

Wijzigingsplan Schelpenbolweg 4 Slootdorp

Gemeente Hollands Kroon

18 mei 2021

Planstatus: Vastgesteld

Planid: NL.IMRO.1911.BPLG2009hz025-va01

Inhoud:

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel.....	4
2.	Geldende planologische situatie.....	6
2.1	Wijziging bestemmingsplan	6
3.	Planbeschrijving	8
3.1	Bestaande situatie.....	8
3.2	Planomgeving.....	8
3.3	Verkeer en Parkeren	9
4.	Beleid.....	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	10
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	10
4.2	Provinciaal beleid	10
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	10
4.2.2	<i>Provinciale Omgevingsverordening NH 2020 (POV)</i>	11
4.3	Gemeentelijk beleid	12
4.3.1	<i>Omgevingsvisie 2030</i>	12
5.	Cultuurhistorische en archeologische belangen.....	14
5.1	Cultuurhistorie	14
5.2	Archeologie	14
6.	Watertoets	15
6.1	Water.....	15
6.1.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	15
6.1.2	<i>Waterplan 2010-2015</i>	15
6.1.3	<i>Waterprogramma</i>	15
6.1.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	15
7.	Milieuaspecten.....	17
7.1	Natuur	17
7.1.2	<i>Gebiedsbescherming</i>	17
7.1.3	<i>Soortenbescherming</i>	17

7.2	Bodem	18
7.3	Geluid en slagschaduw	18
7.4	Luchtkwaliteit	19
7.4.1	<i>Besluit niet in betekenende mate (NIBM)</i>	19
7.5	Externe veiligheid	20
7.6	Kabels en leidingen	21
7.7	Bedrijven en milieuzonering	21
7.8	Spuitvrijezone	22
7.9	Milieueffectrapportage (MER)	23
7.10	Duurzaamheid	24
8.	Juridische aspecten	25
8.1	Algemeen	25
8.2	Verbeelding	25
8.3	Planregels	25
8.3.1	<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>	25
8.3.2	<i>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</i>	26
8.3.3	<i>Hoofdstuk 3 Algemene regels</i>	26
8.3.4	<i>Hoofdstuk 4 Slotregel</i>	26
8.4	Handhaafbaarheid	26
9.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
9.1	Economische uitvoerbaarheid	27
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
9.2.1	<i>Overleg belanghebbenden</i>	28

Bijlage:

- Bijlage 1: Bedrijfsplan voor woonzorgboerderij
- Bijlage 2: Watertoets

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Schelpenbolweg 4 in Slootdorp is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig met een Wieringermeerboerderij en aan de achterzijde een bedrijfsgebouw. Een grasperceel aan de westzijde van de locatie hoort ook bij de boerderij.



De initiatiefnemers hebben het voornemen om de agrarische bestemming op het perceel te wijzigen naar een woonbestemming met een zorgfunctie. Door de bestemmingswijziging wordt het mogelijk voor de initiatiefnemers om op het perceel te wonen overeenkomstig de voorwaarden in het vigerende bestemmingsplan. Door het toekennen van een specifieke functieaanduiding voor een woonzorgboerderij wordt het voor de initiatiefnemers mogelijk om in de boerderij een dagbesteding (huiskamer) te realiseren voor maximaal 10 ouderen met geheugenproblemen, genaamd 'Het Groene Huijs' (bijlage 1).

