

Bestemmingsplan
Erfgoed Mostert Westerland
Gemeente Hollands Kroon



Vastgesteld 23 mei 2019
NL.IMRO.BPWesterIndhz001.va01

Opgesteld door:



HZA stedenbouw & landschap

Achterstraat 26A

1621 GH Hoorn

tel 0229 -216757

info@hzabv.nl

www.hzabv.nl

Toelichting

Bestemmingsplan Erfgoed Mostert Westerland

Vastgesteld 23 mei 2019

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Geldende juridische regeling	8
1.4	Leeswijzer	10
2.	RUIMTELIJKE PLANBESCHRIJVING	11
2.2	Bestaande situatie	11
2.3	Beoogde ontwikkeling	13
3.	BELEIDSKADER	16
3.1	Algemeen	16
3.2	Beleid hogere overheden	16
3.3	Beleid provincie Noord-Holland	18
3.4	Regionaal beleid	22
3.5	Beleid gemeente Hollands Kroon	23
3.6	Conclusie beleidskader	26
4.	RUIMTELIJKE KADER	27
4.1	Algemeen	27
4.2	Landschappelijke inpassing	27
4.3	Beeldkwaliteit	31
4.4	Conclusie ruimtelijke ontwikkeling	32
5.	OMGEVINGSASPECTEN	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Duurzaam ruimtegebruik	33
5.3	Watertoets	35
5.4	Bodemsituatie	38
5.5	Cultureel erfgoed	39
5.6	Natuurtoets	41
5.7	Geluidhinder	46
5.8	Verkeer en parkeren	47
5.9	Bedrijven en milieuzonering	48
5.10	Luchtkwaliteit	49
5.11	Externe veiligheid	49
5.12	Kabels en Leidingen	51
5.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	51
5.14	Conclusie toets van de omgevingsaspecten	52
6.	JURIDISCHE PLANOPZET	53
6.1	Algemeen	53
6.2	Juridische vormgeving	53
6.3	Verantwoording keuze van de bestemmingen	54
6.4	Handhaving	55

7.	HAALBAARHEID	56
7.1	Algemeen	56
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
7.3	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	56

Bijlagen

Bijlage 1.	Presentatie Hospice Hollands Kroon, Marc Prosman architecten, 27 oktober 2017
Bijlage 2.	Welstandsadvies, MOOI Noord-Holland, 20 juni 2018
Bijlage 3.	Wateradvies, HHNK, 30 oktober 2018
Bijlage 4.	Verkennd bodemonderzoek, Bodem Belang 18 september 2018
Bijlage 5.	Archeologisch vooronderzoek, Transect, 5 september 2018
Bijlage 6.	Toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming, Groot Eco Advies, 19 september 2018
Bijlage 7.	Inventariserend onderzoek beschermde soorten, Groot Eco Advies, 11 oktober 2018
Bijlage 8.	Notitie gebiedsbescherming WNb, Bureau Aandacht Natuur, 21 juni 2019
Bijlage 9.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, HGO advies, 18 augustus 2018
Bijlage 10.	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, HzA stedenbouw & landschap, 23 juni 2019

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Erfgoed Mostert Westerland' betreft de herbestemming van de boerderij Westerlanderweg 11 ten behoeve van een maatschappelijke zorgfunctie op het voormalige eiland Wieringen.

De Stichting Erfgoed Mostert is eigenaar en beheerder van de voormalige boerderij met bijbehorende landerijen. De oprichting van de Stichting Erfgoed Mostert ruim twintig jaar geleden is de juridische invulling van de wil van de laatste, destijds levende, nazaat van de familie Mostert (Piet Mostert). Het doel van de stichting is dat de exploitatie van de onroerende zaken in Westerland op een zodanige wijze plaatsvindt dat daarmee de aard en bestemming van het oorspronkelijke Wieringerland niet structureel wordt gewijzigd.

De stichting heeft het initiatief genomen om de voormalige boerderij te verbouwen naar een plek waar bijzondere vormen van zorg geleverd kunnen worden (*zie bijlage 1 en paragraaf 2.2*). Het gebouw en de plek lenen zich bij uitstek voor deze functie. Een prachtige entourage met uitzicht op het Amstelmeer in een rustgevende omgeving. Met deze functie dient de stichting een maatschappelijk belang en voorziet in een groeiende behoefte. Ook draagt de stichting hiermee bij aan het duurzaam behoud van het culturele gebouwde erfgoed op Wieringen.

Op de planlocatie geldt het bestemmingsplan Westerland (vastgesteld 18 september 2008) van de voormalige gemeente Wieringen. Het initiatief is in strijd met de vigerende planologische regeling. De gemeente staat echter positief tegenover de beoogde ontwikkeling en biedt met het voorliggende bestemmingsplan een passend juridisch planologisch kader, waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van maatschappelijke voorzieningen, waaronder hospice-, respijt- en eerstelijnszorg en andere maatschappelijke zorg, mogelijk gemaakt. De opzet van het bestemmingsplan is afgestemd op de actuele wet- en regelgeving en op de systematiek van recent opgestelde bestemmingsplannen in de gemeente Hollands Kroon.

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

1.2 Plangebied

De planlocatie ligt aan de Westerlanderweg 11, in het westen van het voormalige eiland Wieringen. Westelijk van de dorpskern meandert de Westerlanderweg met lintbebouwing richting het Amstelmeer. Daar waar de weg buigt naar het noordwesten, bevindt zich aan de zuidzijde van de weg de stolpboerderij van Stichting Erfgoed Mostert. De boerderij ligt prachtig in het landschap, aan de voorzijde tussen tuinen en hoge bomen, en met aan de achterzijde een weids uitzicht over de weilanden en het Amstelmeer. De locatie ligt in de bebouwde kom van Westerland (*zie afb. 1, 2*).

Het totale perceel van Erfgoed Mostert ten zuiden van de Westerlanderweg is kadastraal bekend als Wieringen I 293 en heeft een omvang van 8,06 ha, waarvan ca 2000 m² in gebruik als woonboerderij met erf. In het westelijk deel van het agrarische perceel ligt, naast het Lutjestrand, een parkeermogelijkheid. De voorgenomen ontwikkeling betreft een uitbreiding van het bestaande erf tot ca. 3600 m².



afb.1 Ligging in het westelijke deel van het dorp Westerland (kaart ca. 2017, bron: topotijdreis.nl)



afb.2 Ligging planlocatielocatie aan de Westerlanderweg (plangrens indicatief, bron: googlemaps)

1.3 Geldende juridische regeling

De planologische ruimte voor ontwikkelingen op de locatie is vastgelegd in het bestemmingsplan Westerland, vastgesteld op 18 september 2008. Het deel waar de boerderij staat heeft de bestemming 'Woondoeleinden' en 'Tuin'. De boerderij is aangeduid als karakteristiek; dit betekent dat de bestaande goot- en dakhoogte en dakhelling aangehouden dienen te worden. Aan bijgebouwen mag gebouwd worden het oppervlakte van de op de kaart aangegeven bijgebouwen (ca. 352 m²). Het overige deel van het perceel is bestemd tot 'Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde'. (zie afb.3).

Voor het weiland bij het Lutjestrand is de beheersverordening Buitengebied Wieringen 2013 van toepassing. De beheersverordening Buitengebied Wieringen is op 20 februari 2014 in werking getreden. De beheersverordening bestaat uit de geldende bestemmingsplannen en wijzigingsbesluiten in het buitengebied van de voormalige gemeente Wieringen, inclusief het bestemmingsplan Lutjestrand 2003 en exclusief de Afsluitdijk en de Waddenzee. Het weiland naast de toegang van het Lutjestrand valt in het bestemmingsplan Lutjestrand 2003 en heeft de bestemming 'Agrarisch gebied' met een aanduiding 'parkeren toegestaan' (zie afb.4).



afb.3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Westerland 2008



afb.4 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Lutjestrand 2003

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

Bestemmingswijziging

Het bestemmingsplan Westerland is een conserverend plan. Nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet meegenomen. Het gewenste initiatief is in strijd met het toegestane gebruik en bouwregels uit de voorschriften 'Woondoeleinden'. De beoogde maatschappelijke voorzieningen, inclusief bijbehorende gebouwen, kunnen niet binnen de huidige bestemming worden gerealiseerd. Daarnaast is het realiseren van een wandelpad naar het parkeerterrein op het Lutjestrand in strijd met de bestemming 'Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde', omdat er geen relatie is met een agrarische functie. Gezien de genoemde strijdigheden is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De bestemmingswijziging op de locatie Westerlanderweg 11 betreft de uitbreiding van het aanwezige bestemmingsvlak, het vergroten van het bouwvlak, en het wijzigen van het gebruik van het perceel ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, waaronder hospice-, respijt- en eerstelijnszorg en andere maatschappelijke zorg. Daarnaast is voor een deel van het aanliggende agrarische gebied een bestemmingswijziging voorzien ten behoeve van de realisatie van een rolstoelvriendelijk wandelpad.



afb.5 Situatietekening beoogde ontwikkeling (bron: Marc Prosman Architecten 180801)

Het voorliggende bestemmingsplan is bedoeld om de huidige bestemmingen aan te passen ten behoeve van de beoogde, maatschappelijke, ontwikkeling. Uitgangspunt is een ontwikkeling die past binnen het historische agrarische ensemble op de locatie, en een goede landschappelijke inpassing.

De gemeenteraad heeft besloten om voor deze ontwikkeling de zogenaamde "coördinatieregeling" als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening toe te passen. Via de "coördinatieregeling" lopen de procedure voor het bestemmingsplan en de voorbereiding van een omgevingsvergunning samen op.

De stukken behorende bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Herbestemming Boerderij Erfgoed Mostert naar maatschappelijke zorgverlening' zijn in te zien via de Omgevingsvergunning.

1.4 Leeswijzer

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

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

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken:

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

2. RUIMTELIJKE PLANBESCHRIJVING

2.2 Bestaande situatie

De boerderij van de stichting Erfgoed Mostert ligt aan de westelijke rand van het dorp Westerland. Het is een beeldbepalende locatie, hooggelegen met uitzicht op de Westerlanderkoog.

De planlocatie maakt onderdeel uit van een eigendomssituatie van een erfperceel en meerdere landbouwpercelen die toebehoren aan een voormalig agrarisch bedrijf. Het erfperceel is bebouwd met een karakteristieke boerderij die op dit moment als woning wordt gebruikt. De agrarische schuren zijn ondertussen verdwenen. De onbebouwde grond van het erfperceel is grotendeels ingericht als tuin.

2.1.1 Ruimtelijke structuur

Huidige situatie Westerlanderweg 11

De karakteristieke stolpboerderij is in opdracht van de familie Mostert begin jaren '30 van de vorige eeuw gebouwd. De boerderij oriënteert zich op de Westerlanderweg.

De erfkavel wordt gedeeltelijk begrenst met bomen, maar de overgang naar het agrarische perceel is niet overal even scherp. Buiten de boerderij kavel is het landschap open en is er enige afstand tot het volgende erf. De kavel ligt hoog en heeft een ruim uitzicht op de koog en het Amstelmeer.



afb. 6 Boerderij met zicht naar het zuiden (bron: googlemaps)



afb. 7 Geen scherpe erfbegrenzing (bron: googlemaps)

Ligging in de omgeving

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

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

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



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



afb.9 Westerlanderweg met uitzicht op het Amstelmeer (bron: Googlemaps)

2.1.2 Functionele structuur

Na het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering zijn de schuren gedeeltelijk gesloopt en is de boerderij in gebruik genomen als woning. Het terrein rond de woonboerderij is in gebruik als erf en tuin met bijbehorende verhardingen.

De planlocatie aan de rand van het dorp Westerland. Het omliggende open gebied kent voornamelijk een agrarische functie. De bebouwing langs de Westerlanderweg bestaat uit woningen met omliggende tuinen. De eerstvolgende woning ligt op ca. 75 m van de planlocatie. Het ingang van het recreatiegebied Lutjestrand ligt op ca. 100 m.

