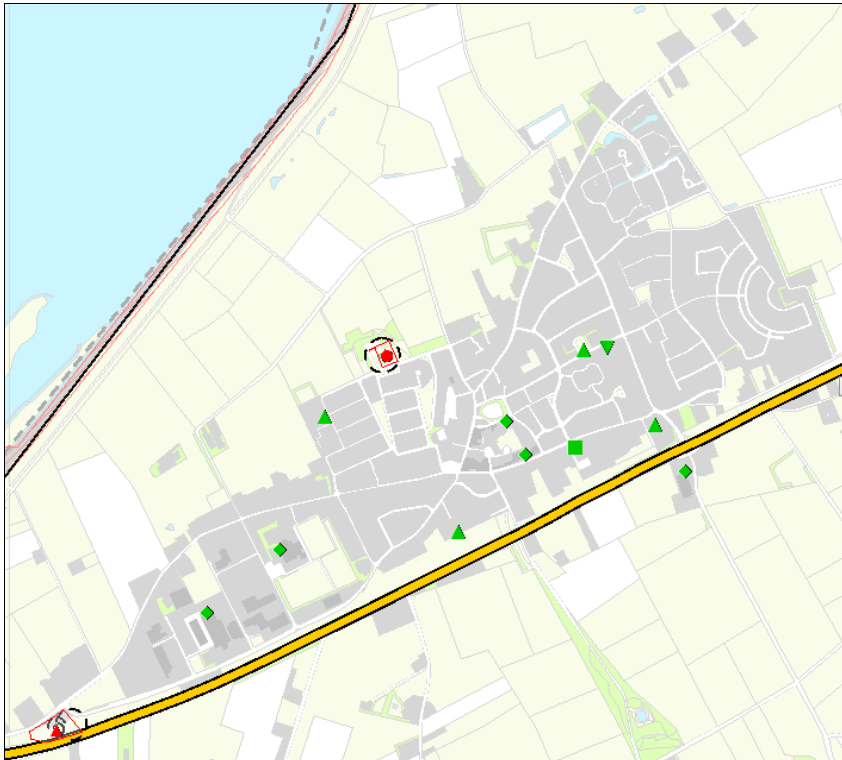
Er wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

- Plaatsgebonden risico: risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico: cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' worden grenswaarden gegeven voor het plaatsgebonden risico; voor het groepsgebonden risico zijn slechts richtwaarden gegeven.

De provincie Noord-Holland heeft een risicokaart vervaardigd, waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven die gevaarlijke stoffen gebruiken of produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

In figuur 9 is een fragment van de Risicokaart weergegeven. De risicokaart geeft voor het plangebied een tweetal risicobronnen weer. Het gaat hierbij om het zwembad De Venne aan de Hortensialaan 2 en het LPG-station aan de Koningsweg/Molenakker.



Figuur 9. Fragment Risicokaart (Bron: provincie Noord-Holland)

Het zwembad is aangemerkt als risicobron omdat er vloeistoffen worden opgeslagen die giftige gassen kunnen vormen (chloor). De risicoafstand van de 10^{-6} -contour bedraagt 50 meter. Binnen deze zone liggen geen gevoelige objecten. Als het woongebied Hippolytushoef-Noord tot ontwikkeling wordt gebracht zal wel rekening moeten worden gehouden met deze zone.

ZWEMBAD

Een andere risicobron juist buiten het plangebied is het LPG-station aan de Molenaars/Koningsweg. In artikel 5 lid 1 en lid 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is bepaald dat het bevoegd gezag bij een besluit op grond waarvan de vestiging van kwetsbare objecten respectievelijk beperkt kwetsbare objecten mogelijk wordt gemaakt, de grenswaarde zoals die is genoemd in artikel 8 lid 1 in acht neemt, respectievelijk met de richtwaarde zoals die is genoemd in artikel 8 lid 2 rekening houdt.

Volgens artikel 8, lid 1 en 2 van het Besluit liggen zowel de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van kwetsbare objecten als de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico voor beperkt kwetsbare objecten bij 10^{-6} . Dit betekent dat de kans op een ongeval met dodelijke afloop kleiner moet zijn dan eens in de 1.000.000 jaar.

PLAATSGEBONDEN RISICO

In artikel 5 lid 3 is bepaald dat voor inrichtingen als bedoeld in artikel 4 lid 5 geen grens- of richtwaarden gelden maar vaste afstanden. Het gaat om zogenaamde categoriale inrichtingen. Hieronder vallen ook LPG-tankstations. Deze afstanden zijn aangegeven in een ministeriële regeling. Deze is tegelijkertijd met het besluit in werking getreden. In de Regeling externe veiligheid inrich-

tingen (hierna te noemen: Regeling) is de afstand die tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in acht moet worden genomen bepaald op:

- bij een feitelijke doorzet van minder dan 1500 m³ per jaar: 40 meter vanaf het vulpunt;
- bij een doorzet van minder dan 1000 m³: 35 meter;
- bij een doorzet van minder van 500 m³: 25 meter.

Daarnaast gelden er afstanden tot aan een ondergronds reservoir van 25 meter en tot de afleverzuil van 15 meter.

Op basis van het convenant LPG-autogas heeft de sector zich erop vastgelegd dat voor 2010 alle LPG-tankauto's worden voorzien van een hittewerende coating en worden voorzien van verbeterde vulslangen. Op basis hiervan kunnen de voornoemde afstanden voor bestaande situaties gemotiveerd worden toegepast voor nieuwe situaties.

In de milieuvergunning is de doorzet van het LPG-station aan de Molenakker/Koningsweg gemaximeerd op 1000 m³ per jaar. Hierdoor dient de afstand van 45 meter gehanteerd te worden. Deze contour reikt niet tot in het plangebied.

GROEPSRISICO

De verantwoordingsplicht voor het groepsrisico volgt uit de artikelen 12 en 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De verplichting komt tot uitdrukking in een motivering van:

- het aantal personen in het invloedsgebied;
- het groepsrisico;
- de mogelijkheden tot risicovermindering;
- de alternatieven;
- de mogelijkheden om de omvang van de ramp te beperken;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid.

Binnen de contour voor het groepsrisico (150 meter) vinden in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen plaats.

