



# Wijzigingsplan Noorderdijkweg 17 Wieringerwerf

Gemeente Hollands Kroon

## **Toelichting**

3 november 2020

Planstatus: Vastgesteld

Planid: NL.IMRO.1911.BPLG2009hz023.va01

## **Inhoud:**

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

# Toelichting

## Inhoud:

|       |                                                                   |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Inleiding .....                                                   | 4  |
| 1.1   | Aanleiding en doel .....                                          | 4  |
| 2.    | Geldende planologische situatie .....                             | 5  |
| 2.1   | Vigerende bestemmingsplan.....                                    | 5  |
| 3.    | Planbeschrijving.....                                             | 7  |
| 3.1   | Bestaande situatie .....                                          | 7  |
| 3.2   | Planomgeving .....                                                | 8  |
| 3.3   | Verkeer en Parkeren.....                                          | 8  |
| 4.    | Beleid.....                                                       | 9  |
| 4.1   | Rijksbeleid.....                                                  | 9  |
| 4.1.1 | <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i> .....       | 9  |
| 4.1.2 | <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i> ..... | 9  |
| 4.2   | Provinciaal beleid .....                                          | 9  |
| 4.2.1 | <i>Omgevingsvisie NH 2050</i> .....                               | 9  |
| 4.2.2 | <i>Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)</i> .....            | 10 |
| 4.3   | Gemeentelijk beleid .....                                         | 11 |
| 4.3.1 | <i>Omgevingsvisie ‘Ruimte voor elkaar’</i> .....                  | 11 |
| 5.    | Cultuurhistorische en archeologische belangen .....               | 13 |
| 5.1   | Cultuurhistorie.....                                              | 13 |
| 5.2   | Archeologie.....                                                  | 13 |
| 6.    | Watertoets .....                                                  | 14 |
| 6.1   | Water.....                                                        | 14 |
| 6.1.1 | <i>Europese Kaderrichtlijn Water</i> .....                        | 14 |
| 6.1.2 | <i>Watervisie 2021</i> .....                                      | 14 |
| 6.1.3 | <i>Waterprogramma</i> .....                                       | 14 |
| 6.1.4 | <i>Water in het plan/Watertoets</i> .....                         | 14 |
| 7.    | Milieu- en omgevingsaspecten .....                                | 16 |
| 7.1   | Natuur.....                                                       | 16 |
| 7.2   | Bodem .....                                                       | 16 |

|       |                                                       |    |
|-------|-------------------------------------------------------|----|
| 7.3   | Geluid .....                                          | 16 |
| 7.4   | Luchtkwaliteit .....                                  | 17 |
| 7.5   | Externe veiligheid .....                              | 17 |
| 7.6   | Kabels en leidingen.....                              | 18 |
| 7.7   | Bedrijven en milieuzonering.....                      | 18 |
| 7.8   | Milieueffectrapportage (MER) .....                    | 19 |
| 7.9   | Duurzaamheid .....                                    | 19 |
| 8.    | Juridische aspecten .....                             | 21 |
| 8.1   | Algemeen.....                                         | 21 |
| 8.2   | Verbeelding .....                                     | 21 |
| 8.3   | Planregels .....                                      | 21 |
| 8.3.1 | <i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i> .....            | 22 |
| 8.3.2 | <i>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</i> .....            | 22 |
| 8.3.3 | <i>Hoofdstuk 3 Slotregel</i> .....                    | 22 |
| 8.4   | Handhaafbaarheid.....                                 | 22 |
| 9.    | Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 23 |
| 9.1   | Economische uitvoerbaarheid.....                      | 23 |
| 9.2   | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                | 23 |
| 9.2.1 | <i>Overleg belanghebbenden</i> .....                  | 23 |

## Bijlagen:

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Bijlage 1: | Beeldkwaliteitsplan  |
| Bijlage 2: | Watertoets           |
| Bijlage 3: | Nota van zienswijzen |

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel aan de Noorderdijkweg 17 in Wieringerwerf is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig met een bedrijfswoning (Wieringermeerboerderij) en diverse bedrijfsgebouwen.

De bestemming van het perceel is momenteel nog steeds agrarisch, maar de bedrijfsvoering is al geruime tijd geleden beëindigd (ongeveer 20 jaar). De woning wordt door particuliere eigenaren bewoond.