De Westerlanderweg vormt een belangrijke ontsluitingsroute voor Westerland. De weg heeft aan weerszijden van Westerland een directe ontsluiting op de N99. De weg is ingericht als 30 km/u weg en heeft een eenvoudig profiel. De woning heeft een inrit aan de oostzijde van de boerderij. Op ca. 250 m is bij het Lutjestrand een bushalte aanwezig.



afb. 10 Boerderij en Westerlanderweg vanuit het westen gezien, toegang vanaf N99 (bron: googlemaps)

2.3 Beoogde ontwikkeling

2.2.1 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Met het plan voor 'Het Tweede Thuis' wil de initiatiefnemer op de locatie een geschikte plek creëren voor huisvesting, palliatieve zorg, hulp- en dienstverlening en respijtzorg in de gemeente Hollands Kroon. De focus ligt op het creëren van een prettige en huiselijke woonomgeving, die geborgenheid biedt voor de bewoners en gebruikers, waarin professionele zorg kan worden geboden en die is voorzien van alle gemakken en comfort van de huidige tijd, een efficiënt werkend gebouw voor alle medewerkers en vrijwilligers.

Bebouwing

De ruimtelijke compositie van het 'hospice' is het resultaat van een uitgebreide studie naar het programma van eisen, de bestaande bebouwing en het behoud van de kwaliteiten van de locatie. In de stolpboerderij zijn algemene ruimtes voorzien, zoals de ontvangstruimte, de woon- en eetruimte, kantoren, e.d. De nieuwbouw herbergt gastenkamers en een aula met familiekamers. Vanuit de gastenkamers is de rust en openheid van het landschap voelbaar.

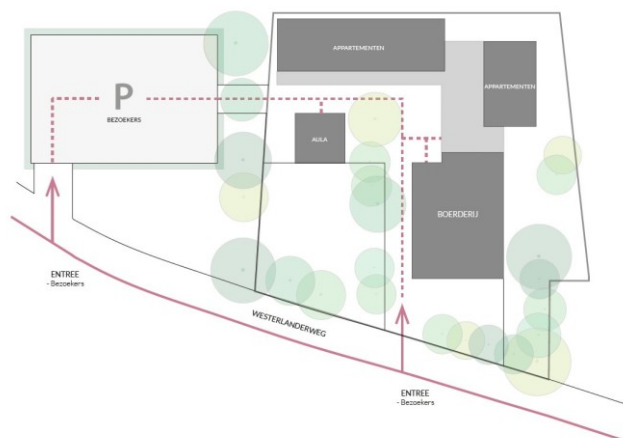
In het ontwerp wordt het boerenerf voorzien van enkele losse gebouwen die als een ensemble worden gepositioneerd. De gastenkamers worden in het ensemble achter de boerderij geplaatst, en de hooischaar aula linksachter de boerderij. Zichtlijnen naar het omringende landschap en relaties tussen de gebouwen onderling bepalen de positie en oriëntatie van de bouwvolumes (zie afb. 11).

De schaal van de bijgebouwen is ondergeschikt aan de stolp, deze wordt gerespecteerd, waardoor de hiërarchie en typologie van het boerenerf overeind blijft, zelfs wordt versterkt. De maat en schaal sluit aan bij het oorspronkelijke agrarische erf, met zorgkamers in lage 'schuren' en een aula in het karakteristieke 'hooihuis' (zie afb.12). De stolpboerderij met bijgebouwen voegt zich als 'boerderij ensemble' in het landschap.

Groen

Ten oosten van de boerderij wordt een door hagen/ tuunwal omzoomde parkeerplaats aangelegd, zo groen mogelijk uitgevoerd, zodat deze het landschap minimaal verstoort. De bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd. De huidige randbeplanting blijft gehandhaafd en wordt zo nodig versterkt, waardoor het contrast erf/ensemble en open landschap wordt versterkt.

Een rolstoelvriendelijk klinkerpad verbindt het parkeerterrein met de entree van het zorgcomplex.



afb.11 Schematische weergave concept van het nieuwe erf, situering parkeren indicatief (bron: schetsontwerp Mark Prosman Architecten)



afb.12 Sfeerimpressies van de beoogde ontwikkeling Westerlanderweg 11, situering parkeren indicatief (bron: schetsontwerp Mark Prosman Architecten).

2.2.2 Beoogde functionele ontwikkeling

Ontsluiting en parkeren

De erfontsluiting is georiënteerd en ontsloten op de Westerlanderweg. Aan de oostzijde komt een parkeervoorziening voor dagelijks gebruik door personeel/vrijwilligers en bezoek. Incidenteel en veelal kortstondig bij gebruik van de aula kan gebruik gemaakt worden van de parkeervoorziening in het weiland (agrarisch bestemd met parkeren) iets meer richting het Lutjestrand gelegen. Dit is onderdeel van het eigendom van Erfgoed Mostert. De verkeersaantrekkende werking van de hospice is bescheiden en de wegrij route zal in veel gevallen direct naar de N99 zijn.

Brandweer

Het plan kent een eigen brandontruimingsinstallatie. *Met gemeente en brandweer zal nader overleg plaatsvinden over een eigen bluswatervoorziening.*

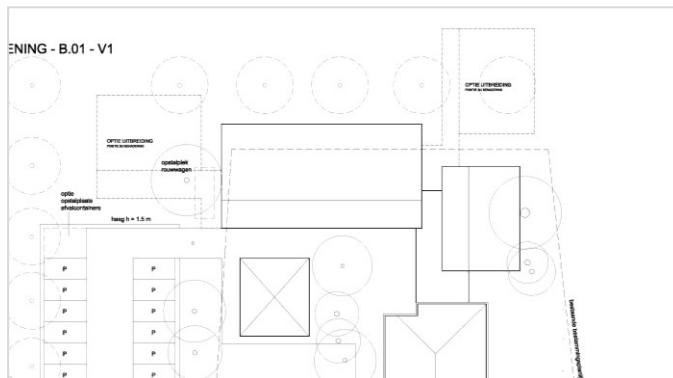
Afval

Het afvalophaalvoorziening sluit aan op het bestaande ophaalsysteem met rolcontainers in Westerland. Voor de containers is er een permanente opstelruimte op het erf, deze kunnen eenvoudig richting weg (=ophaalroute) worden gerold.

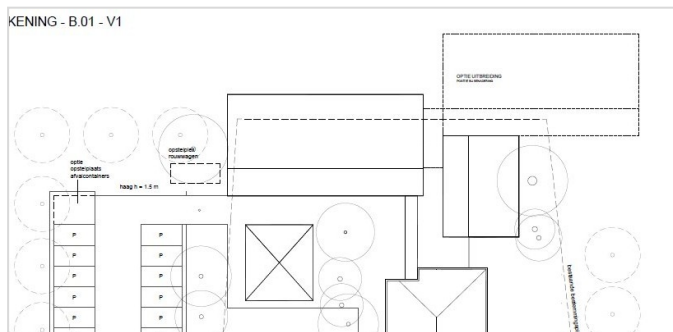
Fasering

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een maatschappelijke voorziening met algemene ruimtes, gastenkamers en een aula mogelijk. Fase 1 bestaat uit het verbouwen van de boerderij, de realisatie van 6 gastenkamers in twee gebouwen en de realisatie van een aula, inclusief terrein-inrichting en parkeerplaats. Fase 2 betreft de toevoeging van extra gastenkamers. Voor fase 2 is nog geen modelkeuze gemaakt. Dit besluit zal in een later stadium worden genomen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt zowel fase 1 als fase 2 van de ontwikkeling mogelijk.



afb.13 Model 1: uitbreiding bestaande gebouwen



afb.14 Model 2: nieuw gebouw

3. BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

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

3.2 Beleid hogere overheden

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & Barro

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

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

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

3.2.3 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

3.2.4 Nationaal Waterplan en waterbeleid 21^e eeuw

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

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

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

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

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

3.2.5 Erfgoedwet (2016)

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

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

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

Betekenis nationaal beleid voor dit project:

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

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

3.3 Beleid provincie Noord-Holland

3.3.1 Structuurvisie 2040: Duurzaam met ruimte

Op 21 juni 2010 is de 'Structuurvisie 2040 Duurzaam met ruimte' met bijbehorende verordening vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen (*zie afb. 15*). Daarbij richt de provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben.

De provinciale ambities uit de structuurvisie zijn nader uitgewerkt in onder andere de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de provinciale woonvisie.

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

afb. 15 Provinciale belangen (bron: Structuurvisie provincie Noord-Holland)

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De laatste herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is op 1 mei 2018 in werking getreden. De provinciale ruimtelijke verordening stelt regels, waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied en regels voor het landelijke gebied, water, groene ruimte e.d. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de PRV al dan niet van toepassing.

De provinciale belangen in en rond planlocatie liggen vooral bij de ruimtelijke kwaliteit en het duurzaam ruimtegebruik:

- ruimtelijke kwaliteitseis: behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen. De regels zijn erop gericht dat nieuwe woningbouw bijdraagt aan een substantiële verbetering van de op de planlocatie en de directe omgeving daarvan aanwezige kwaliteiten van het landschap;
- behoud en ontwikkeling van natuurgebieden, zoals het weidevogelleefgebied;
- nut en noodzaak: vanuit duurzaam ruimtegebruik voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting;
- milieukwaliteit: behoud van de waarden van het aardkundig monument.

Het plan Ergoed Mostert Westerland ligt gedeeltelijk buiten bestaand stedelijk gebied in een omgeving dat door de provincie is aangemerkt als weidevogelleefgebied. Op basis van de locatie zijn artikel 5a (nieuwe stedelijke ontwikkeling), artikel 8 aardkundige waarden en artikel 25 (weidevogelleefgebied) in combinatie met artikel 15 (ruimtelijke kwaliteitseis) en artikel 33 (energie en duurzaam bouwen) van toepassing. Afweging op deze aspecten vindt plaats in hoofdstuk 5.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling (artikel 5a)

Op basis van artikel 5a van de PRV kan een bestemmingsplan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Dit artikel vormt een aanvulling op het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Aardkundige waarden (artikel 8)

In artikel 8 van de PRV staat, dat in een bestemmingsplan beschreven moet worden op welke wijze rekening gehouden wordt met op de planlocatie aanwezige bijzondere aardkundige waarden.

Ruimtelijke kwaliteitseis (artikel 15 PRV)

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, indien gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018) (*zie paragraaf 3.3.3*):

a. rekening wordt gehouden met:

- i. de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble, en;
- ii. de ambities en ontwikkelprincipes van de toepasselijke provinciale structuren, en;

b. hierbij worden betrokken:

- i. de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes;
- ii. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble, en;
- iii. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de toepasselijke provinciale structuren.

Weidevogelleefgebieden (artikel 25 PRV)

De planlocatie ligt binnen weidevogelleefgebied. Ingevolge artikel 25.1a PRV is het verboden om binnen weidevogelleefgebied nieuwe bebouwing te realiseren, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan. Een ingreep die geen netto verstoring van het weidevogelleefgebied geeft is toegestaan (artikel 25.3 PRV) mits is aangetoond op welke wijze schade aan een weidevogelleefgebied zoveel mogelijk wordt voorkomen/resterende schade wordt gecompenseerd (PRV 25.4a), op welke wijze er sprake is van regionale afstemming (PRV 25.4c) en op welke wijze aan de ruimtelijke kwaliteitseisen als bedoeld in artikel 15 is voldaan.

Energie en duurzaam bouwen (artikel 33 PRV)

In artikel 33 van de PRV staat, dat in een bestemmingsplan beschreven moet worden op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energie.

Voor het voormalige eiland Wieringen geldt tevens artikel 8 (aardkundig waardevolle gebieden): in de toelichting van een bestemmingsplan wordt aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden.

De essentie van het aardkundig monument en de landschappelijke inpassing van dit plan zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 4 (ruimtelijk kader) en in paragraaf 5.5 (erfgoed). In paragraaf 5.2 wordt verantwoord op welke wijze sprake is van een duurzame ontwikkeling.