TRANSPORT GEVAARLIJKE STOFFEN

In de Risicoatlas Vervoer gevaarlijke stoffen valt de N99 op Wieringen onder de 'niet beschouwde wegen'. Van het westelijke deel van de N99 (Amstelmeer-N9) zijn wel gegevens bekend. Aangenomen mag worden dat het vervoer van gevaarlijke stoffen op dit deel van de N99 een goede indicatie geeft van de mate waarin vervoer van gevaarlijke stoffen op de N99 op Wieringen plaatsvindt. Op dit wegvak vonden per jaar 2500-10.000 transporten van gevaarlijke stoffen plaats. Het 10⁻⁷-contour voor het plaatsgebonden risico (kans op een ongeval van 1:10.000.000) ligt op 50 meter van de weg. Voor het plaatsgebonden risico moet echter worden uitgegaan van de 10⁻⁶-risicocontour. Deze contour ligt (ruim) binnen de 50 metercontour. Hierbinnen liggen geen woningen.

Wat betreft het groepsrisico komen in Noord-Holland ten noorden van Amsterdam geen groepsrisico's voor die groter zijn dan de oriënterende waarde.

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

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

NSL/NIBM

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

In de periode 2011-2020 kunnen na wijziging van het plan aan de Parklaan maximaal 30 nieuwe woningen worden gebouwd en ter plaatse van Concordia maximaal 10 woningen. Daarnaast kunnen 3 woningen worden gebouwd aan de Vermaningsteeg en is het mogelijk dat panden met in de huidige situatie een functie voor detailhandel, dienstverlening of horeca een woonfunctie krijgen. Als dit in 7 gevallen plaatsvindt, is de totale plancapaciteit van het voorliggende plan 50 woningen. Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 7 ritten per woning per etmaal. Dit betekent een ritproductie vanwege het bestemmingsplan van ongeveer 350 ritten per etmaal.

BESTEMMINGSPLAN

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool mei 2010 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

NIBM-TOOL

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		350
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,57
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 10. Berekening met nibm-tool (Bron: InfoMil)

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het plan mag wat betreft luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht en voldoet aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

5 . 5

W a t e r

Op grond van artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenoemde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

In het nationale waterbeleid, vastgelegd in onder meer het Nationaal Waterplan (2009), de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn water staat het duurzaam omgaan met water centraal: het waarborgen van voldoende veiligheid en het zo klein mogelijk houden van de kans op wateroverlast. Dit moet mede gezien worden in het kader van de problematiek met betrekking tot ontwikkelingen als klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Hiervoor is de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' maatgevend. Kort gezegd betekent dit dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewa-

ter. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Geen afwenteling van problemen naar andere compartimenten in ruimte en tijd.
- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken.
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de waterkwaliteit. Hierbij staat de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' centraal. Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken.
- Voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.
- Benutten van schoon water.

Het beleidsdoel duurzaam omgaan met water dient niet alleen in waterbeheerplannen te worden uitgewerkt, maar er dient ook in de ruimtelijke ordening, waaronder de bestemmingsplannen, rekening mee te worden gehouden.

Afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening kan door:

- het bieden van ruimte voor water in verband met veiligheid, wateroverlast en zoetwaterbeheer;
- water te beschouwen als ordenend principe in de functietoekenning;
- kansen te benutten die water biedt voor de vergroting van de belevingswaarde en functiecombinaties (bijvoorbeeld cultuurhistorische waarden van voormalige waterlinies);
- randvoorwaarden te stellen aan de inrichting en het beheer op basis van water (bijvoorbeeld kruipruimteloos bouwen, zodat de grondwaterstand hoog kan blijven);
- effecten op waterkwaliteit mee te wegen bij besluitvorming in de ruimtelijke ordening.

Waar het voorliggende plan bij wijziging nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is een voorwaarde dat vooraf overleg plaatsvindt met het Hoogheemraadschap. De gemeente streeft naar het zo veel mogelijk afkoppelen van de hemelwaterafvoer van de rioolwaterafvoer. Hemelwater wordt zo veel mogelijk in de nieuwe gebieden vastgehouden en geborgen, en pas in laatste instantie afgevoerd.

NIEUWE ONTWIKKELINGEN

In de gebieden waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt, zal geen sterke toename van de mate van verharding plaatsvinden. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden zal in de wijzigingsplannen de nodige aandacht moeten worden besteed aan dit aspect en vindt nader overleg plaats met het HHNK.

Op de locatie Vermaningsteeg 6 neemt het oppervlak verharding door de voorgenomen woningbouw per saldo iets af.

Wat betreft het aspect water moet het plan uitvoerbaar worden geacht.

5 . 6

E c o l o g i e

Om na te gaan of er negatieve effecten op natuurwaarden worden veroorzaakt door de realisatie van het voorliggende plan, is er een natuurwaardenonderzoek verricht. De uitkomsten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport 'Advies natuurwaarden dorpskern Hippolytushoef' (BügelHajema Adviseurs juni 2010). De conclusies zijn in deze paragraaf opgenomen. In de Natuurwaardenrapportage was destijds nog uitgegaan van meerdere ontwikkelingslocaties. Daarvan resulteren alleen de locaties Parklaan, Rozenlaantje en Koningstraat/Concordia. Voor de locatie Vermaningsteeg 6 is een aparte rapportage opgesteld.

Soortbescherming

Voor de in het kader van de Flora- en faunawet relevante soortengroepen is in tabel 3. aangegeven of er mogelijk verbodsovertredingen worden verwacht en welke vervolgstap er dient te worden genomen.