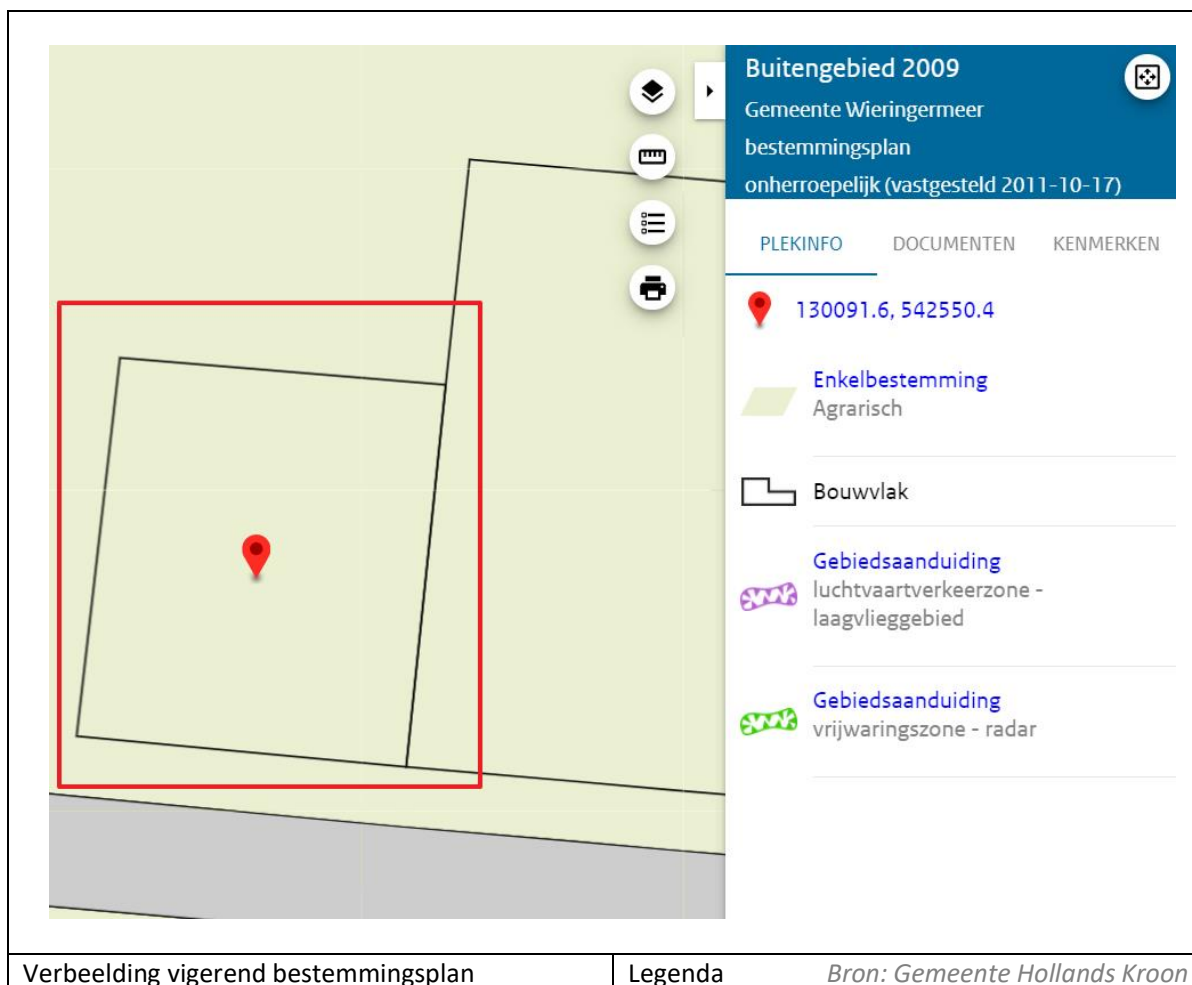
De ontwikkeling van de woonzorgboerderij heeft als doel om (kwetsbare) inwoners van de gemeente Hollands Kroon (en omgeving) in staat te stellen de regie over het eigen leven en de leefomgeving te behouden, en in een vertrouwde omgeving te blijven leven en deel te nemen aan de maatschappij.

Binnen de gemeente wonen veel ouderen met een agrarische achtergrond. Bij de woonzorgboerderij kan hier de focus op worden gelegd doormiddel van het houden van wat kleine dieren en het aanleggen van een verhoogde en toegankelijke moes- en bloementuin. Daar kunnen de cliënten van de woonzorgboerderij naar behoefte in werken. De bezoeker aan de woonzorgboerderij staat centraal en kan zelf kiezen waar hij of zij aan mee wil doen. Er wordt voorzien in een behoefte en mensen kunnen langer thuis wonen omdat zij geholpen worden binnen de woonzorgboerderij met cognitieve en lichamelijke problemen. Kleinschalig, klantgericht, professioneel, gezellig en met zo min mogelijk regels, waarbij er voornamelijk aandacht is voor de behoeften van de cliënt.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Wijziging bestemmingsplan

