



Wijzigingsplan Zeugweg 3 Wieringerwerf

Gemeente Hollands Kroon

Toelichting

5 maart 2022

Planstatus: Vastgesteld

Planid: NL.IMRO.1911.BPLG2009hz027-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>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i>	9
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	9
4.1.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	9
4.2	Provinciaal beleid	10
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	10
4.2.2	<i>Provinciale Omgevingsverordening NH2020 (POV)</i>	10
4.2.3	<i>Leidraad Landschap en Cultuurhistorie</i>	11
4.3	Gemeentelijk beleid	12
4.3.1	<i>Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar'</i>	12
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	20
8.1	Algemeen.....	20
8.2	Verbeelding	20
8.3	Planregels	20
8.3.1	<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>	20
8.3.2	<i>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</i>	21
8.3.3	<i>Hoofdstuk 3 Slotregel</i>	21
8.4	Handhaafbaarheid	21
9.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
9.1	Economische uitvoerbaarheid.....	22
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
9.2.1	<i>Overleg belanghebbenden</i>	22

Bijlagen:

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2: Watertoets

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel aan de Zeugweg 3 in Wieringerwerf is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig met een bedrijfswoning (Wieringermeerboerderij) en aan de westzijde van het perceel een bedrijfsgebouw.

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

Destijds is de planlocatie door het Rijksvastgoed- Ontwikkelingsbedrijf (Dienst der Domeinen) volledig gesaneerd en aan diverse percelen rondom de planlocatie is toen een woonbestemming toegekend. Dit betreft onder andere de percelen Zeugweg 1 en 5.

Hierover zijn privaatrechtelijke overeenkomsten met de betrokken eigenaren opgesteld.

Helaas is de bestemmingswijziging op het perceel Zeugweg 3 door een omissie niet meegenomen in het toenmalige bestemmingsplan.



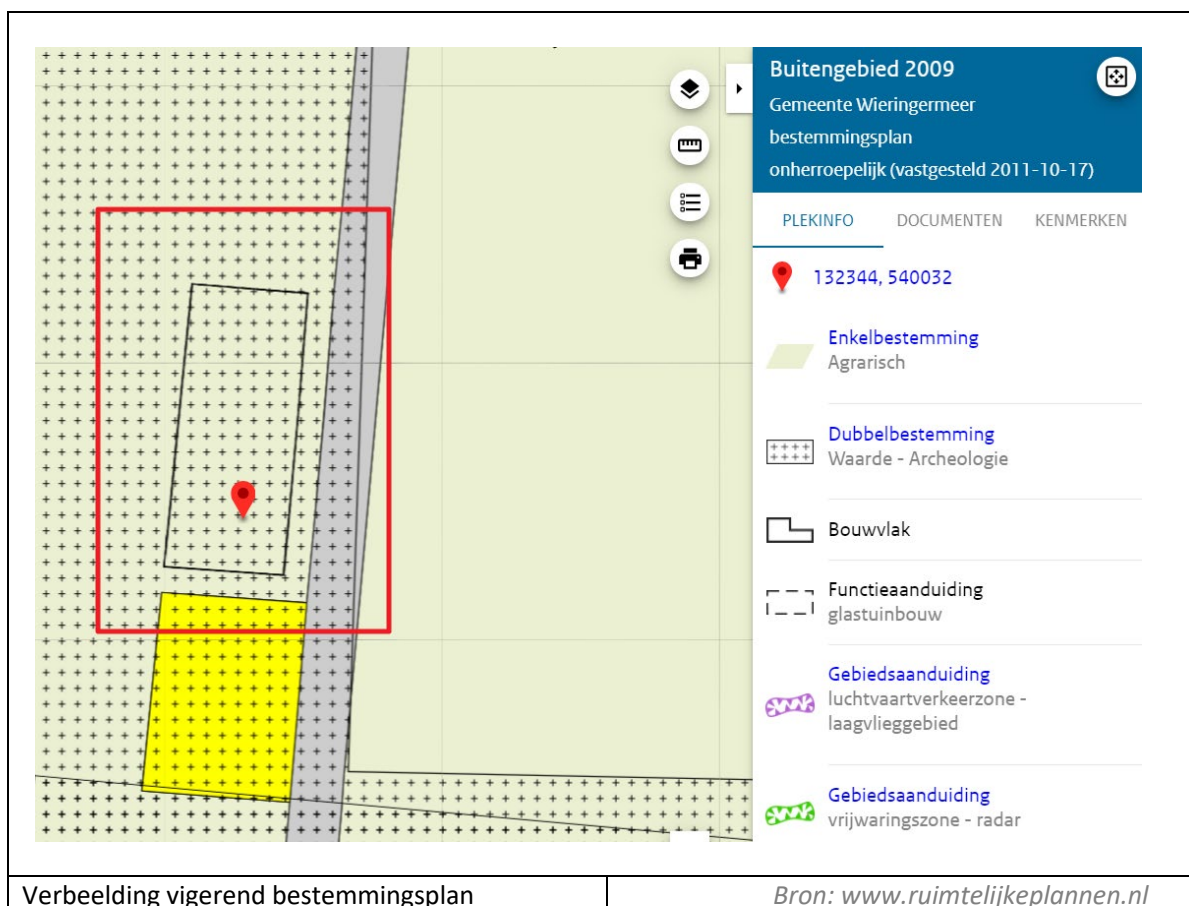
Het plan betreft het voornemen om de bestemming van het perceel Zeugweg 3 alsnog te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen'.