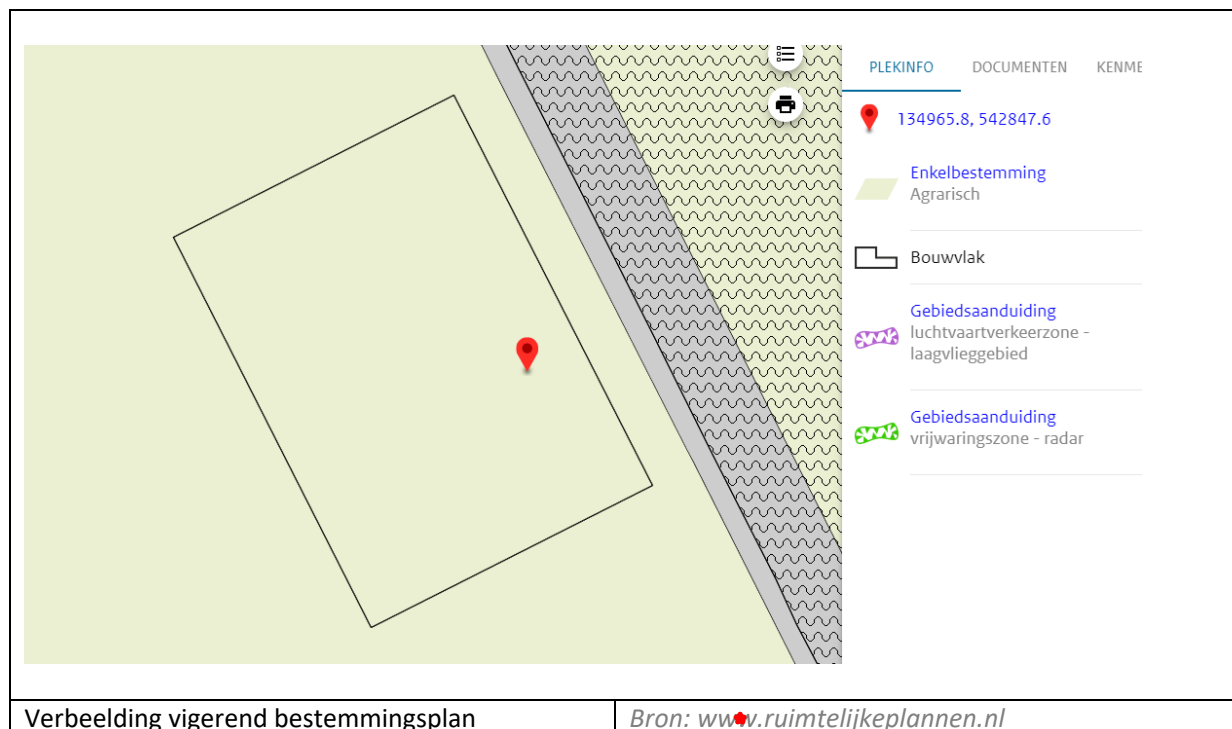
Het plan betreft het voornemen om de bestemming van het perceel Noorderdijkweg 17 te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen'.

Door de bestemming te wijzigen wordt het voor potentiële kopers mogelijk om woonachtig te zijn op het perceel overeenkomstig de voorwaarden in het moederplan “Buitengebied 2009” en “Buitengebied Wieringermeer 2009, eerste partiële herziening.

## 2. Geldende planologische situatie

### 2.1 Vigerende bestemmingsplan

Het perceel Noorderdijkweg 17 is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” (vastgesteld 17 oktober 2011) en het bestemmingsplan “Buitengebied Wieringermeer 2009, eerste partiële herziening (vastgesteld 6 november 2014).



Het wijzigen van de bestemming naar ‘Wonen’ is in strijd met het geldende bestemmingsplan waarin het perceel de bestemming ‘Agrarisch’ heeft.