Tabel 3. Verbodsovertredingen en vervolgstappen beschermde soorten Flora- en faunawet

Soortengroep	Verbodsovertreding van beschermde soorten in het plangebied	Vervolgstep
Vaatplanten	-	-
Vleermuizen	Enkele gebouwbewonende soorten	Nader onderzoek met betrekking tot de plangebieden Wiringherlant en Koningstraat (Concordia)
Overige zoogdieren	Egel, huisspitsmuis, dwergmuis, gewone bosspitsmuis, aardmuis, konijn, haas, ree, woelrat, vos, wezel, hermelijn en bunzing	Geen, vrijstelling
Vogels	Enkele broedvogels	Geen, indien bij de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen
Amfibieën	Gewone pad, bruine kikker, kleine watersalamander en bastaardkikker	Geen, vrijstelling
Reptielen	-	-
Vissen	-	-
Dagvlinders	-	-
Libellen	-	-
Overige soorten	-	-

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op voldoende afstand van de gebieden waar nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten op deze gebieden. Voor deze activiteiten is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet nodig. De activiteit is op het punt van de gebiedsbescherming van de Ecologische Hoofdstructuur niet in strijd met de Structuurvisie Noord Holland 2040.

Locatie Vermaningsteeg 6

Uit het natuurwaardenonderzoek voor de locatie Vermaningsteeg 6 uit 2011 blijkt dit plan wat betreft de natuurwet- en regelgeving uitvoerbaar is. De betreffende rapportage is opgenomen in de separate bijlage 'Vooronderzoeken Vermaningsteeg 6'.

Conclusie

Onder de genoemde voorwaarden wat betreft soortenbescherming (nader onderzoek naar vleermuizen op de locaties Wiringherlant en Concordia) mag het plan wat betreft natuurwaarden uitvoerbaar worden geacht.

Archeologie

BELEID	<p>Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de WAMZ aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen. De regeling in dit bestemmingsplan is hiervan afgeleid.</p>
ONDERZOEK	<p>Het bestemmingsplan Hippolytushoef is voor het grootste deel een conserverend plan. Op een aantal locaties zijn wel ontwikkelingen voorzien. Om na te gaan of zich op deze plaatsen archeologische waarden zouden kunnen bevinden, heeft er een archeologisch bureauonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is verricht door archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef en over de uitkomsten van het onderzoek is gerapporteerd in de rapportage "Hippolytushoef Gemeente Wieringen (N.H.): een archeologisch bureauonderzoek" (Steekproefrapport 2009-06/10). Ook dit onderzoek had betrekking op enkele locaties die later in het planproces geen rol meer hebben gespeeld, waaronder Hippolytushoef-Noord. Voor de locatie Concordia is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit is niet noodzakelijk omdat het gaat om een locatie waar gezien de uitkomsten van de gemeentelijke Beleidsnota Cultuurhistorie alleen archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen van meer dan 2500 m². De betreffende locatie is kleiner van omvang.</p>
RESULTATEN ONDERZOEK	<p>In de omgeving van de locaties Wiringherlant en Rozenlaantje zijn vondsten uit alle perioden gedaan. De locaties hebben een vrij hoge ligging in het omliggende landschap. In het zand heeft zich een podzolprofiel gevormd, wat er op duidt dat bodem in het verleden gedurende langere tijd droog genoeg moet zijn geweest voor bewoning. Op basis van dit bureauonderzoek kan de archeologische trefkans voor deze locaties als hoog worden vastgesteld. De Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) verwacht in deze locaties sporen vanaf de vroege middeleeuwen.</p>
ONDERZOEK	<p>Op basis van het bureauonderzoek wordt geadviseerd voor zowel de locatie Wiringherlant/Parklaan als de locatie Rozenlaantje nader archeologisch onderzoek te verrichten. Het verkennend archeologisch booronderzoek is eveneens door De Steekproef uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn opgeno-</p>

men in het document "Hippolytushoef Gemeente Wieringen (N.H.), Een verkennend archeologisch booronderzoek" (Steekproefrapport 2009-08/07).

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de locaties Wiringherlant en Rozenlaantje de bodem dermate sterk verstoord is dat archeologische sporen hier nauwelijks in situ bewaard zijn gebleven. Voor deze locaties is een vervolgonderzoek niet nodig.

RESULTATEN

Locatie Vermaningsteeg 6

Ten behoeve van de bebouwing van de locatie Vermaningsteeg 6 heeft in de zomer van 2011 in eerste instantie archeologisch bureauonderzoek plaatsgevonden. Hieruit bleek dat de kans op archeologische vondsten groot is en dat nader archeologisch booronderzoek plaats moest vinden. Uit dit vervolgonderzoek bleek vervolgens dat de bodem in het onderzoekgebied tot minstens 95 centimeter onder het maaiveld geroerd is. De geplande ontgraving gaat niet verder dan 90 centimeter onder maaiveld. Het plangebied kan daarom vrij worden gegeven voor ontwikkeling.

Betreffende archeologische rapportages zijn opgenomen in de separate bijlage 'Vooronderzoeken Vermaningsteeg 6'.