Het perceel Schelpenbolweg 4 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. Dit geldt ook voor het toekennen van de specifieke functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen-woonzorgboerderij’ in verband met de realisatie van de woonzorgboerderij. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.8.5 bepaald dat in overeenstemming met artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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 mag alleen 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. detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of geteelde producten is toegestaan;
- l. per agrarisch bouwperceel maximaal drie verschillende functies zijn toegestaan, waarbij de woonfunctie niet wordt meegerekend;
- m. er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen bezwaren zijn tegen de wijziging;
- n. de veiligheidssituatie acceptabel wordt bevonden, waaronder in ieder geval wordt begrepen de toegankelijkheid voor de brandweer;

Op de planlocatie aan de Schelpenbolweg 4 is de agrarische bedrijfsvoering al beëindigd en er zal op het perceel verder niets gewijzigd worden.

Door de realisatie van een woonzorgboerderij voor ouderen wordt er één extra functie aan het perceel toegevoegd en dit is conform het bestemmingsplan toegestaan. De functie dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie en dat is het geval. Er zal gedurende een aantal dagen in de week overdag dagbesteding aan ouderen worden aangeboden. Daarbij wordt een maximale groepsgrootte van 10 personen aangehouden. De twee initiatiefnemers hebben aangegeven dat het niet mogelijk is om met zijn tweeën meer dan 10 personen alle aandacht en verzorging te geven die nodig is. Vandaar dat de grootte van de groep beperkt is.

Er is geen sprake van een sterk verkeersaantrekkende beweging aangezien de ouderen met een taxibus worden gehaald en gebracht, omdat zij zelf niet mobiel zijn. Met een groepsgrootte van maximaal 10 personen neemt het aantal verkeersbewegingen nauwelijks toe en zeker niet in vergelijking met de verkeersbewegingen naar een agrarisch bedrijf. In dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat het mogelijk is om de bestemmingswijziging naar 'Wonen' mogelijk te maken, evenals de specifieke functieaanduiding 'zorgboerderij met dagverblijf'.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op het perceel Schelpenbolweg 4 in Slootdorp is een Wieringermeerboerderij aanwezig met rondom een grote siertuin. Aan de achterzijde van de boerderij staat een schuur. Het perceel wordt ontsloten door middel van één oprit op de Schelpenbolweg. Rondom het perceel is een boomsingel aanwezig die karakteristiek is voor de erven in de Wieringermeer.



Bestaande situatie

Bron Google Maps

3.2 Planomgeving

Het perceel Schelpenbolweg 4 is gelegen in de polder Wieringermeer. 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.

3.3 Verkeer en Parkeren

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

De huidige uitrit vanaf het perceel blijft gehandhaafd, want aan de situatie op het perceel verandert er niets. Het zicht op de weg is goed waardoor er geen veranderingen optreden in het kader van de verkeersveiligheid.

Op de planlocatie is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor de woning (CROW 2,8 parkeerplaatsen).

Daarnaast kunnen auto's van bezoekers aan de woonzorgboerderij op de planlocatie worden geparkeerd. In totaal wordt een oppervlakte van 40 m² in gebruik genomen in de bestaande boerderij voor de opvang van ouderen. Voor het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van de CROW-norm behorende bij commerciële dienstverlening met baliefunctie in het buitengebied. Dit betekent dat er gemiddeld 3,5 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Op het perceel is ruimte voor meer parkeerplaatsen.

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

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

Bekijk [hier](#) het document

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

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

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Bekijk [hier](#) het document

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 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 behoud en 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.

Door de bestemmingswijziging naar wonen vindt er een toekomstgerichte ontwikkeling op het perceel plaats. Door de wijziging kan er gewoond worden overeenkomstig de voorwaarden in het bestemmingsplan en de specifieke functieaanduiding woonzorgboerderij zorgt ervoor dat een economische- en maatschappelijke component wordt toegevoegd.