3.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

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

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een van de instrumenten om de ruimtelijke kwaliteit in Noord-Holland te stimuleren. De leidraad geeft inzicht in de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke en cultuurhistorische karakteristieken van het Noord-Hollands landschap. De leidraad geeft daarbij richting op basis van de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen, het dorps DNA, de openheid van het landschap, de historische structuurlijnen en de cultuurhistorische objecten.

De actualisatie en vernieuwing van de leidraad is op 20 maart 2018 vastgesteld. Zie leidraadlc.noord-holland.nl. Op basis van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn voor de planlocatie de volgende aspecten van belang:

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

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

3.3.4 Wonen, welzijn, zorg

In september 2010 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de provinciale woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie moet het beleidskader scheppen voor het doel van de provincie om in 2020 over voldoende woningen met een passende kwaliteit te beschikken en duurzaam ruimtegebruik in de provincie stimuleren. De provincie wil dit bereiken door met de regio's duidelijke afspraken te maken over de woningbouwprogramma's en deze vast te leggen in Regionale actieprogramma's (RAP's).

In de provinciale woonvisie worden drie speerpunten benoemd:

1. verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Deze speerpunten zijn verder uitgewerkt in concrete opgaven. In het kader van de goede afstemming tussen vraag en aanbod zet de provincie sterk in op de goede kwaliteit van het woningaanbod. Er moet een gevarieerd en goed aanbod zijn, voor met name starters en senioren. Voor de woonomgeving wordt ingezet op de leefbaarheid van de kernen. Herstructurering en transformatie van het bestaan stedelijk gebied is, ook in het kader van de duurzaamheid, een belangrijk speerpunt.

De doelstelling om ouderen en mensen met een functiebeperking zo lang mogelijk in hun eigen leefomgeving te laten functioneren, heeft tot een omslag geleid in de manier waarop wonen, welzijn en zorg op lokaal niveau wordt aangeboden¹. Hospices maken onderdeel uit van deze nieuwe zorginfrastructuur in de wijk.

In paragraaf 3.3.2 van voorliggend bestemmingsplan is verantwoord op welke wijze het plan past binnen de regionale afspraken zoals opgenomen in het 'Regionaal convenant woningbouw regio kop van Noord-Holland' (2015) en het Regionaal Actieprogramma Kop van Noord-Holland 2017-2020.

3.3.5 Provinciale milieudoelstellingen

De provinciale milieudoelstellingen zijn nader uitgewerkt in het 'Provinciale Milieubeleidsplan (2015-2018)', dat op 14 december 2014 door provinciale staten is vastgesteld. In het Provinciaal Milieubeleidsplan (PMP) staan de milieudoelen van de provincie. Ook wordt daarin beschreven hoe die moeten worden gerealiseerd en binnen welke termijn. Het biedt gemeenten en waterschappen een kader voor hun beleid en geeft ondernemers en burgers inzicht in toekomstige ontwikkelingen en maatregelen. Voor de provincie is het de basis voor de vergunningverlening en handhaving. Daarnaast gebruikt de provincie het milieubeleidsplan om te kijken welke rol het milieu moet spelen in andere beleidsplannen.

In het Milieubeleidsplan 2015-2018 stelt de provincie voor daarnaast in te zetten op meer duurzame, gezonde en veilige ontwikkelingen en het stimuleren van innovatieve oplossingen voor milieuproblemen. In het Visie-deel van dit plan agendaert de provincie een viertal integrale opgaven, die gericht zijn op kansen voor de toekomst, waarbij milieu is gekoppeld aan de andere kerntaken van de provincie. Deze integrale opgaven krijgen mogelijk een plek in een Omgevingsvisie:

- Gezonde stad en mobiliteit
- Visie op de ondergrond
- Circulaire economie
- Transitie duurzame energie

In het Programma-deel beschrijft de provincie in hoofdlijnen de thematische of sectorale opgaven van ons milieubeleid. De sectorale thema's zijn: luchtkwaliteit, geur, geluid, bodem, externe veiligheid, afval, licht en donkerte, duurzame energie.

De **Provinciale Milieuverordening (PMV)** is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. De eerste tranche trad in 1994 in werking. Daarna is de verordening via een aantal 'tranches' (wijzigingen) verder aangevuld, gewijzigd en geactualiseerd.

Betekenis provinciaal beleid voor dit project:

De beoogde functietransitie van wonen naar maatschappelijk ligt gedeeltelijk buiten het bestaand stedelijk gebied.

Uit de voorliggende toelichting blijkt dat voorliggend plan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

Op de ruimtelijke aspecten die samenhangen met dit plan wordt nader ingegaan in hoofdstuk 4.

Op de sectorale milieuaspecten die samenhangen met dit plan wordt nader ingegaan in hoofdstuk 5.

¹ Dit is onderzocht in pilots in het provinciale Stimuleringsprogramma Wonen, welzijn, zorg, dat ondertussen beëindigd is.

3.4 Regionaal beleid

3.3.1 Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

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

Keur en Uitvoeringsregels

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

In de Keur 2016 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die op de website van het hoogheemraadschap te vinden zijn (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Betekenis voor dit project:

Voor de waterhuishouding en in rond de planlocatie is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het bevoegd gezag. Het plan moet worden getoetst aan de Keur van het hoogheemraadschap.

De aansluiting van het voorliggend plan op de keur (de watertoets) is nader uitgewerkt in 4.2.

3.3.2 Regio Kop van Noord-Holland

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

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

In het Regionaal actieprogramma wonen 2017-2020 zijn de gezamenlijke afspraken en ambities vastgelegd van de gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel. Het RAP is tot stand gekomen door gesprekken met de afzonderlijke gemeenten in de Kop van Noord-Holland, zowel ambtelijk als bestuurlijk. In het regionaal ambtelijk overleg (RAO) is in gezamenlijkheid en in

aanwezigheid van de provincie over de totstandkoming van het RAP gesproken en is inbreng geleverd. Daarnaast is contact geweest met de regionale uitvoeringsdienst (RUD) over de uitwerking van afspraken met betrekking tot duurzaamheid.

De regio zet vooral in op kwaliteit boven kwantiteit. Woningbouwlocaties en transformatie mogelijkheden liggen vooral binnenstedelijk. Er is daarnaast voldoende stimulans en ruimte voor nieuwe initiatieven en woonexperimenten. Op het gebied van wonen, welzijn en zorg streven gemeenten naar een gevarieerd, volwaardig en betaalbaar woningaanbod voor de toenemende groep senioren en zorgvragers zodat deze doelgroepen zo goed mogelijk bediend worden. De tijdelijke zorg binnen een hospice past binnen deze ambitie. Een dergelijke voorziening draagt bij aan de vitaliteit van de kernen.

Betekenis voor dit project:

De gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel hebben een gezamenlijk belang hebben in de regio. De huisvestingsopgave is daar een onderdeel van. Hopsices zijn als zodanig niet opgenomen in het RAP, maar er is wel overeenstemming over het ruimte bieden aan nieuwe initiatieven op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Locaties worden hierbinnen niet afgewogen. Voorliggend plan past binnen het regionale afsprakenkader.

3.5 Beleid gemeente Hollands Kroon

3.5.1 Omgevingsvisie Hollands Kroon

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

Ruimtelijke kwaliteit

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

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

Landschappelijke inpassing & ontwikkeling

De gemeente Hollands Kroon gaat ervan uit dat inwoners en ondernemers binnen de gestelde kaders in ruimtelijke plannen zelf zorg dragen voor de landschappelijke inpassing. Bij maatwerk houdt zij rekening met de landschappelijke ontwikkeling en landschappelijke inpassing zoals typische kenmerken van de streek, de ontwikkelingsgeschiedenis, schaal, maat, functionaliteit, ruimtelijke opbouw, samenhang en verschijningsvorm van de directe omgeving en met de inpassing in de bredere omgeving.

In ieder geval gelden deze uitgangspunten:

- Hollands Kroon is en blijft een agrarische gemeente wat betekent dat voor het buitengebied het agrarisch belang zwaarwegend is;
- een aantrekkelijk en afwisselend gebied voor recreanten en toeristen;

- landschappelijke verschillen en overgangen worden behouden en waar mogelijk versterkt, cultuurhistorische waarden worden gekoesterd;
- bij maatwerk voor grootschalige projecten (groter dan 2 hectare) kunnen, indien dit voor landschappelijke inpassing wenselijk is, voorschriften worden opgelegd met betrekking tot de erfbeplanting.

De planlocatie voegt zich in het kleinschalige, glooiende landschap van Wieringen. Voor bepaalde werkzaamheden gelden via een aanlegvergunningstelsel aanvullende regels vanwege de aardkundige waarden (De duidelijk waarneembare hoogte verschillen op delen van Wieringen).

Leegstand

Leegstand van gebouwen is de gemeentelijke uitdaging voor de (zeer nabije) toekomst. Leegstaande panden zijn geen onbekend fenomeen in Hollands Kroon. Deze leegstand wordt geleidelijk aan steeds zichtbaarder. Het voorkomen van 'te veel' leegstand is noodzakelijk omdat het verschijnsel vervelende neveneffecten kan opleveren voor de leefbaarheid en kwaliteit van het gebied.

Herbestemmen is een optie om leegstand aan te pakken en te voorkomen. De voorgenomen ontwikkeling betreft de transformatie van een karakteristieke woonboerderij naar een hospice c.a.

Voorzieningen

Hollands Kroon kiest ervoor flexibel met de behoeften en vragen van hun inwoners om te gaan. De gemeente neemt het faciliteren van initiatieven van bewoners als uitgangspunt. Het accent op voorzieningen ligt in de vier grote kernen waar deze behouden en versterkt zullen worden om de groeiende doelgroep zorgvragers zo goed mogelijk te bedienen. Deze opgave zal samen met inwoners en welzijnsorganisaties georganiseerd en ingevuld worden. De gemeente kijkt naar innovatieve oplossingen, via diverse proeftuinen, voor leegstand zodat de ruimtelijke kwaliteit centraal blijft staan.

3.5.2 Beeldkwaliteitsplan Wieringen

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

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

Spelregel 5 in het beeldkwaliteitsplan gaat over functieverandering van (voormalige) agrarische panden. Functiewijziging naar bijzondere functies en wonen is mogelijk, in alle situaties is sprake van maatwerk.

Het initiatief betreft het veranderen van het gebruik van de woonboerderij naar hospice en de toevoeging van schuurgebouwen t.b.v. de functie hospice. Het ensemble en het erf geeft een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, n.l. herstel van een karakteristiek boerderijensemble; karakteristieke boerderij met schuurelementen en hooisluur.

Het initiatief voldoet hiermee aan de ambities van het beeldkwaliteitsplan.

3.5.3 Welstandsnota

De gemeente Hollands Kroon heeft welstandsbeleid. Grote delen van de gemeente zijn aangegeven als welstandsvrije en welstandsluwe gebieden. Westerland is een welstandsintensief gebied. Voor het omgevingsvergunningplichtig bouw- of verbouwplan, is een speciaal preventief welstandstoezicht aan

de orde. Met andere woorden: de omgevingsvergunning voor het bouw- of verbouwplan moet voldoen aan bepaalde regels. Hier zijn verschillende regels voor, die enerzijds afhankelijk zijn van het openbaar zicht en anderzijds afhankelijk van het type bouw- en verbouwplan.

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

Welstandsregels in relatie met de omgeving

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

Welstandsregels voor het bouw- of verbouwplan zelf

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

Het initiatiefplan betreft een verbouwing van een bestaand gebouw (boerderij) en de realisatie van een aantal bijgebouwen. Welstandstoetsing is aan de orde.

3.5.4 Gemeentelijk parkeerbeleid

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

De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de richtlijnen van het CROW (CROW-kencijfers, publicatie 317 - kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). De richtlijnen van het CROW gaan uit van een bandbreedte van minimale en maximale parkeerkencijfers. Het aanhouden van een bandbreedte kan leiden tot allerlei discussies over de verschillende invloedsfactoren. Bij het opstellen van de parkeerregels is er voor gekozen om uit te gaan van het gemiddelde van de minimale en maximale parkeerkencijfers (afgerond naar boven).