Door de bestemming te wijzigen is het voor de huidige bewoners 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 Zeugweg 3 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:

- de functiewijziging geen beperkingen veroorzaakt voor de omliggende (agrarische) bedrijven en het woon- en leefgenot van omliggende woningen;
- de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
- de nieuwe functie alleen mag worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing van het (voormalig) agrarische bouwperceel met uitzondering van kassen;
- 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. De nieuwe bestemming wordt alleen gerealiseerd binnen de bestaande bedrijfsgebouwen. De kassen die op het perceel aanwezig waren, zijn inmiddels gesloopt.

In de omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven aanwezig, dus er is geen sprake van belemmeringen door de bestemmingswijziging. Op Zeugweg 1 en 5 zijn particuliere woningen aanwezig en door de bestemmingswijziging zal het woon- en leefklimaat verbeteren.

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.

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 Zeugweg is de woning op ongeveer 27 meter van de weg gelegen en rond de woning is een siertuin aangelegd. Achter de woning staat een grote schuur. De kassen die ook op het perceel aanwezig waren, zijn inmiddels gesloopt.

Vanaf de uitrit op de Zeugweg loopt een pad naar de woning en de schuur, waar erfverharding is aangebracht.

Rondom de woning en de schuur is een boomsingel aanwezig en aan de noordkant van het perceel ligt een groot gazon.



Bestaande woning

Bron: Google Maps

3.2 Planomgeving

Het perceel Zeugweg 3 is gelegen aan de noordoostzijde van de polder Wieringermeer. De Zeugweg vormt een verbinding tussen Wieringerwerf en Kreileroord.

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, Sloodorp, 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 Zeugweg 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 Zeugweg 3 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 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt een langetermijnvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland aangegeven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland veranderen en de visie is bedoeld om het land mooier te maken en voort te bouwen op de het bestaande landschap en de steden.

De Novi is op 11 september 2020 vastgesteld en op 15 september 2020 in werking getreden. In de visie wordt een integrale aanpak voorgesteld, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Met een zorgvuldige afweging van belangen wordt er gewerkt aan de onderstaande prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Zowel op de korte- al lange termijn zijn maatregelen nodig om de bovengenoemde prioriteiten te bewerkstelligen. Deze maatregelen zullen in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Vanuit het Rijk zal hier de regie over worden gevoerd.

Conclusie: *Voor het plan heeft de Novi 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.

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder.

Op het perceel Zeugweg 3 wordt alleen de bestemming gewijzigd. Het plan heeft geen extra verstedelijking tot gevolg en betreft geen stedelijke ontwikkeling.

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.

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.

Op het perceel vindt door de bestemmingswijziging een toekomstgerichte ontwikkeling plaats. Het wordt mogelijk om te wonen in een particuliere woning. De woning is redelijk dicht bij 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 Omgevingsverordening NH2020 (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 6.10 van de Omgevingsverordening staan de voorwaarden beschreven die betrekking hebben op een functiewijziging van bestaande bebouwing op een agrarisch bouwperceel naar wonen in het werkingsgebied landelijk gebied.

- ter plaatse van het bestaande agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
- de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende bedrijven niet;

- de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden;
- een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.

In artikel 6.10, lid 3 onder c staat vermeld dat bij een functiewijziging bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden.

Bij de ontwikkeling van het plan op het perceel Zeugweg 3 wordt alleen de bestemming gewijzigd van agrarisch naar wonen. De woning en de schuur zullen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' komen te liggen. De overige gronden worden bestemd als wonen met de specifieke aanduiding 'bebouwing uitgesloten'.

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.

Door op een groot gedeelte van het perceel geen bebouwing meer toe te staan, wordt voldaan aan de uitgangspunten in de Omgevingsverordening NH 2020.

Daarnaast is een voorwaarde dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden beperkt. In de omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven aanwezig.

Conclusie: *Het wijzigen van de bestemming is in overeenstemming met de Omgevingsverordening.*

4.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Belangrijk bij de ontwikkeling van het plan zijn de ontstaansgeschiedenis en 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. Bij de ontwikkeling van het plan blijft de huidige verkavelingsstructuur behouden, want er worden op het perceel geen wijzigingen aangebracht. 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.

Conclusie: *De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.*

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 Zeugweg 3 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^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 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 Zeugweg 3 zullen de cultuurhistorische waarden van de polder niet worden aangetast. De bestaande situatie wijzigt niet.

Conclusie: *Op het perceel Zeugweg 3 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 Zeugweg 3 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 Zeugweg 3 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 bebouwing gesloopt 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 wel sprake van een bestemmingswijziging maar de functie van de woning blijft ongewijzigd, waardoor er geen verandering optreedt in de milieusituatie.

De gehele planlocatie wordt al gedurende 20 jaar niet meer agrarisch gebruikt en de bestaande schuur is in gebruik voor privéopslag. In de laatste 20 jaar hebben er geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Derhalve is een verkennend 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 (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀). 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 Zeugweg 3 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, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken over 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 Zeugweg 3 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.

In de nabijheid van de planlocatie zijn geen bedrijven aanwezig. Aan de zuidzijde van de planlocatie is op het perceel Zeugweg 1 een particuliere woning aanwezig. Door de bestemmingswijziging zal het woon- en leefklimaat van deze woning worden verbeterd.

Conclusie: *Door de ontwikkeling van het plan treedt er geen belemmering op voor de dichtstbijzijnde woning.*

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 bedrijfsploeroppervlakte 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 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 “Zeugweg 3 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 “Zeugweg 3 Wieringerwerf” is 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 bewoners van het perceel Zeugweg 1 in Wieringerwerf zijn op de hoogte gebracht van de voorgenomen wijziging van de bestemming en zijn akkoord met deze wijziging. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.