Conclusie: *Een bestemmingswijziging naar wonen met een specifieke functie als woonzorgboerderij is niet in strijd met het provinciale beleid.*

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening NH 2020 (POV)

De Omgevingsverordening is vastgesteld op 22 oktober 2020 door Provinciale Staten en is in werking getreden per 16 november 2020. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

In artikel 6.5 van de Omgevingsverordening staat aangegeven dat een ruimtelijk plan kan voorzien in de mogelijkheid dat de bestaande bebouwing op een voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de agrarische bedrijfswoning en uitgezonderd kassen, kan worden gebruikt voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgerichte paardenhouderij of zorgfuncties indien:

- a. sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf;
- b. deze functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperkt;
- c. buitenopslag buiten het bouwvlak niet is toegestaan;
- d. deze functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
- e. benodigde parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd;

- f. in geval van bijzondere huisvesting uitsluitend sprake is van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgfuncties, en;
- g. in geval van recreatiefuncties permanente bewoning wordt verboden.

Daarnaast staat aangegeven in artikel 6.10, lid 3 van de POV aangegeven dat een ruimtelijke plan ook kan voorzien in functiewijziging van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van het agrarische bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
- b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende agrarische bedrijven niet;
- c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouw mogelijkheden; en
- d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.

Het is mogelijk om de bestemming van het perceel te wijzigen naar wonen en de woonzorgboerderij 'Het Groene Huijs' te ontwikkelen, want er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden in het provinciaal beleid.

Conclusie: *Het is mogelijk om binnen de regels van de Provinciale Omgevingsverordening het plan te ontwikkelen.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie 2030

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

Bekijk [hier](#) het document

Uitdagen om initiatieven te nemen en te realiseren; dat is het doel van deze omgevingsvisie. Een inspiratie- en koersdocument, een kompas voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Kenmerkend in de visie is het 'ja, tenzij' principe.

Hoofdrichtingen van de beleidskeuzes voor de onderwerpen zijn:

- gemeente Hollands Kroon juicht ondernemerschap toe en omarmt lokale bedrijvigheid, waarbij zo min mogelijk beperkende regels worden opgelegd. Dus flexibel zijn waar het kan en streng waar het moet;
- de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van het landschap en de dorpen onderbouwd ontwikkelen, verbeteren en transformeren;
- binnen ruimtelijke plannen dient de initiatiefnemer zelf zorg te dragen voor landschappelijk inpassing;
- leegstand moet worden tegengegaan, omdat dat vervelende neveneffecten kan opleveren voor de leefbaarheid en kwaliteit van het gebied. Een van de opties is

herbestemming. Hoe om te gaan met het overschot aan waardevolle en minder waardevolle bebouwing in de toekomst, is een strategisch vraagstuk. Er moeten keuzes gemaakt worden, aangezien het op termijn onmogelijk zal zijn ieder pand een nieuwe bestemming te geven;

- duurzaamheid is leidend en een verbindend principe.

Het wijzigen van de bestemming naar wonen en een functieaanduiding woonzorgboerderij voor ouderen met geheugenproblemen sluit aan bij de bovengenoemde beleidskeuzes. 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.

Bovendien wordt door de ontwikkeling van de woonzorgboerderij een zorgfunctie ingevuld en de lokale bedrijvigheid en het ondernemerschap gestimuleerd.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met deze visie.*

5. Cultuurhistorische en archeologische belangen

5.1 Cultuurhistorie

Rond de 9^e 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 pachtstelsel. 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 noodwoning op het perceel aan de Schelpenbolweg 16 vormt nog herinnering uit deze tijd. Om bewoning van de polder weer mogelijk te maken, werden er noodwoningen geplaatst.

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 Schelpenbolweg 4 zullen de cultuurhistorische waarden van de polder niet worden aangetast. De ontwikkeling van een woonzorgboerderij vindt plaats in de Wieringermeerboerderij op het perceel en verder worden op het perceel geen wijzigingen aangebracht.

Conclusie: *Op het perceel Schelpenbolweg 4 worden geen cultuurhistorische waarden aangetast, omdat de situatie op het perceel ongewijzigd blijft.*

5.2 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de Wieringermeerpolder en heeft geen dubbelbestemming gekregen voor archeologische waarden.

De ontwikkeling van het plan betreft een bestemmingswijziging van het perceel naar wonen en de realisatie van een woonzorgboerderij in de bestaande woning. Er is geen risico op aantasting van archeologische waarden op de planlocatie, omdat er geen wijzigingen worden aangebracht op het perceel.