Voor hospices zijn geen aparte parkeernormen in de aanbevelingen van het CROW opgenomen. Een hospice komt het meest overeen met de functie 'verpleeg- en verzorgingstehuis' ten aanzien van het aspect parkeren. Dit betekent een norm van minimaal 0,6 pp/gastenkamer (dit is inclusief personeel), waarvan 60% bezoekers. *Dit zijn globale parkeerkencijfers. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen. Voor dit plan is gekozen voor een locatiespecifieke berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen (zie paragraaf 4.7).*

Betekenis van het gemeentelijk beleid voor dit project:

De ontwikkeling van het beoogde plan is binnen de omgevingsvisie Hollands Kroon mogelijk.

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

3.6 Conclusie beleidskader

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

- Op basis van het nationaal beleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Amvb Ruimte) zijn er geen bezwaren tegen het ontwikkelen van de locatie. De ontwikkeling en functieverandering van het voormalige agrarische ensemble past binnen het nationaal beleid.
- De planlocatie ligt op basis van de regels uit de PVR gedeeltelijk gedeeltelijk buiten het bestaand stedelijk gebied.
- Een nadere verantwoording van de nut en noodzaak (aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking), de beoogde ruimtelijke kwaliteit (afweging kwalitatieve aspecten), de mogelijke aantasting van het aardkundige monument en de afweging situering in het weidevogelleefgebied is noodzakelijk. *Uit hoofdstuk 5 blijkt dat op dit gebied geen belemmeringen zijn).*
- Voor de gemeente Hollands Kroon gaat het om functiewijziging van wonen naar maatschappelijk. Dit past binnen de ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke inpassing & ontwikkeling, leegstand, duurzaamheid en wonen uit de Omgevingsvisie Hollands Kroon.
- Het voorliggende plan sluit aan op de ambities en randvoorwaarden uit het Beeldkwaliteitsplan Wieringen (zie hoofdstuk 4).

4. RUIMTELIJKE KADER

4.1 Algemeen

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

Voor ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied is een provinciale verantwoording noodzakelijk. Ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke structuren en cultuurhistorie zijn sleutelwoorden voor een goede onderbouwing van deze verantwoording.

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

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

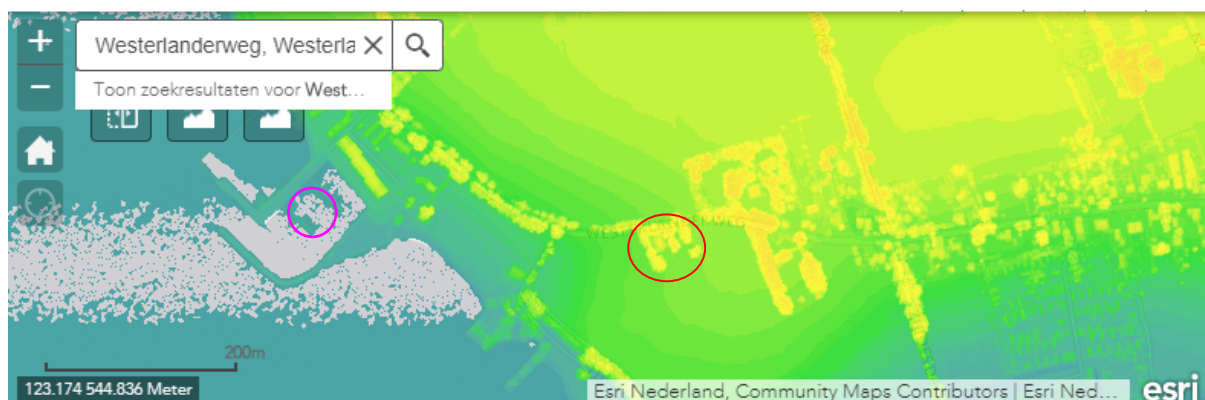
In voorliggend hoofdstuk wordt onderbouwd op welke wijze het plan Erfgoed Mostert Westerland zich voegt in het beeldkwaliteitsplan Wieringen.

4.2 Landschappelijke inpassing

4.2.1 Historische ontwikkeling van het landschap

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

Op Wieringen is het stuwwallenlandschap zichtbaar door het kenmerkende glooiende en reliëfrijke karakter. De verschillen in hoogte zijn van grote invloed geweest op de ontwikkeling van landschap en bewoning op Wieringen. Op de luchtfoto en aan de hand van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) is het kenmerkende glooiende reliëfrijke karakter van het stuwwallenlandschap en de relatieve kleinschaligheid op Wieringen te zien. De hoogteligging van de planlocatie is ca. 8,0m +NAP.



afb. 16 AHN laat reliëf en kleinschaligheid van het landschap zien.

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

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

Bij geen of minimale verstoring van het aardkundig monument kan een ontheffing van het verbod op aantasting van het aardkundig monument worden gegeven (zie hoofdstuk 4.4).

4.2.2 Landschappelijke context

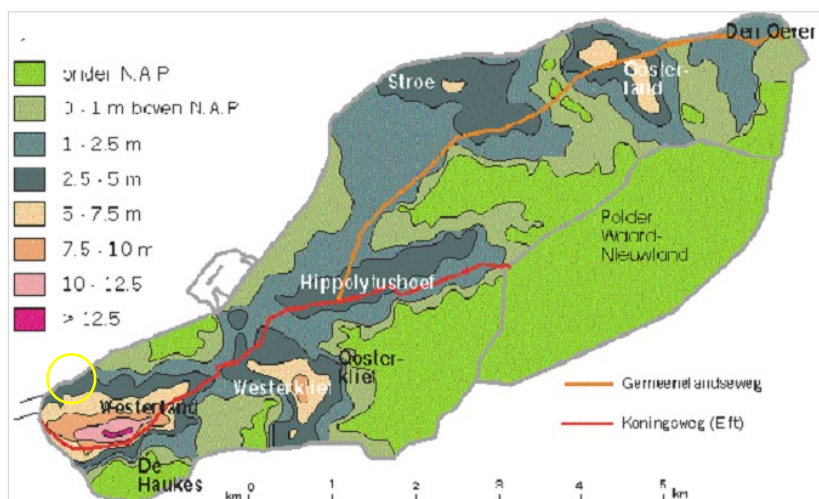
Op Wieringen is het contrast tussen het tamelijk vlak, laaggelegen, open graslandgebied (koog) en het glooiend hoger gelegen, tamelijk besloten gebied van de bovenwal met bebouwing en beplanting opvallend. De walsloot volgt de 0-lijn en vormt duidelijk de grens tussen bovenwalland en koog. De ligging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

De belangrijkste (historische) routes over het eiland liggen op de hogere delen. Langs deze 'dragers' komt de meeste bebouwing en beplanting voor. Bebouwing en bomen accentueren op deze wijze het hoogteverschil. Rond Westerland zijn deze belangrijke waarden uit de landschapstructuur van Wieringen duidelijk beleefbaar/aanwezig. De Westerlanderweg is een historische drager (zie afb. 14).

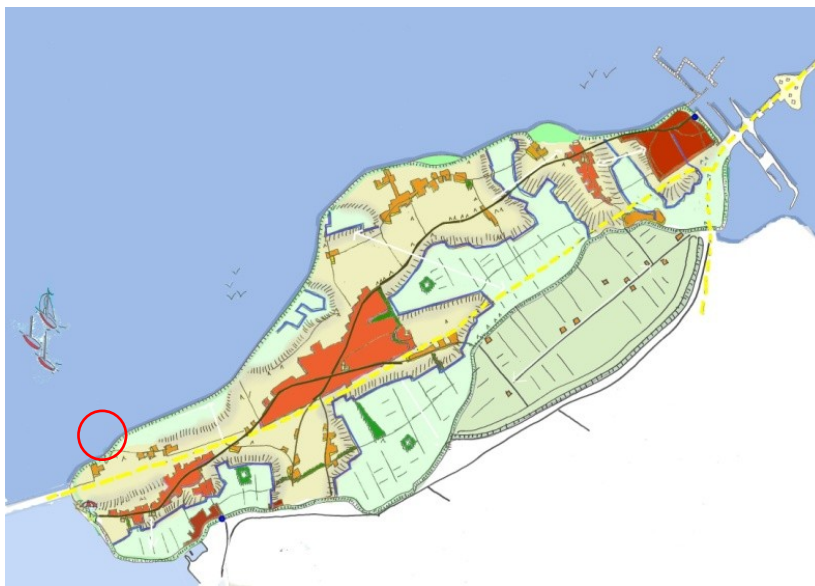
De N99 is als onderdeel van de Zuiderzeewerken aangelegd. Deze weg doorkruist oorspronkelijke landschappelijke structuren. Door de N99 is het vml. eiland beter bereikbaar geworden. In ruimtelijk opzicht vormt de weg een barrière.

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

Voor de waardering van het landschap zijn o.a. de glooiing belangrijk, de zonering van besloten, kleinschalige kernen met open, lager gelegen kogenland (met natuurwaarden), herkenbare historische routes, zichtlijnen en de 'menselijke' schaal belangrijk. In het beeldkwaliteitsplan Wieringen 2011 is voor deze kwaliteiten een schatkaart getekend (zie afb. 15).



afb.17 Historische routes en bebouwing op de hogere delen



afb.18 Schatkaart Wieringen (bron: Beeldkwaliteitsplan Wieringen 2011)

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

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

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

Het natuurlijke reliëf is één van de belangrijkste ruimtebepalende elementen op de planlocatie. De positie van de huidige boerderij met erf sluit aan op het karakteristieke grondgebruik in de hogere delen.

Zichtlijnen vanaf de Westerlanderweg over de koog zorgen voor een ruimtelijke beleving van het reliëf op het 'oude land'. De open (weide) ruimte aan weerszijden van de locatie legt de ruimtelijke relatie met het landschap van de koog.

2. *Historische drager*

De Westerlanderweg vormt een historische drager in het landschap. De wegen volgen de lengterichting van de heuvel (oost-west). Het dorp Westerland heeft zich langs de route verdicht. De bebouwing oriënteert zich op deze wegen. Het "centrum" van Westerland ligt bij de afslag naar de Haukes, de vroegere veerhaven. De planlocatie kent een herkenbare rand. Op het grotere schaalniveau voegt het erf zich in de beslotenheid van het bovenwalland en de beleving hiervan.

4.2.3 Karakteristieke bebouwingsstructuur Westerland

Parallel aan de ontwikkeling van het landschap is het gebied door mensen in gebruik genomen en zijn karakteristieke bebouwingsstructuren ontstaan, die de cultuurhistorische waarde en eigenheid van het landschap benadrukken. Westerland is ontstaan op het hoge westelijke deel van Wieringen, op de zuidelijke helling van de keileembult.

De bebouwing richt zich op de doorgaande historische route over het eiland. De bebouwing is primair georiënteerd op de Westerlanderweg. In het centrumgebiedje is een uitbreidingsbuurtje gerealiseerd. De bebouwing volgt de richting van de zijdelingse perceelsgrenzen. Deze zijn nog zeer duidelijk in dit gebied aanwezig.

De meeste bebouwing in het lint is historisch. Sommige panden zijn karakteristiek.

De erfbebouwing is geladeerd met erfgroen, waardoor het geheel een groene landschappelijke uitstraling heeft, en het contrast met de kogen vergroot.



afb.19 Historische bebouwing ca. 1935



afb.20 Overzicht huidige situatie (2017)

De stolpboerderij is in opdracht van de familie Mostert begin jaren '30 van de vorige eeuw gebouwd. Door de afwezigheid van omliggende bebouwing springt het erf in het oog. Deze beeldbepalende functie vanuit de koog is lange tijd versterkt door de aanwezigheid van een karakteristieke hooischuur.



afb.21 Boerderij met karakteristieke hooischuur en erfbeplanting

Het plan sluit als volgt aan op de karakteristieke bebouwingsstructuur:

1. *Kwaliteit rand locatie (landschappelijke inpassing)*

De westelijke en oostelijke erfgrens vormen de (groene) rand van het perceel. De groene omlijsting benadrukt het besloten karakter. Samen met de wegbeplanting duidt dit duidelijk de ligging van het dorp hoog op het bovenwalland. De nieuwe inrichting van het terrein verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de erfkavel met bebouwing en de randbeplanting van het perceel.