In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.8.5 bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn, om bij algehele bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming van de gronden gelegen binnen het agrarische bouwperceel te wijzigen naar een woonbestemming met dien verstande dat:

- a. de functiewijziging geen beperkingen veroorzaakt voor de omliggende (agrarische) bedrijven en het woon- en leefgenot van omliggende woningen;
- b. de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
- c. de nieuwe functie alleen mag worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing van het (voormalig) agrarische bouwperceel met uitzondering van kassen;
- d. er tussen de gemeente en de aanvrager een planschade overeenkomst wordt gesloten;
- e. indien bestaande bebouwing wordt afgebroken, mag nieuwbouw plaatsvinden, waarbij de oppervlakte van de nieuwbouw maximaal 50% mag zijn;
- f. de hoeveelheid extra verkeer moet passen bij de wegenstructuur;
- g. het parkeren behorende bij het ander gebruik dient op eigen terrein binnen het agrarisch bouwperceel plaats te vinden;

- h. er geen opslag van goederen in de open lucht plaatsvindt;
- i. het gebruik qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties;
- j. de waterhuishoudkundige belangen niet worden geschaad;
- k. er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen bezwaren zijn tegen de wijziging;
- l. de veiligheidssituatie acceptabel wordt bevonden, waaronder in ieder geval wordt begrepen de toegankelijkheid voor de brandweer;

De agrarische bedrijfsvoering op het perceel is al gedurende langere tijd beëindigd en de wijziging van bestemming vindt plaats binnen het huidige agrarische bouwperceel.

Door de functiewijziging zullen de omliggende bedrijven en woningen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Op het perceel zullen geen sloop- en of bouwwerkzaamheden plaatsvinden en de situatie op het perceel blijft ongewijzigd.

Er is voldoende parkeergelegenheid op het perceel en er vindt geen buitenopslag plaats. In dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat er vanuit een oogpunt van externe veiligheid geen bezwaren zijn tegen de wijziging.

Het doel is om de bestemming te wijzigen naar wonen, zodat de woning als particuliere woning kan worden verkocht.

In de huidige situatie worden de naastgelegen bedrijven en woningen al beperkt door de aanwezigheid van een woning op het perceel Noorderdijkweg 17 en in deze situatie zal geen verandering optreden.

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

### 3. Planbeschrijving

#### 3.1 Bestaande situatie

Op het perceel aan de Noorderdijkweg is de woning op ongeveer 30 meter van de weg gelegen en aan beide zijden ligt een groot gazon. Achter de woning staat een grote schuur en een aantal kleinere bijgebouwen.

Vanaf de uitrit op de Noorderdijkweg loopt een pad naar de schuur en bijgebouwen, waar ook erfverharding is aangebracht.

Rondom het perceel is een boomsingel geplant en bij de woning ligt een groot gazon.



Bestaande woning

Bron: Google Maps



### 3.2 Planomgeving

Het perceel Noorderdijkweg 17 is gelegen in het noordoosten van de polder Wieringermeer. De Noorderdijkweg loopt direct langs het IJsselmeer en vormt een verbinding tussen Medemblik en Den Oever.

De Wieringermeer is een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid. Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de dijk rondom de polder en de grote hoofdwaterlopen die de Wieringermeer doorkruisen.

De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Alleen rondom de dorpen Wieringerwerf, Slootdorp, Middenmeer en Kreileroord is de bebouwing geconcentreerd, waarbij de grootste kern wordt gevormd door Wieringerwerf.

Aan de zuidoostzijde van de polder is de Agriport gelegen. Een gebied voor grootschalige glastuinbouw. Centraal in de Agriport is een bedrijventerrein aangelegd waar nu ook datacenters worden ontwikkeld.

Langs de wegen in de polder zijn bomenrijen aangeplant en rondom de agrarische bouwpercelen zijn veelal windsingels aangebracht. Voor de rest is de Wieringermeer een vlak en open gebied.

Aan de oostzijde van planlocatie ligt direct het IJsselmeer (Natura 2000 gebied) en de Waddenzee (Natura 2000 gebied) is op een afstand van 7,8 kilometer gelegen.

Aan de noordzijde van de polder vormt het Amstelmeerkanaal de grens tussen het eiland Wieringen en de Wieringermeerpolder. Dit kanaal maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het vormt een ecologische verbindingszone tussen het IJsselmeer en het Amstelmeer en is goed herkenbaar in het landschap.

### 3.3 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Noorderdijkweg tot de secundaire linten in het buitengebied. De weg wordt gebruikt door landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt maximaal 60 kilometer per uur.

Het aantal verkeersbewegingen van en naar de woning zal gemiddeld 2 tot 8 keer per dag bedragen. In vergelijking met de huidige situatie blijft het aantal verkeersbewegingen gelijk, want de functie van de woning wijzigt niet.