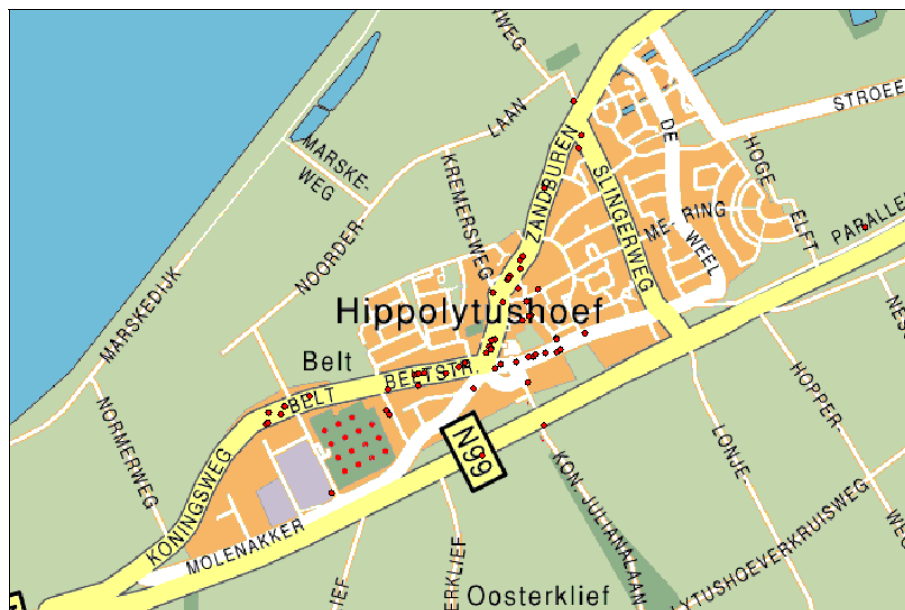
5 . 8

B o d e m

In het kader van het landelijke project "Landsdekkend Beeld Bodemverontreiniging" is een (vrijwel) provinciedekkende inventarisatie uitgevoerd naar bodemlocaties waarvan op grond van historische gegevens het vermoeden bestond dat er sprake van bodemverontreiniging zou kunnen zijn, de zogenaamde "verdachte" locaties. Al deze gevonden locaties zijn in een database verzameld. Tevens zijn bodemonderzoeksrapporten, die bij de gemeenten en de provincie aanwezig zijn, ingevoerd in de gemeentelijke bodeminformatiesystemen. De meeste locaties leveren geen onaanvaardbaar risico op en kunnen worden aangepakt wanneer er nieuwbouw, wegaanleg of eigendomsoverdracht plaatsvindt.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan vastgesteld worden of er inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen getroffen moeten worden. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

Om na te gaan of er verdenkingen van bodemverontreiniging in het plangebied zijn, is de website 'bodemloket.nl' geraadpleegd. Hier staan verschillende verdenkingen op aangemerkt zoals in onderstaand kaartje is weergegeven.



Figuur 11. Fragment www.bodemloket.nl

Voor geen van de ontwikkellocaties is een verdenking van bodemverontreiniging op de kaart opgenomen. Op basis van historische activiteiten zijn de verschillende locaties onverdacht. Er heeft geen bodemonderzoek plaatsgevonden in de ontwikkelingsgebieden. Voor het overige deel van het plangebied staan diverse verdenkingen, saneringen en bodemonderzoeken op de kaart aangegeven. Gezien het feit dat afgezien van de genoemde ontwikkelingsgebieden geen veranderingen mogelijk worden gemaakt middels dit plan, levert dit geen problemen op voor de huidige situatie. Het betreft hier een handhaving van de bestaande situatie. Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit mag het plan uitvoerbaar worden geacht. De gemeente heeft daarnaast in het verleden bodemgegevens verzameld over de bodemkwaliteit ("Rapport bodemkwaliteit", De Vries en Van de Wiel, 2001; Bodemfunctieklassenkaart en Bodemkwaliteitszones, 2009). Ook daaruit blijkt dat zich op de ontwikkelingslocaties geen specifieke problemen voordoen.

In de gebieden waar ontwikkelingen plaatsvinden zal bodemonderzoek worden uitgevoerd bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden danwel in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Voor de locatie Vermaningsteeg 6 heeft in 2011 bodemonderzoek plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat de aanwezige bodemvervuiling niet leidt tot onaanvaardbare risico's. Sanering is niet spoedeisend. Wel moeten graafwerkzaamheden worden beschouwd als sanering. Deze werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd met een zogenoemde BUS-melding. De betreffende rapportage is opgenomen in de separate bijlage 'Vooronderzoeken Vermaningsteeg 6'.

Beeldkwaliteit

6

Zoals aangegeven in hoofdstuk 4 gelden er beeldkwaliteitseisen ten aanzien van de locaties die in figuur 7 zijn aangeduid als ontwikkelingslocaties. In dit hoofdstuk wordt hierop ingegaan. Omdat voor de locaties waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt, de ontwikkeling onzeker is, omvat het voorliggende plan alleen globale beeldkwaliteitseisen.

Zoals aangegeven in hoofdstuk 4 zijn er 4 ontwikkelingslocaties in het plangebied:

1. de voormalige RSG Wiringherlant aan de Parklaan: van maatschappelijk naar wonen;
2. locatie Rozenlaantje (wijzigingsgebied 3): van maatschappelijk naar bedrijf;
3. locatie Concordia: van horeca naar wonen;
4. centrum: van diverse bestemmingen naar horeca.

De laatste wijziging betreft alleen een functionele wijziging en blijft daarom het navolgende buiten beschouwing.

In het navolgende wordt kort ingegaan op de kenmerken van de betreffende locaties en de beeldkwaliteitseisen die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van toepassing zijn.

1. Voormalige RSG Wiringherlant



Huidige/voormalige functie	Schoolgebouw, dependance RSG Wiringherlant, ca. 30 parkeerplaatsen t.b.v. Zorgcentrum, opgaand groen zuidzijde
Bebouwing	Langgerekt gebouw met dwarsbeuk
Cultuurhistorische waarde	Nihil
Andere waarden	Opgaand groen zo veel mogelijk te handhaven
Beoogde functie	Wonen, parkeren t.b.v. Zorgcentrum
Oppervlakte terrein	0,7 ha, waarvan max. 55% mag worden bebouwd
Aantal resulterende woningen	Max. 20 grondgebonden woningen of max. 30 gestapelde woningen
Typen woningen	Vrijstaand, dubbel, rijen, gestapeld
Situering woningen	Primair gericht op Parklaan

Goot- en bouwhoogte	Goothoogte max. 6 m, bouwhoogte max. 9 m; in middendeel eventueel 3 lagen plat.
Parkeren	Op eigen terrein, parkeernorm afhankelijk van woningtype 1,5 - 2 per woning, ingepast in groene omgeving, plus ca 25 parkeerplaatsen t.b.v. Zorgcentrum
Welstandsgebied (zie par. 3.4)	Regulier; respecteren aanwezige ruimtelijke kwaliteit

2. Rozenlaantje



Huidige/voormalige functie	Peuterspeelzaal/LOS-gebouw
Bebouwing	Tijdelijk gebouw
Cultuurhistorische waarde	Nihil
Andere waarden	Geen
Beoogde functie	Bedrijf zonder bedrijfswoning
Oppervlakte terrein	Circa 1000 m ²
Parkeren	Op eigen erf
Situering bebouwing	Gericht op Rozenlaantje
Goot - en bouwhoogte	Bouwhoogte max. 7m
Welstandsregime (zie par. 3.4)	Dorpscentra en lintbebouwing; beheer en handhaving bestaande basiskwaliteit