Ontwikkelingen op het erf vinden plaats binnen de logische ruimtelijke begrenzing van het erfkavel. De open ruimte tussen de erven worden met de ontwikkelingen op het erf nauwelijks verkleind.

2. Oriëntatie van de bebouwing

De bebouwing in Westerland is primair op de Westerlanderweg gericht. De bestaande boerderij richt zich op de Westerlanderweg. De nieuwe “schuren” (met de gastenkamers) richten zich op de boerderij en vormen zo weer een hedendaags boerderijensemble. Het ensemble versterkt het landschap op deze plek.

3. Functie van het erf

Het erf van het ensemble wordt ingericht als buitenruimte/tuin van het hospice. Een parkeercoffer wordt in groen ingepast aan de oostzijde van het perceel. De omheining met tuunwallen versterkt de Wieringer identiteit. De functieverandering naar hospice versterkt, en geeft de plek ook een passende functie en betekenis en is in lijn met de wil van de erven Mostert. De ruimtelijke kwaliteit van het gehele perceel met bebouwing wordt zo verbeterd.

4. Westerlander boerenerf maat

De boerderij is het belangrijkste gebouw van het erf. De bijgebouwen zijn ondergeschikt en staan functioneel en ruimtelijk ten dienste van de boerderij. De aula wordt gesitueerd in de nieuwe hooischuur. De samenstelling van de gebouwen op het erf komt overeen met de historische situatie.



afb.22 Historisch aanzicht planlocatie vanuit de Koog



afb.23 Beoogde nieuwe ontwikkeling met aula

4.3 Beeldkwaliteit

De huidige boerderij sluit aan op de lokale bebouwingskarakteristiek. Wieringer boerderijen en soms stolpboerderijen zijn identiteitsbepalende onderdelen van de nederzettingen en het hoge land op Wieringen. De boerderij wordt gerenoveerd en toekomstbestendig gemaakt. De schuren krijgen een ingetogen architectuur en materiaalgebruik, maar wel eigentijds. De aula past in schaal, omvang en uitstraling bij dit ensemble en is historisch verantwoord.

De welstandscommissie Hollands Kroon heeft het plan in het collegiale overleg beoordeeld. De commissie kan instemmen met de opzet van het plan en spreekt van een zorgvuldig ontworpen conceptplan. Zij pleit ervoor om op voorhand de uitbreiding (2^{de} fase) mee te nemen binnen de opzet van het erf, zodat de tweede fase in een later stadium goed inpasbaar is. Het erf zou een eenduidige erfomheining dienen te krijgen, bijvoorbeeld met een dubbele bomenrij, waartussen gewandeld (of geparkeerd) zou kunnen worden (zie bijlage 2).

De commissie toetst concrete plannen op ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit.

4.4 Conclusie ruimtelijke ontwikkeling

Het initiatief past binnen de landschappelijke context van de locatie:

- er is sprake van een zeer geringe vergroting van de huiskavel, die past binnen de maatvoering van een boerderij erf/ensemble en de schaal van het omringende landschap.
- de boerderij en bijgebouwen voegen zich binnen de bebouwingsstructuur van Westerland en het boerderijensemble.
- De open ruimten en zichtlijnen blijven bestaan, het onderscheid tussen open en gesloten wordt versterkt.
- er vindt een kwaliteitsverbetering (functioneel en ruimtelijk) plaats van zowel het ensemble als het erf.

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

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Duurzaam ruimtegebruik

5.2.1 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

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

Daarnaast volgt uit jurisprudentie² dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor overige stedelijke functies wordt gesteld, dat voor andere stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro in de vorm van een terrein 'in beginsel' geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Bestaat de andere stedelijke ontwikkeling uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

Het initiatief betreft de realisatie van een low care-hospice in een bestaande boerderij en toevoeging van schuurgebouwen t.b.v. appartementen en voorzieningen. Het bestaande erf zal, inclusief de beoogde uitbreidingen, maximaal met ca. 1700 m² worden vergroot, waardoor er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

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

Onderbouwing behoefte

Maatschappelijke ontwikkelingen vertalen zich in een toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen en woningen waar zorg geboden kan worden. Voorliggend bestemmingsplan richt zich op het mogelijk maken van een low care-hospice op Wieringen ten behoeve van huisvesting, palliatieve zorg, hulp- en dienstverlening en respijtzorg.

² Overzichtsuitspraak de hoofdlijnen van de rechtspraak over de Ladder (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724)

Het hospice betreft een nieuwe functie die duidelijk in een behoefte voorziet met een regionale werking. De volgende indicaties onderbouwen de verwachting naar een toenemende vraag naar palliatieve zorg³:

- De toename van sterfte door bevolkingsgroei en vergrijzing.
Naar verwachting neemt de absolute sterfte in 2050-2055 toe tot bijna 200.000 sterfgevallen per jaar door de bevolkingsgroei en de vergrijzing. Daarna daalt het aantal sterfgevallen waarschijnlijk weer langzaam.
- Toename van het aantal mensen met een of meerdere chronische ziekten.
Door de vooruitgang van de medische wetenschap en door de vergrijzing neemt het aantal mensen met een of meerdere chronische ziekten toe.

In Hollands Kroon is (nog) geen hospice aanwezig. De gemeente is nog een 'witte' vlek op de kaart als het gaat om voorzieningen voor palliatieve terminale zorg, en is hiervoor aangewezen op Schagen (5 kamers) en Den Helder (5 kamers). In Alkmaar is een high care voorziening aanwezig met 9 kamers. In 2014 is er door de initiatiefnemers van voorliggende ontwikkeling onderzoek gedaan onder zorgverleners naar de mogelijkheden voor een hospice in Hollands Kroon, met als uitkomst een duidelijke behoefte aan hospice bedden. Uit de informatie van alle betrokken partijen is gebleken dat er naast hospicezorg ook behoefte is aan respijtzorg, zorg na ziekenhuisopname en ondersteuning thuis. Hiervoor is in de regio alleen ruimte in Den Helder aanwezig (5 kamers).

Het bestuur van stichting Hospice Hollands Kroon heeft op basis hiervan de keuze gemaakt een voorziening te ontwikkelen waar 6 gasten kunnen verblijven (fase 1), met een uitbreidingsmogelijkheid naar 10 kamers (fase 2). Het hospice vormt een bijzondere manier van tijdelijk verblijf waarvan beperkt aanbod in de regio is, en richt zich naast palliatieve terminale zorg ook op respijt- en eerstelijnszorg en andere maatschappelijke zorg.

Onderbouwing locatie

De locatieafwegingen voor de low care-hospice zijn als volgt:

- Hospice voor de regio: de uitstraling, de identiteit en de omgeving van deze voorziening zijn belangrijk voor de laatste levensfase van de gast. Een eerste keuze is om thuis in een vertrouwde omgeving te sterven, maar als dit niet meer kan, dan kan de gast in deze laatste levensfase in een vertrouwde omgeving verblijven.
- Het zoekgebied is west Wieringen, mede door de ligging van de bestaande hospices in Schagen en Den Helder.
- De afstand voor huisartsen in Hollands Kroon is maximaal 15 tot 20 minuten. Een locatie op west Wieringen past hierin.
- De locatie ligt in een rustige omgeving en gericht op de natuur, waarbij de gasten vanuit hun kamer kunnen kijken op tuin en landschap (open landerijen, bos, water).
- De locatie ligt op maximaal 500 meter loopafstand van het openbaar vervoer.

Op Wieringen zijn meerdere locaties beoordeeld en de locatie Westerlanderweg 11 kwam als de beste locatie naar voren. Dit vanwege de bijzondere ligging in het landschap, de goede bereikbaarheid en voldoende mogelijkheid om het gewenste programma te realiseren.

³ Bron: Zorg voor beter, kennisplein voor verpleging, verzorging, zorg thuis en eerstelijns (www.zorgvoorbeter.nl/palliatieve-zorg/cijfers)

Bij de zoektocht heeft de stichting diverse objecten bekeken, al dan niet met makelaars. Verder zijn mogelijkheden voor huisvesting besproken met Woningbouwvereniging “Beter Wonen” en met woonzorggroep “Samen”.

De vestiging Noorderlicht te Hippolytushoef was een mogelijkheid in aanloop tot een definitieve huisvesting. Echter dit zorgcentrum wordt binnenkort geheel vernieuwd, waarbij geen plaats is voor de stichting Hospice Hollands Kroon.

5.2.2 Duurzaamheid en energiebesparing

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

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

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

- er wordt gebouwd met gebruikmaking van duurzame bouwmaterialen;
- in 2020 mogen alleen nog energieneutrale of energieopwekkende woningen worden gebouwd (EPC 0). Sinds 2015 moeten woningen al bijna energieneutraal (maximaal EPC 0,4) worden gebouwd;
- aardgasloos bouwen is vereist. De gebouwen worden voorzien een warmtepomp systeem en fotovoltaische zonnepanelen;
- er wordt gebouwd als houtskeletbouw, CO2-neutraal.

Betekenis voor dit project:

Het hospice betreft een nieuwe functie die in een maatschappelijke behoefte voorziet. Vanwege de regionale binding is gekozen voor een locatie op Wieringen, waardoor geen concurrentie met bestaande voorzieningen in Den Helder en Schagen ontstaat. Op Wieringen zijn meerdere locaties beoordeeld en de locatie Westerlanderweg 11 kwam als de beste locatie naar voren. Dit vanwege de bijzondere ligging in het landschap, de goede bereikbaarheid en voldoende mogelijkheid om het gewenste programma te realiseren.

Duurzaamheid vormt een belangrijk onderwerp in het sociaal-maatschappelijke debat en is daarmee een belangrijk aandachtspunt in het beleid van de gemeente Hollands Kroon.

Het bestemmingsplan staat duurzaamheid niet in de weg, en andersom ook niet.

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

5.3 Watertoets

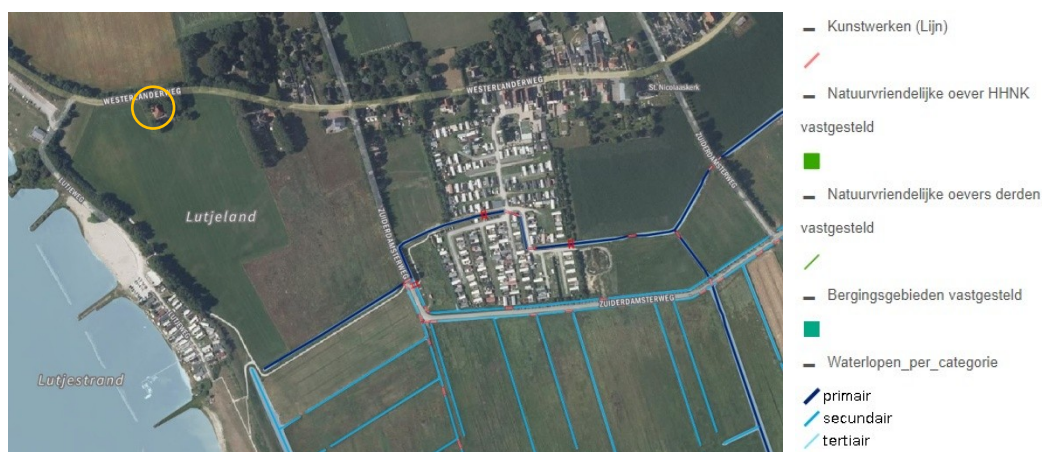
De planlocatie valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het Hoogheemraadschap heeft vier taken: water keren (bescherming van het land tegen overstromingen), water beheren (regelen van de juiste waterstand), water zuiveren en het beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom. Bij het uitvoeren van deze

taken streeft het Hoogheemraadschap naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde is en blijft gegarandeerd (tweede waterbeheersplan).