De bestaande uitrit blijft gehandhaafd en levert vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid of verkeersbelasting geen enkel probleem op. Het zicht op de weg is goed en de uitrit is voldoende breed.

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

Het perceel aan de Noorderdijkweg 17 is groot genoeg om auto's op eigen terrein te parkeren. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen is aansluiting gezocht bij de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018'. Per woning wordt een norm (CROW) van maximaal 2,8 parkeerplaatsen gehanteerd, maar op het perceel is ruimte voor meer parkeerplaatsen.

## 4. Beleid

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

Bekijk [hier](#) het document

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

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

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

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

#### 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Bekijk [hier](#) het document

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

### 4.2 Provinciaal beleid

#### 4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld.

Bekijk [hier](#) het document

De hoofdambitie binnen deze visie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'.

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behouden ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.

De planlocatie is gelegen in het gebied Noord-Holland-Noord. In de Omgevingsvisie staat vermeld dat dit gebied beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten. Zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Die kwaliteiten zijn het waard om te koesteren. Niet alleen voor de inwoners van die gebieden zelf, maar ook voor de inwoners in het drukke zuidelijke deel van de provincie die op zijn tijd een meer landelijke omgeving willen bezoeken. Om daar rust en ruimte te kunnen ervaren of een ander type woonmilieu te zoeken. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.

Op het perceel vindt door de bestemmingswijziging een toekomstgerichte ontwikkeling plaats. Het wordt mogelijk om te wonen in een particuliere woning, ook voor potentiële kopers. De woning is redelijk dichtbij de voorzieningen van Wieringerwerf gesitueerd. Door de bestemmingswijziging zal de functie van de woning niet wijzigen. In het verleden was deze in gebruik als bedrijfswoning en in de huidige situatie als particuliere woning. Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Conclusie: *Het wijzigen van de bestemming is niet in strijd met het provinciale beleid.*

#### **4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)**

Deze verordening is vastgesteld op 27 mei 2019 door Provinciale Staten en is op 7 juni 2019 in werking getreden. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

Bekijk [hier](#) het document

De planlocatie aan de Noorderdijkweg 17 is gelegen in het buitengebied van Wieringerwerf in de Wieringermeer.

De kwaliteitseis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied staat omschreven in artikel 15 van de PRV. Er kan worden voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in landelijk gebied, indien gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, hierbij rekening wordt gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en de provinciale structuren. Belangrijk hierbij zijn de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het landschap. Hiervoor is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (bijlage 1).

De planlocatie is gelegen in het ensemble van Wieringen-Wieringermeer. De landschappelijke en cultuurhistorische verschillen zijn groot binnen dit ensemble. Dit wordt

veroorzaakt door de stapsgewijze verovering van land op water die in heel verschillende periodes hebben plaatsgevonden.

De planlocatie ligt in het vlakke en open droogmakerijlandschap van de Wieringermeer. Bij het ontwerp van de polder is rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteit, waarbij monumentale hoofdvaarten de hoofdassen vormen. Door middel van beplanting langs wegen en vaarten, dorpen en erven is er een maat gegeven aan de openheid van het landschap. De Wieringermeer is een van de meest open landschappen van Noord-Holland. Voor de ruimtelijke kwaliteit is het van belang dat de huidige verkavelingsstructuur behouden en zichtbaar blijft. De bomensingel rond het erf wordt gehandhaafd, waardoor de afscheiding van het erf in het open landschap in stand blijft. Hiervoor wordt een voorwaardelijke verplichting in de regels behorende bij dit plan opgenomen.

De openheid van het landschap op – en rond de planlocatie is gewaarborgd en daarmee wordt voldaan aan artikel 15 van de PRV.

In artikel 17 van de PRV staat omschreven dat de bestaande bebouwing op een voormalig agrarisch bouwperceel kan worden gebruikt voor wonen. Hierbij mag aan maximaal 2500 m<sup>2</sup> van het oorspronkelijke bestemmingsvlak een woonbestemming worden toegekend. Op de planlocatie worden de huidige bedrijfswoning en diverse bedrijfsgebouwen binnen dit vlak gebracht.

Op het gehele perceel (circa 7000 m<sup>2</sup>) zal de bestemming worden gewijzigd van agrarisch naar wonen.