3. Locatie Concordia

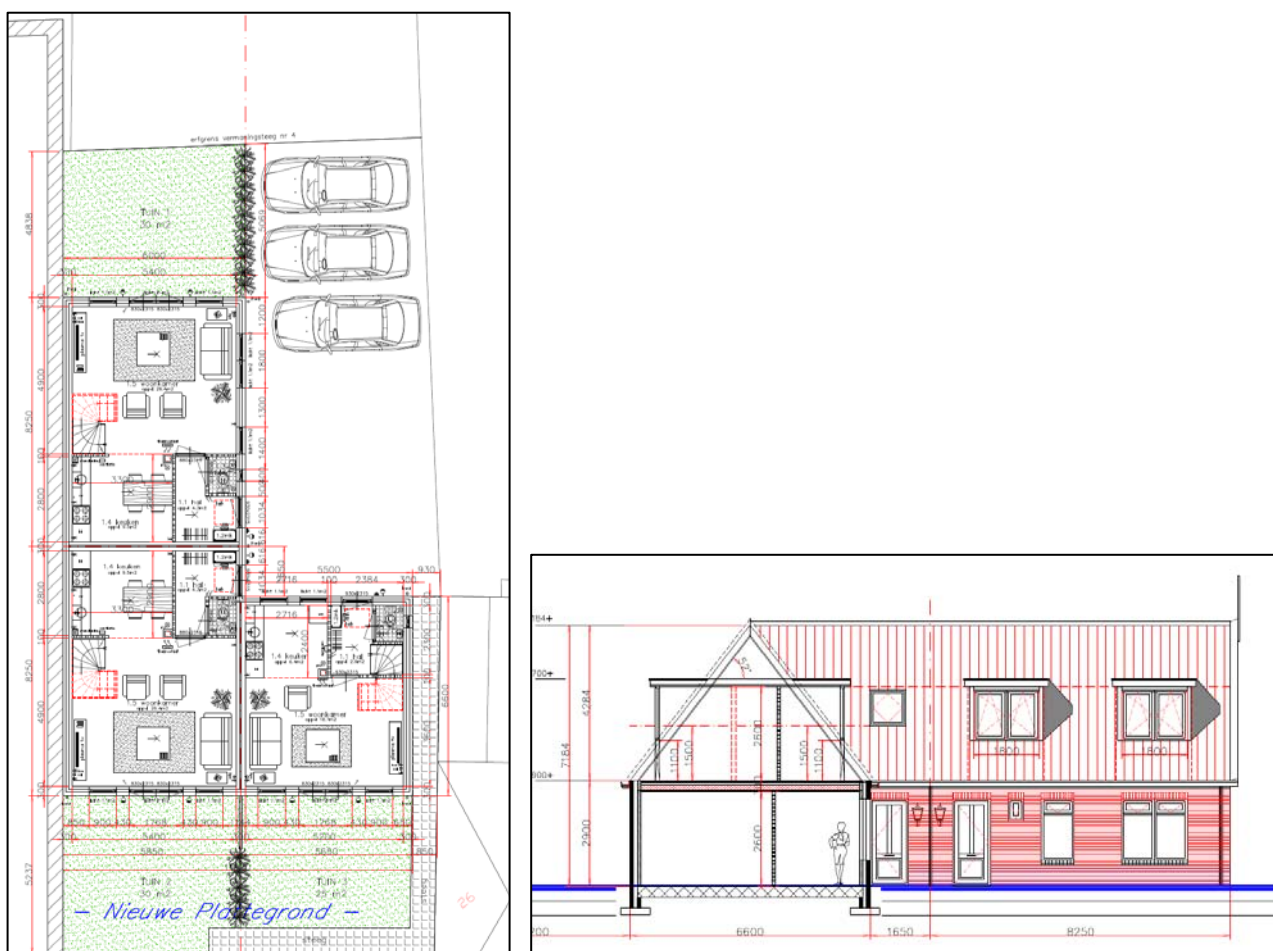


Huidige/voormalige functie	Horecabedrijf, zalenverhuur
Bebouwing	Bedrijf in verschillende samengevoegde panden, 1 bouwlaag plat en met kap
Cultuurhistorische waarde	Nihil
Andere waarden	Geen
Beoogde functie	Wonen
Oppervlakte terrein	Ca. 1100 m ²
Aantal resulterende woningen	Max. 4 grondgebonden woningen of max. 10 gestapeld.
Typen woningen	Vrijstaand, dubbel, rij, gestapeld
Situering woningen	In huidige rooilijn Koningstraat

Goot- en bouwhoogte	Goothoogte en bouwhoogte grenzend aan flat westzijde 6 resp. 10 m; aflopend in oostelijke richting naar goot-hoogte max. 3.5 m, bouwhoogte max. 8 m
Parkeren	Op eigen erf
Welstandsregime (zie par. 3.4)	Dorpscentra en lintbebouwing; beheer en handhaving be-staande basiskwaliteit

Locatie Vermaningsteeg 6

Voor de locatie Vermaningsteeg heeft een stedenbouwkundige studie plaats-vonden, die na afweging van verschillende alternatieven heeft geleid tot on-derstaand ontwerp.



Figuur 11. Ontwerp Vermaningsteeg 6

Het plan betreft de bouw van 3 kleine woningen voor starters. De woningen krijgen één bouwlaag met een kap; de bouwhoogte is ruim 7 meter. Op eigen erf is ruimte voor 3 parkeerplaatsen. De gemeente is akkoord gegaan met dit plan. Op basis van het ontwerp is een bouwvlak met een passende maatvoering op de verbeelding opgenomen.

Juridische toelichting

7

7.1

Bestemmingsplanprocedure

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (in werking getreden per 1 juli 2008) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008) toegepast. Dit houdt onder andere in dat in de Wet ruimtelijke ordening de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling zijn neergelegd, zodat deze niet meer hoeven te worden opgenomen in de regels. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen. Deze bepaling wordt niet meer opgenomen in de regels.

De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd. Voor de regels betekent dit ondermeer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel aangaande 'Begrippen'. Ook schrijft de SVBP2008 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de 'Wijze van meten'.

In het nieuwe Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de 'Anti-dubbelregel' en het 'Overgangsrecht'. Deze teksten zijn neergelegd in de regels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het bestemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke wijze van opstellen.