Watervergunning van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) als waterbeheerder in het gebied is nodig voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen en wegen in het beheer van het HHNK, het aanleggen van meer dan 800 m² aan verharding, het onttrekken van grondwater en het lozen op het oppervlaktewater.

Huidige situatie

Op de locatie komt geen open water voor als gevolg van de hoge ligging van dit deel van Wieringen/Westerland, ca 7,50 m. +NAP. De landerijen achter de boerderij lopen af richting Amstelmeer en de Westerlanderkoog. Daar waar het hoge land overgaat in de koog loopt een primaire waterloop. Het plangebied ligt op het hoge droge deel en voorziet niet in een aanpassing van waterlopen. Het noordwestelijke deel van het erfdeel van het perceel waar de boerderij is gebouwd valt in de zonering primaire waterkering. Het betreft een natuurlijke waterkering. De bestemming van dit deel is 'tuin' en 'wonen' buiten het bouwblok.



afb.24 Waterlopen en kunstwerken in omgeving Westerlanderweg 11 (bron: legger HHNK)



afb.25 Zonering primaire waterkering en Westerlanderweg 11 (bron: legger HHNK)

Watertoets

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) op 14 september 2018 gevraagd een reactie te geven op het plan. In het wateradvies van 30 oktober 2018 staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden (zie bijlage 3).

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

Zonering primaire waterkering

Op basis van de aangeleverde gegevens is met de digitale watertoets geconstateerd dat het planvoornemen raakt aan de zonering primaire waterkering. Overigens is dit deel nu onbebouwd. In de nieuwe situatie wijzigt deze situatie niet, geen bebouwing.

Waterkwantiteit

Op het perceel Westerlanderweg 11 een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. De bedrijfswoning (stolpboerderij) blijft gehandhaafd, maar een groot deel van de bedrijfsgebouwen is gesloopt. Op het perceel wordt een hospice gerealiseerd waardoor een verhardingstoename optreedt, maar dit blijft onder een oppervlakte van 800 m² waardoor geen compenserende waterberging/maatregelen moeten worden getroffen. De situatie is vergeleken met de oppervlakte aan verharding ten tijde van het bestemmingsplan 2008.

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

Erfgoed Mostert Westerland, Westerlanderweg 11; bebouwd en verharding.						
		bestemmingsplan Westerland 2008	huidige situatie	hospice 1ste fase	hospice 2de fase	
		m2	m2	m2	m2	
bebouwd boerderij		193	193	193	ca. 240	
bebouwd schuren		ca. 325	35			
appartementen c.a.				472		
aula				77		
totaal bebouwd		518	227	742	ca. 240	
verharding		ca. 250	83	345		
landschappelijk verhard			295	300		
totaal "verharding"		250	378	645		

afb.26 Bebouwing en verharding vroeger, nu en straks, Westerlanderweg 11 (bron: bestemmingsplan en Prosman architecten)

Waterkwaliteit en riolering

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

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

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

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

De waterkwaliteit wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater in de omgeving. De ontwikkeling heeft geen verslechtering van de waterkwaliteit tot gevolg. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt bij alle bouwplannen een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Betekenis voor dit project

Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van $\geq 800 \text{ m}^2$ verharding is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig.

5.4 Bodemsituatie

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

In augustus/september 2018 heeft Bodem Belang BV een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd op de locatie Westerlanderweg 11 te Westerland in verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning en de hiermee samenhangende wijziging van het bestemmingsplan ter plaatse.

Onderzoeksresultaten

In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan PAK gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarde. In de ondergrond is een lichte verhoging aan minerale olie aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde.

Aangezien het grondwater zich dieper dan 5,0 m-mv bevindt is conform de NEN 5740 geen peilbuis geplaatst en het grond water niet geanalyseerd.

De oorzaak van de lichte verhogingen in de boven- en ondergrond is niet eenduidig aan te geven. Gezien de resultaten van de geanalyseerde (meng)monsters wordt de gestelde hypothese bevestigd.

De aangetoonde gehalten overschrijden de betreffende achtergrondwaarden, maar blijven beneden de betreffende toetsingswaarden voor nader onderzoek. Voor een nader onderzoek bestaat geen aanleiding.

Er is vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Betekenis voor dit project

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

5.5 Cultureel erfgoed

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

5.5.1 Landschap en cultuurhistorie

De locatie ligt in het karakteristieke Wieringer landschap op het bovenwalland met vrij uitzicht op de koog.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (herziening vastgesteld 2018) is geraadpleegd om inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarden van de planlocatie. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie verdeelt en beschrijft 20 ensembles en 10 provinciale structuren die zich onderscheiden in de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van landschap en cultuurhistorie. Ambities en ontwikkelprincipes in de Leidraad geven richting bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het toepassen van de Leidraad bij ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, artikel 15 Ruimtelijke Kwaliteit.

Op basis van de informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie zijn voor de planlocatie Erfgoed Mostert cultuurhistorische aspecten die via het ruimtelijke traject worden beschermd van belang, zoals het karakteristieke landschapspatroon en de ruimtelijke context van de planlocatie (*zie hiervoor ook hoofdstuk 4*).

Verantwoording ruimtelijke kwaliteit

De algemene ambitie volgens de Leidraad is om ruimtelijke ontwikkelingen:

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

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

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

De beoogde ontwikkeling voegt zich in het cultuurhistorische en kleinschalige landschap van Wieringen. De planlocatie ligt aan de rand van Westerland (op een hoger gelegen deel in het landschap). Het betreft een bestaand, bebouwd, erf aan de rand van het dorp. De openheid en zichtlijnen naar de lager gelegen delen, o.a. het Amstelmeer blijven behouden. Hierdoor wordt de beleefbaarheid van het reliëf intact en door het nieuwe karakteristieke ensemble zelfs versterkt.

De stolpboerderij is niet typisch Wierings maar wel karakteristiek. De boerderij wordt als ensemble sterken door er schuurgebouwen aan toe te voegen en de erfbeplanting rond het erf wordt gehandhaafd en versterkt.

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

Vanaf het huidige erf is er een ruim zicht op het Amstelmeer en de koog. Dit zicht blijft met de beoogde planontwikkeling in stand.

3. *Het plan versterkt de historische ruimtelijke dragers*

De huidige voormalige boerderijkavel heeft de ingang aan de zijde van de Westerlanderweg. De Westerlanderweg is een ruimtelijke drager en maakt onderdeel uit van een netwerk van historische routes op de hogere delen in het landschap. De boerderij staat er nu een beetje verloren bij zonder

schuren c.a. Het plan voegt schuurgebouwen toe in de geest van het oude boerderijensemble en versterkt daarmee ook de historische ruimtelijke dragers.

Betekenis voor dit project:

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

5.5.2 Archeologie

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

Transect heeft in september 2018 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd naar het plangebied aan de Westerlanderweg 11 (zie *bijlage 5*). De aanleiding van het onderzoek vormt de voorgenomen herontwikkeling van de locatie, waarvoor in eerste instantie een bestemmingsplanwijziging moet worden doorgevoerd.

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

Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

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

- Het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt op het aantreffen van nederzittingsresten uit de periode Laat-Paleolithicum –Nieuwe tijd. Deze verwachting is gebaseerd op de ligging van het plangebied op een keileemrug die nooit begraven is onder veen of sediment vanuit zee. Deze hoge, droge ligging bood bewoningsmogelijkheden vanaf het Laat-Paleolithicum tot het heden. Dit wordt bevestigd door de aanwezigheid van vondsten uit de periode Mesolithicum - Late Middeleeuwen binnen het onderzoeksgebied. Deze resten liggen vermoedelijk in de top van het dekzand en/of keileem begraven onder een plaggendek. Eventuele archeologische resten na de Late Middeleeuwen worden in of op dit dek verwacht.
- Er zijn geen bodemingrepen bekend binnen het plangebied waarvan met zekerheid gezegd kan worden dat de archeologisch relevante lagen verstoord zijn geraakt. Er is vermoedelijk we geploegd binnen het plangebied, maar onbekend is hoe diep en of hiermee er verstoring heeft plaatsgevonden. Vooralsnog moet ervan worden uitgegaan dat de archeologisch relevante lagen intact zijn en dat er dus sprake is van een hoge archeologische verwachting voor het gebied.
- Gezien de hoge archeologische waarde kunnen de nu-geldende planregels uit het gemeentelijk beleid worden toegepast. Bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm -Mv dient een aanvullend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd in de vorm van een verkennend/karterend booronderzoek. Dit onderzoek dient de mate van intactheid van de bodem en de eventuele archeologische waarde van het terrein te controleren. Aan de hand van deze gegevens kan worden bepaald in hoeverre archeologische waarden bedreigd worden door de huidige planvorming.

Afweging

In het plan zal, met uitzondering van de vorstranden ten behoeve van de plaatfundering, geen verstoring plaatsvinden dieper dan 40 cm -Mv. De vorstranden onder het complex betreffen een

verstoring die niet groter is dan 100 m². Dit is verantwoord op basis van de 'Handreiking Archeologievriendelijk bouwen' van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Betekenis voor dit project:

Het aspect archeologie staat de ontwikkeling niet in de weg. Indien bij bodemingrepen archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 53 van de Monumentenwet een meldingsplicht. In voorliggend bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen voor behoud en bescherming van de archeologische waarden.

5.5.3 Aardkundig monument

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

De nieuwe bebouwing wordt op een doorgaande betonnen plaat gefundeerd met een vorstrand. De roering van de grond vindt niet dieper plaats dan 1 m. Hiervoor is een ontheffing van de Provinciale Milieu Verordening mogelijk. Het betreft een minimale aantasting van het aardkundig monument, waardoor het een verantwoorde ontwikkeling is.

Betekenis voor dit project:

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

5.6 Natuurtoets

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

5.6.1 Toetsing in het kader van de Wet Natuurbescherming

Groot Eco Advies heeft in opdracht van HzA stedenbouw & landschap op 8 januari 2018 een veldbezoek afgelegd om de situatie ter plaatse te beoordelen. De op de planlocatie aanwezige natuurwaarden zijn in eerste instantie als volgt beoordeeld (zie bijlage 6):

Soortenbescherming

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat de gebouwen potenties herbergen voor jaarrond beschermde broedvogels (Huismus) en vleermuizen. Voor andere beschermde soorten zijn geen potenties aanwezig. Door middel van gericht veldonderzoek kan worden vastgesteld of de genoemde soorten al dan niet aanwezig zijn.

Gebiedsbescherming

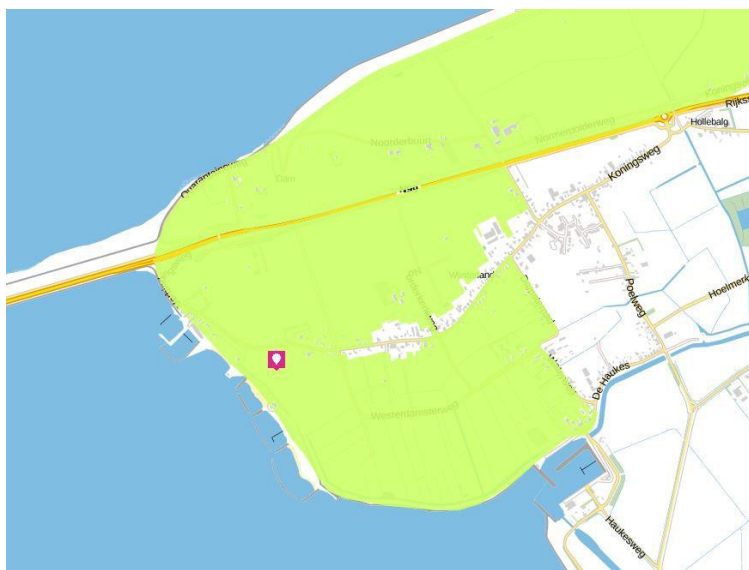
De locatie ligt op afstand van Natura 2000-gebied(en) en NatuurNetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS). Externe effecten op de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten gezien de aard van de werkzaamheden en de bufferende werking van de N99 en de dijk. Het Natuurnetwerk Nederland

kent geen externe werking. Gebiedsbescherming is met betrekking tot de voorgenomen ruimtelijke ingreep m.b.t. bovengenoemde aspecten niet aan de orde.