Door op een groot gedeelte van het perceel geen bebouwing meer toe te staan (circa 4500 m<sup>2</sup>) wordt voldaan aan de uitgangspunten in artikel 17.

Conform bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het mogelijk om vergunningsvrij bebouwing op te richten. Om de landschappelijke kwaliteit van de planlocatie te behouden is het niet gewenst om nieuwe bebouwing op te richten, ook niet vergunningsvrij. Hiervoor is in de regels en op de plantekening een specifieke bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' opgenomen.

Conclusie: *De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.*

## **4.3 Gemeentelijk beleid**

### **4.3.1 Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar'**

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

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

Gemeente Hollands Kroon staat voor een gezonde woningvoorraad. De focus wordt gelegd op kwaliteit in plaats van kwantiteit. De gemeente wil een functiewijziging van agrarische bebouwing naar wonen, indien mogelijk, faciliteren.

Het perceel aan de Noorderdijkweg 17 is niet meer agrarisch in gebruik, de bebouwing is ongeschikt voor agrarisch gebruik en er is geen grond bij het perceel aanwezig.

Door het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming vindt er een toekomstgerichte ontwikkeling plaats op het perceel. Dit heeft een positief effect op het leefklimaat rond het plangebied.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie van Hollands Kroon.*

## 5. Cultuurhistorische en archeologische belangen

### 5.1 Cultuurhistorie

Rond de 9<sup>e</sup> eeuw bestond de Wieringermeer uit land. Er was zelfs meer land aanwezig dan de polder zoals deze nu is ingepolderd. Onder invloed van het klimaat is het gebied onder water gelopen en onderdeel van de zee geworden. Aan het begin van de twintigste eeuw was er dringend behoefte aan landbouwgrond en vanaf 1927 werd begonnen met de aanleg van de Wieringermeerpolder. In augustus 1930 viel de polder droog en vanaf 1934 werd het nieuwe land in gebruik genomen. De kavelgroottes voor nieuwe boeren werden bepaald op 20 hectare en uitgegeven via een pachtsysteem. Ook de dorpen en de boerderijen werden gepland. Aan het eind van de Tweede Wereldoorlog werd de polder door de Duitse militairen onder water gezet om geallieerde luchtlandingen te verhinderen. Op 17 april 1945 bliezen zij de dijk op, waarna de polder weer snel onder water liep. Alle gewassen en vrijwel alle bebouwing ging verloren. Na de oorlog werden de gaten in de dijk gedicht en december 1945 viel de polder weer droog.

De hoofdstructuur van Wieringermeer wordt gevormd door kanalen, vaarten en verbindingswegen met begeleidende beplantingen. De dorpen maken onderdeel uit van het omringende agrarische landschap. De strakke lijnvormige hoofdstructuur van wegen en waterlopen vormt de basis voor de groenvoorziening en wordt ruimtelijk herkenbaar gehouden.

In de huidige tijd is de Wieringermeer een modern landbouwgebied waar voornamelijk veeteelt en akkerbouw plaatsvindt en in het zuidoosten een concentratiegebied voor glastuinbouw en datacenters is gerealiseerd.

Door de bestemmingswijziging op het perceel Noorderdijkweg 17 zullen de cultuurhistorische waarden van de polder niet worden aangetast. De bestaande situatie wijzigt niet.

Conclusie: *Op het perceel Noorderdijkweg 17 blijft de situatie ongewijzigd, waardoor geen cultuurhistorische waarden worden aangetast.*

### 5.2 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de Wieringermeerpolder en er is geen beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden. Het betreft alleen een bestemmingswijziging van het perceel waardoor het risico op aantasting van archeologische waarden nihil is.

Conclusie: *Op het perceel Noorderdijkweg 17 vindt door de ontwikkeling van het plan geen aantasting plaats van archeologische waarden.*

## 6. Watertoets

### 6.1 Water

#### 6.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

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

Bekijk [hier](#) het document

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

#### 6.1.2 Watervisie 2021

Provinciale Staten hebben in november 2015 de Watervisie 2021 vastgesteld. De visie beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren.

Bekijk [hier](#) het document

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

#### 6.1.3 Waterprogramma

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

Bekijk [hier](#) het document

#### 6.1.4 Water in het plan/Watertoets

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

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Noorderdijkweg 17 in Wieringerwerf (bijlage 2).