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wro en het Bro. In de procedure zijn verschillende fasen te onderscheiden:

- Voorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. Bovendien wordt het voorontwerp ter inzage gelegd voor inspraak op de wijze zoals die in de gemeentelijke inspraakverordening is vastgelegd. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

- **Vaststellingsprocedure**

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

- **Beroepsprocedure**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk twee weken na vaststelling van het bestemmingplan het vaststellingsbesluit bekendgemaakt.

Indien door Gedeputeerde Staten of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze zienswijze niet volledig is overgenomen, wordt het vaststellingsbesluit na 6 weken na de vaststelling van het bestemmingsplan bekendgemaakt. De termijn van bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan na 6 weken geldt eveneens indien er door de gemeenteraad bij de vaststelling wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

- **Juridische vormgeving**

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en ontheffingsregels.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting ex artikel 3.1.6 Bro, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

INHOUD
BESTEMMINGSPAN

ADDITIONELE
VOORZIENINGEN

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, geluidswerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van

watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke bij de bestemming inbegrepen zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

7.2

Toelichting op de bestemmingen

Het voorliggende plan is, zoals eerder aangegeven vooral een conserverend plan. De bestaande gebouwen die blijven bestaan, zijn gedetailleerd bestemd. Daarmee wordt de eigenaren en gebruikers van deze functies duidelijkheid geboden ten aanzien van de toekomst van hun panden en percelen.

Wat betreft de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij de SVBP2008 en bij de methodiek die is gehanteerd in recent opgestelde bestemmingsplannen in de gemeente Wieringen.

De volgende bestemmingen zijn in het plan opgenomen:

1. Agrarisch met waarden - Landschappelijk

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijk' geldt voor de agrarische cultuurgrond en de agrarische bedrijven. Specifieke aanduidingen zijn opgenomen voor de 'gebruiksgerichte paardenhouderij' aan de Belt 52 en de volkstuinen aan Kastanjehof/Kremersweg.

De bestaande rechten van de bedrijven op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn gehandhaafd. Voor de regelgeving is verder aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente.

Bij wijziging kunnen bij bedrijfsbeëindiging conform de provinciale regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing onder voorwaarden andere functies worden ondergebracht in de agrarische gebouwen: kleinschalige vormen van dag- en verblijfsrecreatie, 'lichte' bedrijvigheid of een woning.

2. Bedrijf

Binnen deze bestemming vallen de grotere bedrijven in het dorp, voornamelijk gesitueerd op het bedrijventerrein Molenveld. In algemene zin zijn bedrijven uit de VNG-categorieën 1 en 2 toegestaan. Op bedrijventerrein Molenveld zijn vanaf 30 meter van de burgerwoningen op en in de buurt van het terrein bedrijven uit milieucategorie 3.1 toegestaan; vanaf 50 meter ook bedrijven uit categorie 3.2 (zie paragraaf 5.1). Enkele bestaande bedrijven die niet binnen de zonering van het terrein passen, zijn als zodanig aangeduid. Deze bedrijven kunnen hun bestaande bedrijfsvoering ongehinderd voortzetten, maar als het bedrijf verdwijnt, moet rekening worden gehouden met de toegelaten milieucategorie(ën). Alleen bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan; deze zijn op de plankaart aangeduid.

Op bedrijventerrein Molenveld zijn winkels met een volumineus assortiment (waaronder auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen) toegestaan. Enkele bijzondere functies zijn als zodanig aangeduid:

- 'perifere detailhandel': op het perceel Belterlaan 30 is conform het vigerende plan ook andersoortige detailhandel in volumineuze artikelen toegestaan, waaronder sport- en recreatieartikelen;
- op het perceel Molenveld 2 is een specifieke aanduiding opgenomen voor het ter plaatse aanwezige schadeherstelbedrijf met spuitcabine; hier is tevens de verkoop en reparatie van mechanisch tuingereedschap mogelijk gemaakt;
- een party-/kartcentrum, inclusief afhaalcentrum en bezorgdienst;
- een expositieruimte;
- een fitnessinstituut.

Elders in het dorp zijn ook bedrijven gevestigd. Op deze plekken zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan, alsmede bestaande bedrijven. Twee opslagloodsen aan de Parallelweg hebben de bestemming Bedrijf met de aanduiding opslag gekregen.

3. Bedrijf - nutsvoorziening

Op een aantal locaties is een relatief grote nutsvoorziening gevestigd. Deze is als zodanig bestemd. De kleinere nutsvoorzieningen zijn toegestaan binnen de (meeste) van de overige bestemmingen.

4. Centrum

Deze bestemming geldt voor het centrumgebied van het dorp. Hieronder vallen woningen, winkels, kleine bedrijfjes en maatschappelijke voorzieningen. In het centrum zijn de meeste winkels gevestigd, De gemeente wil deze concentratie graag in stand houden en heeft daarom een 'winkelconcentratiegebied' bepaald. Deze staat aangegeven op figuur 8 in hoofdstuk 4. Binnen dit 'winkelconcentratiegebied' kunnen winkels zich zonder beperking vestigen. Hier zijn verdere dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kleine bedrijven uit categorie 1 en 2 en wonen bij recht toegestaan.

5. Detailhandel

Behalve in het winkelgebied en de aanloopstraten zijn elders in het dorp nog winkels gevestigd. Deze zijn als zodanig bestemd. Nieuwe detailhandel is buiten het centrum en de aanloopstraten niet toegestaan. De omzetting naar een woonbestemming is bij recht toegestaan.

6. Dienstverlening

Binnen deze bestemming vallen dienstverlenende bedrijven zoals banken en kappers. Detailhandel valt niet onder deze bestemming.

7. Gemengd

Deze bestemming geldt voor de op figuur 8 aangegeven 'aanloopgebieden'.

Binnen deze bestemming zijn kleinschalige, niet-milieuhinderlijke bedrijven, dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en wonen toegestaan. Bestaande detailhandel is als zodanig aangeduid en nieuwe detailhandelsbedrijven zijn na wijziging toegestaan - binnen de contouren van de bestaande bebouwing. Bij ontheffing is onder voorwaarden de realisatie van bed & breakfastvoorzieningen toegestaan tot maximaal 4 slaappleatsen.