Conclusie: *Op het perceel Schelpenbolweg 4 vindt door ontwikkeling van het plan geen aantasting plaats van mogelijke aanwezige archeologische waarden.*

6. Watertoets

6.1 Water

6.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

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

Bekijk [hier](#) het document

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

6.1.2 Waterplan 2010-2015

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

Bekijk [hier](#) het document

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

6.1.3 Waterprogramma

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

Bekijk [hier](#) het document

6.1.4 Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterprogramma beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan Schelpenbolweg 4 in Slootdorp (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 het plan een beperkte invloed heeft op het waterschapsbelang.

Verharding en compenserende maatregelen

Het betreft hier alleen bestemmingswijziging van de planlocatie en een interne verbouwing van de bestaande woning, waardoor er geen sprake is van een verhardingstoename. Het is niet nodig om compenserende waterberging te graven.

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. Milieuaspecten

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.

7.1.2 Gebiedsbescherming

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Door bijvoorbeeld mest van landbouwbedrijven en uitstoot door industrie en auto's. Dit is schadelijk voor de natuurgebieden. Per Natura 2000 gebied is in beheerplannen aangegeven welke habitattypen gevoelig zijn voor (overmatige) stikstofdepositie en welke afspraken hierover zijn vastgelegd. Alleen als de hoeveelheid laag genoeg is (onder de gestelde drempelwaarde van 0,0 kg/jr), zijn nieuwe activiteiten met stikstofuitstoot mogelijk.

In dit geval wordt de bestemming van het perceel gewijzigd naar wonen, maar voor de rest blijft de situatie op het perceel ongewijzigd. De woonzorgboerderij zal in eerste instantie worden gehuisvest in de grote bijkeuken van de Wieringermeerboerderij. Dit betekent dat er geen werkzaamheden worden uitgevoerd, waarbij stikstof zal worden uitgestoten. In de huidige situatie wordt dit gedeelte van de boerderij al verwarmd dus ook hiervoor geldt dat er geen extra stikstofuitstoot zal plaatsvinden.

7.1.3 Soortenbescherming

De ontwikkeling van het plan heeft geen negatief effect op beschermde plant en/of diersoorten op het perceel. De reden is dat op het perceel niets wordt gewijzigd en de woonzorgboerderij wordt gerealiseerd in een bestaand woongedeelte van de Wieringermeerboerderij. Er zullen geen werkzaamheden worden uitgevoerd aan de buitenzijde van de boerderij of aan het dak.

Conclusie: *Het is op basis van de bovenstaande informatie niet waarschijnlijk dat er verboden van de Wet Natuurbescherming zullen worden overtreden en het uitvoeren van een verkennend onderzoek is dan ook niet aan de orde.*

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 zal de functie van het perceel wijzigen van agrarisch naar wonen, maar er treedt er geen verandering op in de bodemkwaliteit. De huidige Wieringermeerboerderij wordt in de huidige situatie al bewoond en hier treedt geen verandering in op.

Het is niet nodig om een bodemonderzoek uit te voeren.