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

Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven dat er een korte procedure moet worden gevolgd.

#### *Verharding en compenserende maatregelen*

Uit de gegevens blijkt dat er geen toename is van verharding, want het betreft alleen een bestemmingswijziging van het perceel met de bijbehorende gebouwen. Er worden geen wijzigingen op het perceel aangebracht of werkzaamheden uitgevoerd. Conform het beleid van HHNK zijn er geen compenserende maatregelen nodig in de vorm van waterberging.

#### *Waterkwaliteit*

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

## 7. Milieu- en omgevingsaspecten

### 7.1 Natuur

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

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

Het plan betreft geen activiteiten die een inbreuk kunnen maken op de Wet Natuurbescherming. Immers, de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en alleen de functie wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen. Er vindt nu al bewoning plaats en die feitelijke functie van bewoning blijft ongewijzigd. Er vinden geen werkzaamheden plaats in de woning of op het perceel, althans niet in verband met dit bestemmingplan. Mocht er wel gesloopt moet worden of bomen gerooid dan zal een nieuwe beoordeling moeten plaatsvinden.

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

### 7.2 Bodem

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

In dit geval is er geen sprake van een functiewijziging, want de functie van de woning blijft ongewijzigd. De gehele planlocatie wordt overigens al gedurende 20 jaar niet meer agrarisch gebruikt.

In juni 2018 is een laatste controle geweest op het perceel door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. Er is vastgesteld dat er geen bedrijf in werking is. Het bedrijf is verwijderd uit het bestand met inrichtingen. De bestaande loods is nu in gebruik voor privéopslag. Er hebben volgens de ODNHN geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Derhalve is een eindsituatie bodemonderzoek bodem niet vereist.

Conclusie: *Het onderdeel bodem staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

### 7.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden.

Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie. Door de bestemmingswijziging zal de functie van de woning niet wijzigen en is het niet nodig om een akoestisch onderzoek uit te voeren.

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

## 7.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>). Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Voor woningbouw geldt een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.

Het plan betreft alleen een wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is er geen bezwaar voor het wijzigen van de bestemming, omdat de huidige bebouwingssituatie en de functie van de woning gehandhaafd blijft.

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

## 7.5 Externe veiligheid

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

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

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

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

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan de Noorderdijkweg 17 gaat het om de volgende risicobronnen:

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

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

#### Conclusie:

- *er zijn in de directe omgeving van de locatie geen bedrijven gelegen, waarhandelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken over het plangebied; Wel staat binnen een afstand van 280 meter op het perceel Noorderdijkweg 18 een windturbine. Wanneer de huidige woning op de planlocatie binnen de  $PR=10^{-6}$  contour van deze windturbine is gelegen, zal aan deze situatie niets veranderen. De bestemming van de woning wordt gewijzigd, maar niet de woonfunctie. De normen voor het plaatsgebonden risico vormen geen belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling in het plangebied.*
- *er bevinden zich ook geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied;*
- *het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

## **7.6 Kabels en leidingen**

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

Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen. Aan de bestaande situatie op de planlocatie wordt niets gewijzigd.

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

## **7.7 Bedrijven en milieuzonering**

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische wijziging voor het perceel Noorderdijkweg 17 kan alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk worden beperkt. De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, om voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Aan beide zijden van de planlocatie zijn op grote afstand agrarische bedrijven aanwezig (Noorderdijkweg 15 en 18). Deze bedrijven worden in de huidige situatie al beperkt door de aanwezigheid van de bedrijfswoning op de planlocatie. Een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen brengt hier geen verandering in.

*Conclusie: Door de bestemmingswijziging woning zal de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen bedrijven en particuliere woningen niet worden belemmerd.*

## 7.8 Milieueffectrapportage (MER)

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. (2011/92/EU) aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Voor activiteiten in onderdeel C geldt direct een m.e.r.-plicht.

Voor activiteiten in onderdeel D is het niet zeker of er belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Of een bepaalde activiteit in een bepaalde omvang belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, is afhankelijk van het soort activiteit, de omvang daarvan en het type procedure.

De drempelwaarden waarbij een m.e.r.-plicht aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Op voorliggend plan is de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkelingsprojecten van toepassing (D 11). In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- a. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- b. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het voorliggende plan is niet van dusdanige aard en schaal dat deze drempelwaarden worden overschreden. Er geldt om die reden een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In dit wijzigingsplan zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben.