Door de aanleg van parkeerplaatsen op het aangrenzend grasland gaat een kleine oppervlakte van het weidevogelleefgebied verloren. Overleg met het bevoegd gezag is daarom noodzakelijk om medewerking te verkrijgen.



afb.26 Ligging van de locatie ten opzichte van NNN-percelen en N2000-gebied Waddenzee



afb.27 Ligging van de locatie ten opzichte van weidevogelleefgebied.

Aanvullend onderzoek

Op 11 oktober 2018 is een aanvullend onderzoek uitgebracht met betrekking tot de Huismus en vleermuizen. Dit onderzoek is als bijlage 7. Uit het onderzoek is gebleken dat deze dieren niet zijn aangetroffen binnen het plangebied:

- Er zijn op de locatie geen nesten van Huismus aangetroffen. Ook in het op het perceel aanwezige groen waren geen (foeragerende) Huismussen actief.
- Op de locatie zijn ook geen verblijfplaatsen van vleermuizen (kraam-, zomer- en paarverblijven) aangetroffen. Rond de woning werd slechts gevoerageerd door Gewone dwergvleermuis.
- Langs de Westerlanderweg is een vliegroute aanwezig. Met name de Gewone dwergvleermuis gebruikt deze route. Verder werden enkele Ruige dwergvleermuizen overvliegend waargenomen.
- Op het grasland naast Westerlanderweg waren tijdens verschillende bezoeken Laatvliegers actief aan het foerageren. Mogelijk zit daar een verblijfplaats.
- De voorgenomen plannen hebben geen nadelige effecten op Huismus en vleermuizen. Er zijn geen verblijfplaatsen aanwezig. De verbouwing laat, behoudens enkele dakramen, het dak en de muren ongemoeid. Ook het groen op de locatie blijft gehandhaafd.
- Er is geen ontheffing in het kader de soortbescherming van de Wet natuurbescherming of omgevingsvergunning nodig.



afb 28 Vliegroute en foerageergebied Gewone dwergvleermuis (blauw) en foerageergebied met mogelijke verblijfplaats Laatvlieger (groen)

Betekenis voor dit project

- Ten aanzien van de gebiedsbescherming worden effecten op de instandhoudingsdoelen uitgesloten.
- Het beoogde bouwplan veroorzaakt geen conflict met de Wet natuurbescherming.
- Daarnaast is een belangrijk aspect van de flora- en faunawet het voorzorgsbeginsel. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of diersoorten, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

De verantwoording voor de ligging in weidevogelleefgebied is nader uitgewerkt in hoofdstuk 5.6.2.

5.6.2 Verantwoording ligging in weidevogelleefgebied

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van de provincie Noord-Holland is een regeling ter bescherming van weidevogels opgenomen. In de verordening zijn weidevogelleefgebieden aangegeven. Op basis van artikel 25 lid 1 onder a mag een bestemmingsplan niet voorzien in de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan.

Situatie

De uitbreiding van het erf ten behoeve van de 'hospice' vindt plaats op weidegrond. De planlocatie ligt volledig in weidevogelleefgebied (zie afb.27). Aan 3 zijden wordt het erf iets uitgebreid, waardoor het een omvang krijgt van 3600 m² (netto afname weidevogelleefgebied 0,2 ha).

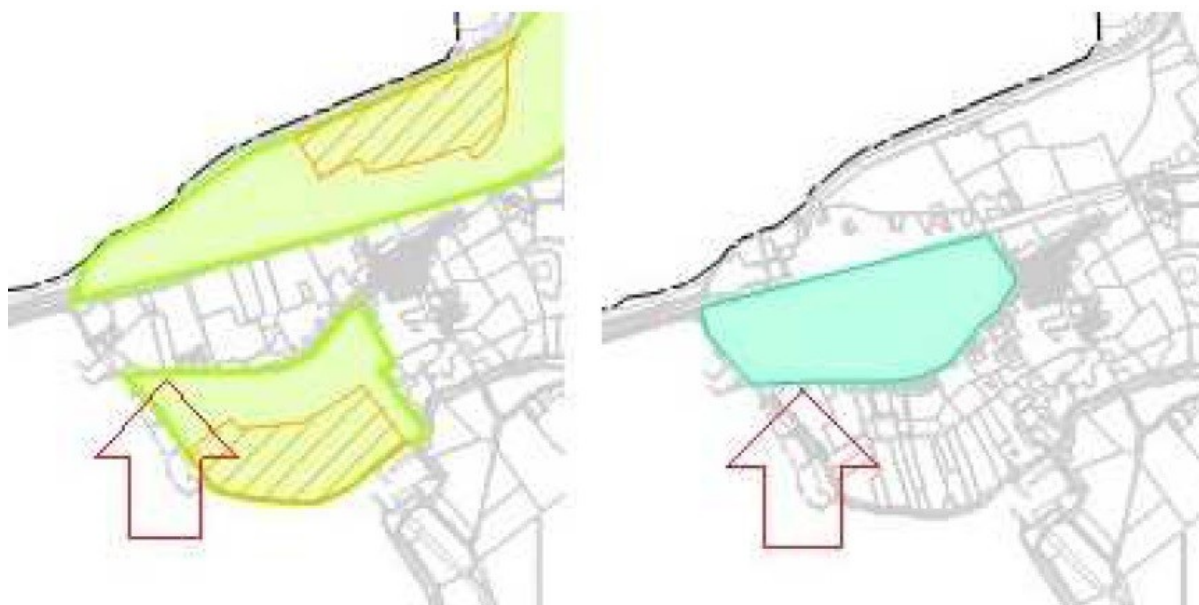
Status plangebied in provinciaal beleid

Het plangebied is op grond van de PRV gelegen binnen het weidevogelleefgebied. Deze aanwijzing als weidevogelleefgebied is in overeenstemming met de aanwijzing van weidevogelleefgebieden in het Natuurbeheerplan 2018 dat bij besluit van 13 november 2017 is vastgesteld door Provinciale Staten. In het Natuurbeheerplan 2018 wordt in het kader van het weidevogelleefgebied gesproken over de kerngebiedenbenadering. Deze kerngebiedenbenadering vloeit voort uit het Natuurbeheerplan 2016 en houdt in dat de provincie inzet op de meest kansrijke gebieden voor weidevogels. Het motto is meer doen in minder gebieden. Op grond van deze kerngebiedenbenadering is het weidevogelleefgebied opgesplitst in twee gebieden: de kerngebieden en de overige gebieden. De kerngebieden zijn leefgebieden voor kritische soorten zoals de grutto. De overige gebieden zijn de scholeksterleefgebieden. Het plangebied is o.a. interessant voor de grutto.

Huidige waarde als weidevogelleefgebied

In november 2018 heeft Bureau Aandacht Natuur de effecten van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op het weidevogelleefgebied als volgt beoordeeld (*bijlage 8, definitieve versie juni 2019*):

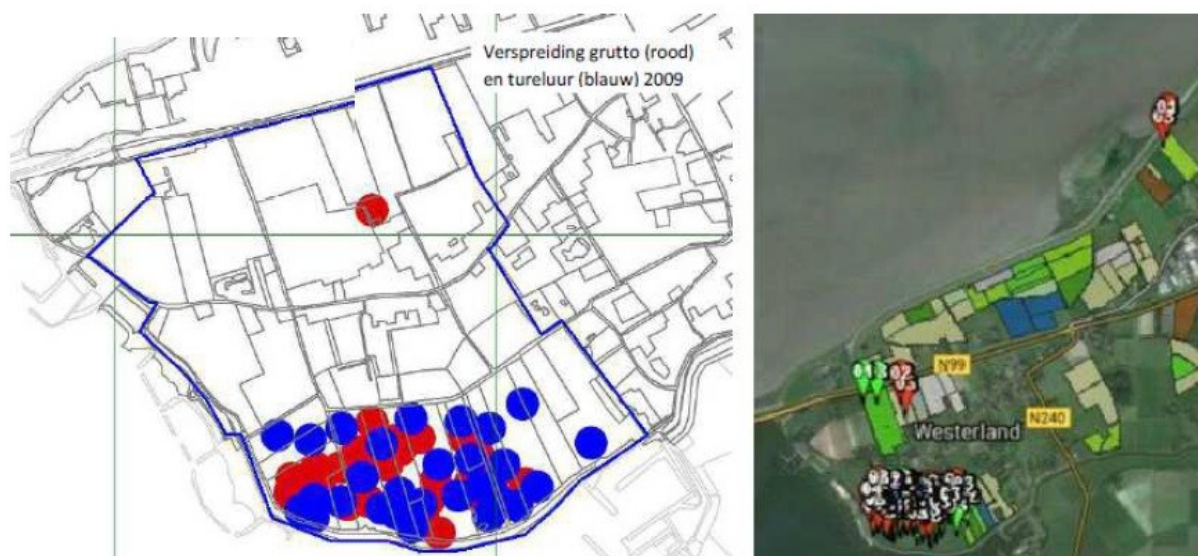
De beoogde Hospice is gesitueerd op een bestaand (voormalige agrarisch) erf in het bebouwingslint van de Westerlanderweg. Rondom de aanwezigheid van erven en erfbeplanting kan een verstoringszone van 250 meter worden gehanteerd, waarbinnen geen of beperkt weidevogels (zullen) broeden (Melman e.a., sept 2014). Een deel van de activiteiten zal dan ook opgaan in de huidige verstoringsbronnen in het bebouwingslint van de Westerlanderweg, zoals verkeersbewegingen en woonfuncties.



afb.30 Ligging van de projectlocatie ten opzichte van Scholeksterleefgebied, Weidevogelleefgebied en de weidevogelkern op de westelijke helft van Wieringen

Tevens is de projectlocatie gelegen op een natuurlijk hoogte van ca. 8,2 meter boven NAP, waardoor vochtige of natte graslanden (rijk aan weidevogels) rondom het erf niet aanwezig zijn. Voor de aanwijzing van weidevogelleefgebied wordt in de provincie Noord-Holland onderscheidt gemaakt tussen weidevogelkernen en Scholeksterleefgebied. De projectlocatie is gelegen op de grens van

beide, zie figuur hierboven. De percelen ten zuiden van de Westerlanderweg zijn aangewezen als weidevogelleefgebied en ten noorden ervan als Scholeksterleefgebied. Op de aanliggende percelen bij het erf wordt geen actief weidevogelbeheer uitgevoerd. Binnen het weidevogelleefgebied is tevens een weidevogelkern aanwezig, deze grens van de weidevogelkern ligt op circa 350 meter van de projectlocatie aan de Westerlanderweg 11. Ook de weidevogeltellingen op Wieringen laten zien dat de (kern)populatie weidevogels zich buiten de verstoringafstand van het betreffende erf bevinden, zie onderstaand kaarten.



afb 31 Verspreidingsgegevens grutto en tureluur 2009 (links) en 2014 (rechts) (ANV de Rotgangs)

De ontwikkeling van het erf tot Hospice is kleinschalig van aard en zal met name een herinrichting van het bestaande erf inhouden. Verder zal aan de oostzijde van het erf een parkeerplaats worden gerealiseerd, gelegen tussen het erf aan de Westerlanderweg 11 en Villa Waterkeer aan de Westerlanderweg 17. Rondom de aanwezigheid van bebouwing kan een verstoringzone van 200-300 meter worden gehanteerd en bij bomen van een verstoringzone van 150-250 meter, waarbinnen geen of beperkt weidevogels (zullen) broeden (Melman e.a., sept 2014; uitbreiding kerngebieden weidevogels). De afstand tussen beide erven bedraagt 75 meter. Aangezien beide erven, als ook de Westerlanderweg, zijn voorzien van (hoge) bomen, wordt de parkeerplaats dusdanig gesitueerd dat dit geen direct gevolg heeft op broedende weidevogels.

Als laatste zal aan de westzijde van het erf een wandelpad langs de Westerlanderweg worden gerealiseerd. Gezien de huidige verstoringzone van de Westerlanderweg, in combinatie met de bomenrij aan de noordzijde en de hoogteligging, zal een naastgelegen wandelpad geen (extra) effect hebben op de betreffende weidevogelpopulatie in de Westerlanderkoog.