Conclusie: *Het is niet noodzakelijk om de bodemkwaliteit te onderzoeken.*

7.3 Geluid en slagschaduw

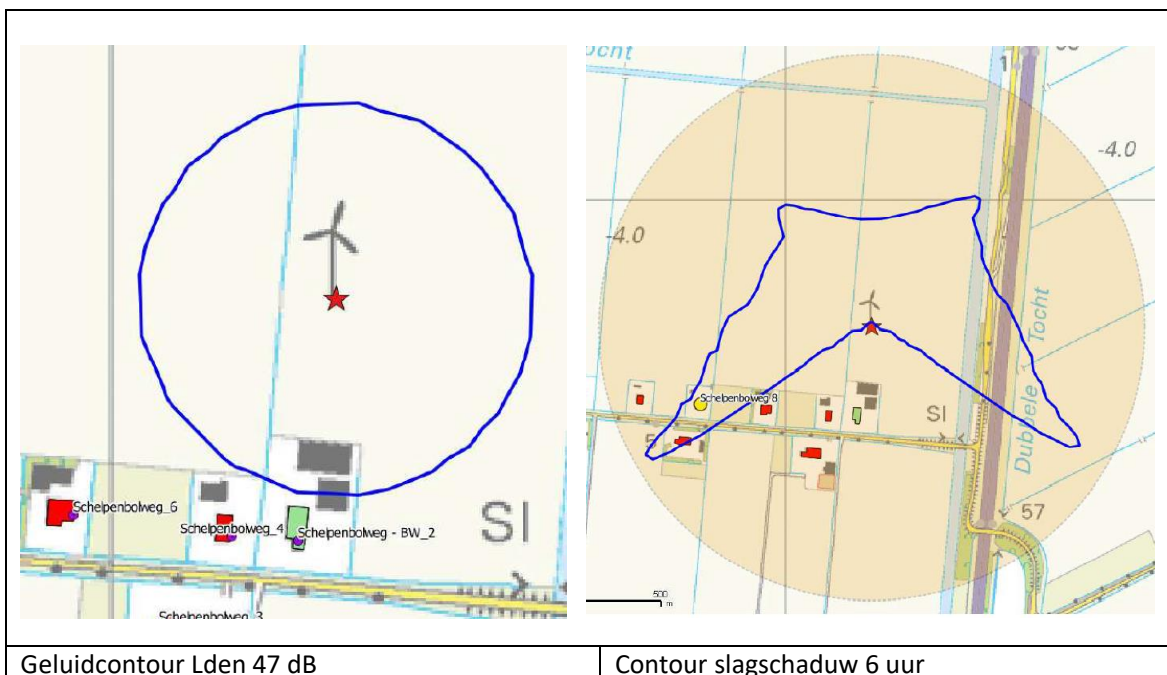
De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde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

Een woning is een geluidgevoelige functie. De bestemming wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen, maar de woonfunctie van de huidige Wieringermeerboerderij blijft ongewijzigd. Er hoeft geen onderzoek plaats te vinden naar wegverkeerslawaaï.

Aan de achterzijde van de planlocatie is een windturbine aanwezig op het naastgelegen perceel aan de achterzijde van Schelpenbolweg 2. Deze turbine is in 2015 vervangen en destijds is door LBP Sight een onderzoek uitgevoerd naar de geluidemissie en de slagschaduw van deze windturbine. Voor een windturbine geldt de geluidnorm conform het Activiteitenbesluit milieubeheer en dit betreft een jaargemiddelde norm van 47 dB Lden en 41 dB Lnight ter plaatse van woningen van derden. Voor de slagschaduw geldt conform artikel 3.12, lid van de Activiteitenregeling een grenswaarde van maximaal 17 dagen per jaar met niet meer dan 20 minuten per dag slagschaduw. Uit het onderzoek blijkt dat:

- Voor de woning op Schelpenbolweg 4 aan de geluidnorm wordt voldaan.
- Bij de woning op Schelpenbolweg 4 aan de norm voor slagschaduw wordt voldaan.

De bestemming van het perceel Schelpenbolweg 4 wordt gewijzigd, maar de woonfunctie blijft gehandhaafd. Uit de onderstaande figuur blijkt dat de ontwikkeling van het plan geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van de windturbine op het perceel Schelpenbolweg 2.



Conclusie: Het aspect geluid en slagschaduw staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

7.4 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide- en oxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Op grond van artikel 5.16 kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verontreiniging van de buitenlucht.

7.4.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

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 (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀). Het 3% criterium geldt sinds de vaststelling op 1 augustus 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Daarnaast bevat de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren een aantal met name genoemde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties. Vanaf augustus 2009 geldt voor woningbouw een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.

De verkeersintensiteit rond het perceel aan de Schelpenbolweg 4 zal licht toenemen, want de woning is al aanwezig en alleen gedurende een aantal dagen in de week worden ouderen opgehaald en gebracht met een taxibus.

De toename van de emissies voor NO₂ en PM₁₀ blijven ruim onder de 3%-grens van 1,2 µg/m³. Als gevolg van het plan zal de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren. Er hoeft geen verdere toetsing plaats te vinden.

Conclusie: *Het onderdeel luchtkwaliteit staat 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 het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

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

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

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

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan voor de Schelpenbolweg 4 gaat het om de volgende risicobronnen:

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

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

Conclusie:

- a. *er zijn in de directe omgeving twee bedrijven aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. Op zowel Schelpenbolweg 2 als 3 is een propaangastank aanwezig. De boerderij op de planlocatie is buiten de contour van deze propaantanks gelegen.*
- b. *het plangebied is gelegen op ongeveer 360 meter afstand van de Rijksweg A7. Deze weg is een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en maakt onderdeel uit van*

het Basisnet. Voor de Rijksweg A7 geldt geen plasbrandaandachtsgebied en er is geen veiligheidszone (PR-plafond) voor het plaatsgebonden risico vastgesteld.