8. Groen

Een aantal groenstroken en groengebiedjes hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Dit groen heeft een openbaar karakter. Binnen deze bestemming is alleen een bestaand gebouwtje aan de Irisstraat toegestaan.

9. Horeca

Binnen deze bestemming zijn verschillende horecabedrijven toegestaan. Zo zijn lichte horecabedrijven zoals ijssalons en croissanterieën toegestaan, maar ook iets 'zwaardere' bedrijven zoals hotels en cafés. Bedrijven die veel milieu-hinder veroorzaken zoals discotheken en bardancings zijn expliciet uitgesloten.

10. Maatschappelijk

Binnen deze bestemming vallen onder andere scholen, kerken en gemeentehuis. Binnen deze bestemming zijn geen dienstwoningen toegestaan. De bestaande zendmast aan het Rozenlaantje is als zodanig aangeduid.

11. Recreatie - Manege

Aan de Zandburen 16 is een manege gevestigd, die als zodanig is bestemd. Bij de manege mogen horeca-activiteiten plaatsvinden, zolang deze ondergeschikt zijn aan de functie manege. Tevens mag één 1 bedrijfswoning bij deze manege worden gerealiseerd. Bij wijziging mogen 6 recreatieappartementen, een theehuis en bed & breakfastvoorzieningen worden gerealiseerd binnen de contouren van de bestaande gebouwen.

12. Recreatie - Speeltuin

De bestemming 'Recreatie - Speeltuin' geldt voor de speeltuin aan de Heldersestraat. Binnen deze bestemming mogen speeltoestellen tot een maximale bouwhoogte van 8 meter worden gebouwd. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 3 meter hoog zijn. Binnen deze bestemming is geen dienstwoning toegestaan.

13. Recreatie - Zwembad

De bestemming 'Recreatie - Zwembad' geldt voor het zwembad aan de Hortensialaan. Binnen deze bestemming zijn ondergeschikte horeca-activiteiten toegestaan. Er mag geen dienstwoning bij het zwembad worden gebouwd. De chlooropslag van het zwembad heeft op de plankaart een risicocontour gekregen.

14. Sport

De bestemming 'Sport' geldt voor de sportvelden en sporthal aan de Belterlaan. Binnen deze bestemming zijn ook maten opgenomen voor de bouw van lichtmasten, ballenvangers en andere daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de beoefening van sport. Binnen deze bestemming mogen ondergeschikte horeca-activiteiten plaatsvinden.

15. 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. Bij de invulling van de bestemming is aansluiting gezocht bij de regelingen in de Wabo en het Bor. De gemeente wil bebouwing op deze delen van erven voorkomen vanuit de volgende motieven:

1. De bebouwing langs de historische linten wordt gekenmerkt door een open structuur, met een afwisseling van bebouwing en open ruimten. Deze structuur wil de gemeente behouden.
2. De gemeente wil zo veel mogelijk voorkomen dat de doorzichten naar het open landschap verloren gaan. Hierop is in hoofdstuk 4 al ingegaan.
3. Langs de historische bebouwingslinten komen vaak zeer grote erven voor. Vanuit een oogpunt van beeldkwaliteit en het tegengaan van verrommeling wil de gemeente voorkomen dat her en der op deze erven gebouwtjes verrijzen.
4. 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.

16. Verkeer - Verblijf

Hieronder vallen alle wegen binnen de bebouwde kom en daarnaast groengebiedjes met een verblijfsfunctie. De wegen hebben een gemengde verkeers- en verblijfsfunctie. Binnen deze bestemming valt tevens de strook volkstuinten tussen Molenakker en N99. Deze zijn als zodanig aangeduid. Op deze tuinen mogen kleine bouwwerken worden gebouwd (tot 6 m² per tuin met een bouwhoogte van 2,5 meter).

17. Water

Onder meer nabij De Weel, Pieter Wilms Weelweg en aan de Molenakker is een aantal waterpartijen en sloten bestemd als 'Water'. Deze wateren hebben een structurele betekenis voor berging en afvoer van hemelwater. In deze wateren zijn ligplaatsen voor woonschepen uitgesloten.

18. Wonen

Deze bestemming betreft binnen het plangebied de bestaande woningen en woongebieden. Op basis van bestaande rechten is wel een extra woning toegestaan aan de Parklaan 17 en de Klieftstraat 7. Bovendien is de eerdergenoemde bouw van 3 woningen aan de Vermaningsteeg 6 mogelijk gemaakt. Op de meeste plekken worden bestaande bouwrechten gehandhaafd. Voor alle wo-

ningen geldt een bouwvlak, dat minimaal overeenkomt met de situering van de bestaande woning. Bij woningen die aan een 'open gat' zijn gesitueerd, gelden de regels zoals die zijn aangegeven in de uitgangspunten in hoofdstuk 4. De maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedragen de goot- en bouwhoogte die op de plankaart zijn aangegeven. Daarbij is aansluiting gezocht bij de bestaande maten.

Voor aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen en voor bedrijven en beroepen aan huis is regeling uit het 'thematisch bestemmingsplan erfbebouwing/werken aan huis' grotendeels overgenomen. Daarbij geldt één uitzondering: bij veel woningen komen relatief grote bijgebouwen en schuren voor, deels vanwege een voormalige agrarische functie. Bij toepassing van de regels voor de omvang van bijgebouwen komen deze grote bijgebouwen onder het overgangsrecht te vallen. Dat is echter niet zonder meer mogelijk: uit jurisprudentie blijkt dat dit niet is toegestaan als te verwachten is, dat de afwijking van de regels niet binnen 10 jaar zal verdwijnen. Om die reden zijn grote bijgebouwen als zodanig aangeduid, waarbij in de regels is bepaald dat de op de plankaart aangegeven bestaande bijgebouwen ongeacht hun omvang zijn toegestaan. Op de betreffende erven is vergroting van het oppervlak aan bijgebouwen niet toegestaan.

Binnen de bestemming zijn bedrijven aan huis toegestaan. Bij ontheffing kunnen Burgemeester en Wethouders verder onder voorwaarden bed & breakfast-activiteiten (maximaal 4 slaappleatsen) toestaan.