## 7.9 Duurzaamheid

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

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

De agrarische bestemming van de planlocatie wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Hierdoor wordt het voor de huidige- en toekomstige bewoners mogelijk om in de woning te wonen overeenkomstig de voorwaarden in het bestemmingsplan. Door deze

toekomstgerichte ontwikkeling blijft de woonfunctie gehandhaafd en kan mogelijk worden geïnvesteerd in duurzame oplossingen.

## 8. Juridische aspecten

### 8.1 Algemeen

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

### 8.2 Verbeelding

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

### 8.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor:

- *Wonen*

Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen en dit geeft een directe bouwtitel. De omgevingsvergunning wordt verleend als deze voldoet aan het gestelde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen over het gebruik van op te richten bouwwerken.

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

### **8.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

#### **Artikel 1: Begrippen**

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

### **8.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. De regels van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” en “Buitengebied Wieringermeer 2009, eerste partiële herziening” zijn van toepassing op het plan, met dien verstande dat, uitsluitend ten behoeve van het wijzigingsplan, ook de in het wijzigingsplan vervatte regels van toepassing zijn.

### **8.3.3 Hoofdstuk 3 Slotregel**

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

## **8.4 Handhaafbaarheid**

Dit wijzigingsplan bestemmingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen en is daardoor gemakkelijk te lezen. Daardoor is ook de handhaafbaarheid gemakkelijk vorm te geven: de regels zijn eenduidig zodat rechtsgelijkheid en -zekerheid zo groot mogelijk is. Op basis van de Wro zijn belangrijke overgangsbepalingen en strafbepalingen wettelijk vastgelegd waardoor op die manier de handhaafbaarheid vanuit dit bestemmingsplan goed is geregeld.

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een wijzigingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het wijzigingsplan “Noorderdijkweg 17 Wieringerwerf”, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het wijzigingsplan “Noorderdijkweg 17 Wieringerwerf” aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

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

## **9. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **9.1 Economische uitvoerbaarheid**

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat regels voor het verhaal van exploitatiekosten. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.2, lid 1 Wro) bestaat alleen ten aanzien van gronden waarop een in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen en alleen voor zover het kostensoorten betreft die in artikelen 6.2.3 en 6.2.4 zijn aangewezen.

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de planologische procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, om in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan worden vastgelegd, inclusief kostenverhaal. Deze overeenkomst wordt aangemerkt als anterieure overeenkomst. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

In de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt ook bepaald dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal komen.

### **9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het voorbereiden van het ontwerpwijzigingsplan bestaat uit het opstellen van de toelichting, de regels en het tekenen van de verbeelding (de plankaart). In deze fase worden meestal ook de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Nadat het ontwerpwijzigingsplan ambtelijk is getoetst en akkoord bevonden, beslist het college uiteindelijk of het plan ter inzage gelegd mag worden. Dit is een wettelijk verplichte stap.

Het ontwerpwijzigingsplan zal gedurende een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het voorgenomen besluit.

Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, stelt het college het wijzigingsplan vast. Bij ongewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit binnen twee weken gepubliceerd. Bij gewijzigde vaststelling vindt dit na maximaal zeven weken plaats.

Na publicatie start de beroepstermijn van zes weken. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### **9.2.1 Overleg belanghebbenden**

De omwonenden van het perceel Noorderdijkweg 17 in Wieringerwerf zijn op de hoogte gebracht van de voorgenomen wijziging van de bestemming en zijn akkoord met deze wijziging.

### 9.2.2 Vooroverlegreactie Provincie Noord-Holland

Provincie Noord-Holland heeft in een vooroverlegreactie de onderstaande punten aangegeven met betrekking tot de ontwikkeling van het plan:

*Een belangrijke verandering is dat de 2500m<sup>2</sup> is vrijgelaten, zover ik kan zien. Dit wordt geregeld in artikel 6.7 OV - Functiewijziging naar wonen in landelijk gebied.*

*Ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:*

*de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet; de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden; en een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m<sup>2</sup> grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.*

*In afwijking van het eerste lid, aanhef en onder b, kan een nieuwe burgerwoning worden toegestaan, indien deze woning wordt gesitueerd in een bebouwingslint en hierbij een aanwezige bedrijfswoning binnen het werkingsgebied glastuinbouwconcentratiegebied wordt wegbestemd en gesloopt.*