Maatgevend voor het groepsrisico is conform de Bevt het transport van GF3-stoffen (LPG en propaan) in tankwagens. Voor de Rijksweg A7 is een maximale gebruiksruijnte van 1500 GF3-transporten per jaar opgenomen. In de Handleiding Risicoberekeningen Bevt (HART) zijn vuistregels opgenomen in de vorm van drempelwaarden voor vervoersaantallen. Met deze vuistregels kan ingeschat worden of de vervoersaantallen, bebouwingsafstanden en/of aanwezigheidsdichtheden te klein zijn om tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde of 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico te kunnen leiden.

Bij een eenzijdige bebouwing van 800 personen per hectare op 200 meter van de Rijksweg A7 wordt bij 1500 GF3 transporten de drempelwaarde voor 0,1 maal de oriëntatiewaarde bereikt. De afstand van de planlocatie tot de Rijksweg is circa 360 meter en er zijn veel minder mensen aanwezig dan 800 personen. Door het verblijf van maximaal 10 ouderen overdag in de woonzorgboerderij zal de oriëntatiewaarde niet worden overschreden.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het groepsrisico voor de planlocatie lager zal zijn dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Dat wil zeggen dat een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is. Voor de Rijksweg A7 kan worden volstaan met een beperkte verantwoording.

Hierbij wordt gekeken naar de aspecten van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid, omdat de planlocatie binnen het invloedsgebied van beide wegen is gelegen.

De woonzorgboerderij is achter de bestaande bedrijfsgebouwen gelegen op Schelpenbolweg 2, dus bij een calamiteit zullen deze bedrijfsgebouwen in eerste instantie een buffer vormen. Het is voor de mensen mogelijk om zonder obstakels richting het naastgelegen perceel te vluchten. In het pand zijn diverse uitgangen beschikbaar als vluchtweg indien nodig.

Door de grote afstand zal de invloed van hittestraling vanaf de A7 zeer beperkt zijn. Daarnaast kan een giftige wolk vanaf de A7 de mensen in de woonzorgboerderij bedreigen. Bij een calamiteit is het zaak om de mensen snel naar huis te brengen.

Er is een primaire bluswatervoorziening aanwezig op een afstand van 30 meter en een secundaire voorziening in de vorm van open water op 10 meter. Dit is voldoende.

- c. *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.

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 bestemmingswijziging van het perceel Schelpenbolweg 4 kan alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven en woningen 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 bedrijven en woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Rondom de planlocatie zijn twee agrarische bedrijven aanwezig op Schelpenbolweg 2 en 3. De VNG-publicatie geeft voor vergelijkbare bedrijven een richtafstand van 30 meter ten opzichte van hindergevoelige objecten, gebaseerd op overlast door geluid. Voor het aspect geur en stof bedraagt de richtafstand tot hindergevoelige objecten 10 meter. Deze afstanden gelden ten opzichte van een rustig woongebied of buitengebied. Het gebied aan de Schelpenbolweg kan worden gekenmerkt als buitengebied.

De werkelijke afstand van het dichtstbijzijnde bedrijf op Schelpenbolweg 2 is 25 meter en dit is minder dan de bovenvermelde richtafstand. Echter in de huidige situatie worden beide bedrijven op Schelpenbolweg 2 en 3 al belemmerd door de milieugevoelige functie (bestaande woning) op het perceel Schelpenbolweg 4. Hierin treedt geen verandering op door de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen.

Door het realiseren van een woonzorgboerderij voor ouderen wordt er een extra functie aan de planlocatie toegevoegd en bekeken moet worden of dit een beperking zal opleveren voor de agrarische bedrijven op Schelpenbolweg 2 en 3.