21. Wonen - Bijzonder woongebouw

Binnen deze bestemming valt Zorgcentrum Noorderlicht en het perceel Slingerweg 96-98, waar verzorging en/of verpleging plaatsvindt. Tevens kunnen binnen deze woongebouwen ook maatschappelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een kapper, zijn gesitueerd. Voor het perceel van Noorderlicht geldt een bebouwingspercentage van 55%. Binnen deze bestemming zijn geen dienstwoningen toegestaan.

23. Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 2

Voor het gebied dat op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie is aangeduid als 'archeologisch vlak van waarde', en dat tevens is aangegeven op de beleidsbesliskaart bij de Beleidsnota Cultuurhistorie geldt een dubbelbestemming (zie paragraaf 5.7).

Binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' geldt daarbij een onderzoekplicht voor alle werkzaamheden.

Binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geldt dat het vervangen of uitbreiden van gebouwen met meer dan 50 m² slechts mogelijk is nadat is aangetoond dat archeologische waarden niet worden aangetast. In de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geldt dit voor ingrepen op een grotere diepte dan 35 centimeter. In dat geval geldt een aanlegvergunning voor onder andere het ophogen of vergraven van de bodem.

Wijzigingsbevoegdheden

De wijzigingsbevoegdheden die betrekking hebben op de ontwikkelingslocaties zijn opgenomen in artikel 31. Het gaat om de volgende wijzigingen:

- Op de locatie van de voormalige RSG Wiringherlant aan de Parklaan (wijzigingsgebied 1) is wijziging naar woningbouw mogelijk ten behoeve van de bouw van maximaal 20 vrijstaande, geschakelde, dubbele en rijenwoningen of 30 gestapelde woningen. Daarvoor mag maximaal 55% van het terrein worden bebouwd. De gebouwen mogen maximaal een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10 m hebben. In het gebied moeten naast de parkeerplaatsen voor de woningen maximaal 25 parkeerplaatsen voor openbaar gebruik (Zorgcentrum Noorderbreedte) worden aangelegd en moet het opgaand groen zo veel mogelijk worden gehandhaafd. Verder is aanvullend ecologisch onderzoek noodzakelijk en moet worden overlegd met het HHNK over de waterhuishouding. Er moeten voldoende mogelijkheden voor parkeren op eigen erf worden geschapen.
- Aan het Rozenlaantje (wijzigingsgebied 2) is de wijziging naar de bestemming "Bedrijf" mogelijk. Een bedrijfswoning is niet toegestaan.
- De locatie van horecabedrijf Concordia (wijzigingsgebied 3) kan worden benut voor de bouw van ten hoogste 4 vrijstaande, geschakelde, dubbele en rijenwoningen of 10 gestapelde woningen. Voorwaarden daarbij zijn dat de goot- en bouwhoogte van de woningen afloopt van 6 resp. 10 meter aan de westzijde naar 3,5 resp 8 meter aan de oostzijde, dat aanvullend ecologisch onderzoek plaatsvindt en dat voldoende parkeermogelijkheden op eigen erf worden geschapen.
- Binnen het horecaconcentratiegebied, aangegeven op figuur 8, kunnen de diverse bestemmingen gewijzigd worden naar de bestemming 'Horeca'.

Molenbiotoop

Om de molen aan de Koningsweg 75 zo goed mogelijk te laten functioneren heeft deze molen een zogenoemde molenbiotoop gekregen. Binnen een straal van 100 meter van de molen gelden beperkingen voor het bouwen en de aanplant van opgaande beplanting. Bovendien hebben enkele bouwblokken in de omgeving van de molen conform het vigerende bestemmingsplan een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter gekregen.

Toekomstige ontwikkelingslocaties

Op lange termijn komen voor ontwikkeling als woongebied in aanmerking:

- het eerdergenoemde gebied aan de noordkant van Hippolytushoef;
- de groene scheg aan De Weel/De Tjating.

Omdat de ontwikkeling van deze locaties op korte termijn niet is te voorzien, zijn deze niet in het voorliggende plan opgenomen. Als ontwikkeling van deze locaties mogelijk en wenselijk wordt, zal hiervoor een aparte procedure worden doorlopen.

Uitvoerbaarheid



8.1

Economische uitvoerbaarheid

Voor de bepaling van de financieel economische uitvoerbaarheid van het op te stellen bestemmingsplan, dienen de financiële consequenties in beeld gebracht te worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is voor een groot deel een beheerplan met een conserverend karakter waarbij geen sprake zal zijn van een actief gemeentelijk grondbeleid. Ten aanzien van de ontwikkelingslocaties wordt uitgegaan van anterieure overeenkomsten (vooraf te sluiten overeenkomsten met eigenaren en ontwikkelaars), zodat geen aparte exploitatieplannen hoeven te worden opgesteld.

De planologische regeling voor bedrijventerrein Molenveld is zodanig opgesteld dat bewoners zo veel mogelijk worden gevrijwaard van overlast en bedrijven toch zo veel mogelijk ontplooiingsmogelijkheden behouden (zie paragraaf 5.1).

Vanaf 1 juli 2008 geldt het nieuwe planschaderecht op grond van artikel 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening. De nieuwe regeling voor de planschadevergoeding wijkt op een aantal belangrijke punten af van de oude wetgeving. Deze wijzigingen hebben voornamelijk ten doel het aantal planschadeclaims en de hoogte van de planschadevergoedingen terug te brengen. Er is recht op een tegemoetkoming in schade, voor zover deze schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Er is een forfait van 2% ingevoerd dat geldig is voor claims die betrekking hebben op indirecte schade. Dat wil zeggen: schade die iemand lijdt als gevolg van een planologische mutatie bij een ander perceel. Indien burgers en instanties van mening zijn dat zij recht hebben op planschade, kunnen zij op basis van de genoemde regeling een claim indienen.

8.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 27 september tot en met 15 november ter visie gelegen. Daarnaast is het plan ex artikel 3.1.1 Bro aangeboden aan diverse overleginstanties. De reacties zijn opgenomen in de 'Nota van beantwoording inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan Hippolytushoef'. Naar aanleiding van overleg, inspraak en gewijzigde inzichten is het voorontwerpplan op een groot aantal punten aangepast.