*In afwijking van het bepaalde eerste lid, aanhef en onder c, kan een ruimtelijk plan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie waarbij de karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.*

*Strikt genomen onder de huidige PRV zou het gedeelte wat nu een aanduiding heeft “geen bijbehorende bouwwerken” geen woonbestemming mogen hebben. De uitleg is dat maximaal 2500m van het bestaand agrarisch bouwvlak omgezet mag worden naar de bestemming wonen. Maar we waren al er over eens dat door het behouden van het typische perceel met de groene hagen de belangrijkste ruimtelijke kwaliteit is. Ik lees dit ook terug in de regels. Het is dan ook logisch dat die groene windsingel de bestemming groen krijgt, zodat dit gewaarborgd is. Het vlak waarbinnen de gebouwen zijn gelegen kunnen maximaal 2500m<sup>2</sup> zijn met de bestemming wonen. De rest krijgt dan de bestemming groen met daarin natuurlijk de mogelijkheid tot aanleg paden, oprit naar de woning etc. Dat is wat ik eigenlijk had verwacht in de verbeelding.*

*Een ander punt is dat bij dergelijk grote percelen de nieuwe gebruikers naast de mogelijkheid van een B&B wellicht paarden willen houden. Dit is gebruiksgerichte paardenhouden en zolang dit particulier is, kan dit gewoon binnen de woonbestemming. Dit geldt ook voor mogelijke paardrijbak. Ik kan mij voorstellen dat hiervoor regels worden opgenomen.*

*Nu kan ik mij voorstellen, dat je denkt, maar zo meteen kan het wel onder de OV. Dat is waar en dan kan het plan als ontwerp terinzage na inwerkingtreding van de OV. De eerste week*

*van oktober wordt de OV vastgesteld en na publicatie treedt deze in werking. Dat is een keuze die je maken.*

*Ik concludeer ook dat het plan voorzien is van een goede onderbouwing, beeldkwaliteitsplan en de nodige onderzoeken. Ik adviseer nog wel de groene singel met een bestemming groen te waarborgen. En het eventueel mogelijk maken van een paardrijbak binnen het bestaand bouwvlak, als hier behoefte aan is. Overwegende dat dit plan eigenlijk niet voldoet aan artikel 17 lid 2 maximalisatie van 2500m<sup>2</sup>, maar dat het ruimtelijke goed onderbouwd is, voorzien is van een beeldkwaliteitsplan gericht op behoud van de erfqualiteiten en dat de OV geen beperking meer biedt, stem ik in met de aangeboden stukken. Daarvoor lijkt het mij wel verstandig dat in de toelichting verwezen naar de ruimere mogelijkheid van de OV.*

De plankaart voor het perceel Noorderdijkweg 17 stemt overeen met de bovenstaande opmerkingen met uitzondering van het toepassen van de bestemming 'Groen'.

Om het behoud van de boomsingel te garanderen is een specifieke gebruiksregel in de planregels opgenomen, waarbij wordt verwezen naar een inventarisatie van de huidige boomsingels. Het is alleen mogelijk om bomen uit de boomsingel te verwijderen als hiervoor een vergunning worden verleend. Materieel gezien komt dit overeen met het toekennen van de bestemming 'Groen' aan het perceel, want het behoud van de boomsingels wordt geborgd in de regels en bebouwing op overige gronden is uitgesloten.

Doordat de bestemming 'Groen' of 'Tuin' niet is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het moederplan, is er voor gekozen om op deze wijze het behoud van de boomsingels te waarborgen.

Het plan is wel passend binnen de nieuwe Omgevingsverordening van Provincie Noord-Holland die op korte termijn wordt vastgesteld. Vooruitlopend hierop kan worden geconstateerd dat het plan voldoet aan het toekomstige provinciale beleid.

### **9.2.2 Zienswijzen**

In het plan zijn enkele juridische onvolkomenheden geconstateerd waardoor het gewenst is om bij de vaststelling van het plan wijzigingen door te voeren. In de Nota van zienswijzen (bijlage 3) zijn de ambtshalve wijzigingen opgenomen. Deze wijzigingen zijn in de regels van het plan overgenomen.