In de VNG-publicatie wordt voor dagverblijven een richtafstand aangegeven van 10 meter voor het milieuaspect geluid. Voor de overige milieuaspecten is de richtafstand 0 meter. In dit geval betreft het een woonzorgboerderij voor ouderen met geheugenproblemen. De groep ouderen zal niet meer bedragen dan 10 personen. De werkelijke afstand van de locatie waar de woonzorgboerderij wordt gerealiseerd tot aan de bestemmingsgrens van het dichtstbijzijnde bedrijf op Schelpenbolweg 4 is ongeveer 25 meter. Dit betekent dat werkelijke afstand tot het dichtstbijzijnde bedrijf groter is dan de richtafstand van 10 meter voor een dagverblijf waardoor de omliggende bedrijven niet worden beperkt door de ontwikkeling van het plan.

7.8 Spuitvrijezone

Aan de achterzijde van de woonzorgboerderij is een perceel akkerbouwgrond aanwezig op een afstand van circa 45 meter. Beoordeeld moet worden of er voldoende afstand wordt gehouden tot de woonzorgboerderij in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op het betreffende perceel. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn, maar ook de belangen van de teler dienen beschermd te worden. Daarbij wordt een richtafstand gehanteerd van 50 meter.

Op het perceel worden akkerbouwgewassen en vollegrondsgroenten geteeld en tussen de planlocatie het achtergelegen perceel is een waterloop aanwezig. In verband met de bepalingen in het Activiteitenbesluit en de aanwezigheid van waterlopen dient een teeltvrije

zone te worden vrijgehouden van 1,50 meter. Binnen deze zone mag niet gespoten worden en er moet een driftreducerende techniek worden toegepast, waarbij minimaal 75% driftreductie gehandhaafd moet worden.

Dit betekent dat de afstand tot aan de woonzorgboerderij wordt vergroot tot 46,5 meter.

De intensiteit van bespuitingen in akkerbouwgewassen en vollegrondsgroenten is minder dan in andere teelten, waardoor de emissie naar de woonzorgboerderij beperkt zal zijn.

Bovendien zijn op het perceel bomen en struiken aanwezig en deze beplanting zal voor een driftreductie zorgen.

De meeste heersende windrichting in Nederland is zuidwest tot west en de ligging van het achterliggende perceel is dusdanig dat een eventuele drift van bestrijdingsmiddelen niet richting de woonzorgboerderij waait of dat het wordt gereduceerd door de aanwezige beplanting.

Geconcludeerd kan worden dat het mogelijk is om een aanvaardbaar woon-en leefklimaat te realiseren in de woonzorgboerderij in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen op het achterliggende perceel.

7.9 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 m² 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 bestemmingsplan 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.

7.10 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 woonzorgboerderij wordt gerealiseerd in de Wieringermeerboerderij in een bestaande woonruimte. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van duurzame oplossingen, zoals LED-verlichting. Voor informatie over andere duurzame oplossingen en toepassingen zal de initiatiefnemer worden gewezen op het Duurzaam Bouwloket.

8. Juridische aspecten

8.1 Algemeen

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

8.2 Verbeelding

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

8.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor:

- *Wonen met een aanduiding specifieke vorm van wonen - woonzorgboerderij*

Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen en dit geeft recht op een directe bouwtitel. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de Woningwet. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken.

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

8.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

Artikel 1: Begrippen

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

8.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

8.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat Algemene regels. Zo is een antidubbelregel opgenomen conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

8.3.4 Hoofdstuk 4 Slotregel

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

8.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een wijzigingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het wijzigingsplan “Schelpenbolweg 4 Slootdorp”, 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 “Schelpenbolweg 4 Slootdorp” is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Dit wijzigingsplan 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.

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.

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 een 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 wijzigingsplan 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.

Het wijzigingsplan wordt ingevolge artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro), voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners, zoals onder andere Provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. Nadat het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan heeft gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het voorgenomen besluit. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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

Het plan is besproken door middel van keukentafelgesprekken met de direct omwonenden en dit zijn de bewoners van Schelpenbolweg 2, 3, en 6. Uit deze gesprekken is naar voren gekomen dat men het initiatief voor een dagopvang voor kwetsbare ouderen ondersteunt en het een mooie toevoeging vindt op de maatschappelijke voorzieningen die er zijn. Men juicht het toe dat deze ouderen in een groene omgeving van de dagbesteding gebruik kunnen maken.