In theorie is het mogelijk dat een parkeerplaats en de daarmee gepaard gaande geluid en verlichting (van inrijdend verkeer) kan leiden tot externe verstoring van het weidevogelleefgebied. In de plannen wordt voorzien in 12 parkeerplaatsen plus een apart parkeervak voor de rouwauto. Naast genoemde afstand van 350 meter tot de weidevogelkern en de eerste broedgevallen van meer kritische soorten als grutto en tureluur, is er ook een hoogteverschil aanwezig van ruim 8,5 meter tussen de projectlocatie en het weidevogelkerngebied. De graslanden van de weidevogelkern liggen op circa - 0,5 meter NAP en de beoogde parkeerplaats op 8,2 meter boven NAP. Bij inkleding van de parkeerplaats kan het effect van licht en geluid worden beperkt. Gedacht wordt om een gebiedseigen afscherming van de parkeerplaatsen toe te passen door de realisatie van tuinwallen (aarden wal van (gestapelde) graszoden) aan de buitenzijde.

Aan de hand van de hierboven beschreven toetsing, kan echter worden geconcludeerd dat de realisatie van de Hospice op het beoogde erf, met bijbehorende parkeerplaats en wandelpad, geen negatief effect heeft op de weidevogeldoelstelling binnen het weidevogelleefgebied. Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan niet in de weg staat.

Op Wieringen zijn geen geschikte locaties gevonden buiten het weidevogelleefgebied.

Betekenis voor dit project:

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in de monumentale boerderij op de locatie en in nieuwe gebouwen die worden gesitueerd op (een uitbreiding van) het bestaande erf. Op basis van bijlagekaart 4 en de digitale verbeelding hiervan van de PRV ligt de planlocatie in het weidevogelleefgebied. Voor de beoogde ontwikkeling is artikel 25 lid 1 onder a van de PRV (Weidevogelleefgebieden) van toepassing. Op basis van artikel 25 lid 1 a PRV voorziet een bestemmingsplan dat betrekking heeft op weidevogelleefgebieden (...) niet in de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan. Aangezien de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd binnen een uitbreiding van een bestaand bouwblok is de beoogde ontwikkeling op basis van artikel 25 lid 1 a PRV mogelijk in het weidevogelleefgebied.

Er is sprake van een aanvaardbare situatie:

- De ingreep geeft netto geen verstoring van het weidevogelleefgebied. Op basis van de weidevogelbeoordeling in 2018 mag geconcludeerd worden dat het perceel geen betekenis en waarde heeft in het kader van de functie van weidevogelleefgebied. Dit is in lijn met het aanmerken van het gebied als niet-kernweidevogelleefgebied;
- Nut en Noodzaak zijn aangetoond (zie voor de locatiekeuze en onderbouwing nut en noodzaak paragraaf 5.2.1) en het beoogde plan voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitseis van de provincie.

Op het punt van het beschermde weidevogelleefgebied is het noodzakelijk om in overleg met het bevoegd gezag (provincie Noord-Holland / RUD Noord-Holland Noord), de herinrichting en herbestemming van het erf voor te leggen. Aan de hand van bovenstaande argumentatie kan dan goedkeuring worden verleend voor de betreffende plannen. Het plan is n.l. op het punt van provinciaal natuurbeleid in strijd met de Provinciale omgevingsverordening. De realisatie van een Hospice is gelegen in weidevogelleefgebied en er is een vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk. Aan de hand van de hierboven beschreven toetsing, kan echter worden geconcludeerd dat de realisatie van de Hospice op het beoogde erf, geen negatief effect heeft op de weidevogeldoelstelling binnen het weidevogelleefgebied. Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan niet in de weg staat.

5.7 Geluidhinder

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

Wegverkeerslawaaï

Het akoestisch onderzoek uitgevoerd door HGOadvies omvat het inzichtelijk maken van de geluidsbelasting op de diverse gebouwen op het perceel ten gevolge van de relevante wegen in de omgeving (zie bijlage 9). Dit betreft het wegverkeer op de Westerlanderweg, de Zandkuilweg en de Westerdamsterweg. De Lutjeweg nabij het perceel betreft een doodlopende weg en geeft alleen toegang tot de parkeerplaats en de nabijgelegen camping aan het Lutjestransd. Om voorgaande reden

is deze weg niet meegenomen in het onderzoek. De geluidszone van overige wegen in de omgeving reikt niet tot over het perceel. Deze zijn om die reden verder buiten beschouwing gelaten.

De Westerlanderweg en de Zandkuilweg hebben een 30 km/h regime.

De resultaten van het onderzoek zijn als volgt:

- Het wegverkeerslawaaï op de diverse gebouwen bedraagt maximaal 48 dB bedraagt ten gevolge van het wegverkeerslawaaï van de Westerlanderweg. Deze weg heeft een snelheidsregime van 30 km/h, de geluidsbelasting is excl. Art. 110g Wgh.
- Ten gevolge van de Westerdamsterweg wordt de voorkeursgrenswaarde voorwegverkeerslawaaï niet overschreden. De geluidbelasting bedraagt maximaal 18 dB. De maximale normering voor deze situatie betreft 63 dB en wordt gelet op het voorgaande niet overschreden. Er is geen noodzaak voor het vaststellen van hogere waarden voor de nieuw te realiseren woning. De herbestemming kan als realiseerbaar worden beschouwd gelet op het feit dat er geen overschrijding als genoemd optreedt.
- De geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (exclusief Art. 110g Wgh) bedraagt op de gebouwen inclusief de her te bestemmen voormalige boerderij maximaal 48 dB. De wettelijk verplichte gevelisolatie* van 20 dB volstaat hier gelet op de binnennormering van 28 dB. Op de achtergevels van de te transformeren gebouwen en de uitbreiding bedraagt de geluidsbelasting maximaal 31 dB. Gelet hierop is er in alle gevallen sprake van een geluidsluwe (achter)gevel.
- De gecumuleerde geluidbelasting zonder aftrek Art. 110g Wgh bedraagt maximaal 48 dB. Hiermee wordt ruim voldaan aan de landelijk te hanteren plafondwaarde van 65 dB.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de transformatie voldoet aan het aspect 'goede ruimtelijke ordening'.

Spoorweglawaaï

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

Industrielawaaï

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

Betekenis voor dit project

- Op basis van het akoestisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat aan de grenswaarden Wet geluidshinder (ten behoeve van het bestemmingsplan Erfgoed Mostert Westerland) wordt voldaan.
- Bij het indienen van de Omgevingsvergunning dient op basis van de berekende gecumuleerde geluidbelasting, de geluidwering van de gevel te worden bepaald en getoetst aan de gestelde geluidwering eisen van het Bouwbesluit 2012.

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

5.8 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting in het gebied blijft dezelfde. Ontsluiting van het terrein vanaf de Westerlanderweg. Deze heeft een direct aansluiting op de N99.

De extra verkeersaantrekkende werking zal beperkt zijn, verwacht wordt max. 50 autobewegingen per etmaal bij realisatie van fase 2 (totaal 10 gastenkamers). Dit levert geen probleem op voor de Westerlanderweg.

Parkeren

Er worden in het plan voldoende parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd. De berekening van de benodigde parkeercapaciteit is gebaseerd op ervaringsgetallen van omringende hospices. Het aantal parkeerplaatsen is hoger dan op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid (volgens de CROW-normering) noodzakelijk is.

Type	Benodigd aantal parkeerplaatsen
10 gastenkamers	4
Medewerkers/hulpverleners	4
Stilteruimte/ aula	4
Opstelplaats ambulance/rouwauto	1

afb 32 Tabel benodigd aantal parkeerplaatsen.

Betekenis voor het project:

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

5.9 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, geldt deze Wet en de verschillende Algemene Maatregelen van Bestuur als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder ten gevolge van deze bedrijven. In bestemmingsplannen wordt gebruik gemaakt van milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven/inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof. Richtlijnen voor afstanden zijn opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De afstanden in de tabel van de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" geven slechts indicatieve informatie en zijn niet als standaard-norm bedoeld.

In de omgeving van de planlocatie bevinden zich geen bedrijven (100m) die hinder veroorzaken. Het hospice veroorzaakt ook geen hinder voor de omliggende woningen.

Betekenis voor dit project:

- Bestaande bedrijven in de ruime omgeving van de planlocatie worden niet belemmerd in het functioneren. Er is voor de hospice sprake van een aantoonbaar aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er bestaat vanuit milieuhygiënische overwegingen geen bezwaar tegen het plan.
- Het hospice veroorzaakt ook geen hinder voor de omliggende woningen.

5.10 Luchtkwaliteit

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

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

Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met 1 ontsluitingsweg en minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing. De planontwikkeling beoogt de ontwikkeling van 7 kleinschalige wooncomplexen ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van 280 arbeidsmigranten, waardoor het ver onder de getalsmatige grens van de Regeling NIBM blijft.

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

Met het voorgenomen plan is sprake extra personenverkeer. Deze heeft gezien de beperkte omvang geen significante werking op de luchtkwaliteit. Er vinden enkel verkeersbewegingen ten behoeve van zwaarder verkeer plaats in de aanlegfase. In de gebruiksfase vindt alleen verkeer plaats die samenhangt met het wonen en met de museum functie. Het voorgenomen plan draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Betekenis voor dit project:

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het wijzigen van het bestemmingsplan.
--

5.11 Externe veiligheid

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

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen geldt de Handreiking Risicoanalyse Transport (HART) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

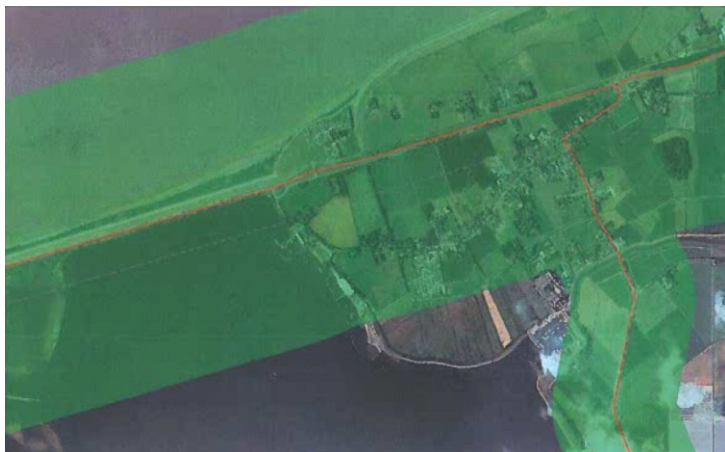
Beoordeling

Voor het bepalen van het plaatsgevonden en groepsgebonden risico is de Risicokaart Noord-Holland geraadpleegd. De planlocatie ligt op ca. 465 m van een transportroute voor gevaarlijke stoffen (de N99) en daarmee binnen het invloedsgebied voor transport van gevaarlijke stoffen via de weg. Omdat het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 200 meter van de weg, is berekening of bepaling van het groepsrisico niet noodzakelijk. Wel dient rekening gehouden te worden met mogelijke effecten in geval van een incident met gevaarlijke stoffen. Dat wil zeggen dat volstaan kan worden met een zogenaamde beperkte verantwoording groepsrisico.

Een beperkte verantwoording van het groepsrisico houdt in dat geen maatregelen of een alternatieve locatie moet worden onderzocht die kunnen leiden tot een lager groepsrisico. Wel dient de

Veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om te kunnen adviseren op dit plan inzake de zelfredzaamheid en hulpverlening, zoals is voorgeschreven in het Bevb. Het door de Veiligheidsregio gegeven advies dient gemotiveerd te worden meegewogen in de verantwoording. Los van het advies van de Veiligheidsregio levert het groepsrisico geen belemmeringen op voor de actualisatie van het bestemmingsplan.

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



afb.33 Fragment Signaleringskaart (bron: RUDNH)

Verantwoording groepsrisico

Het plangebied wordt ontsloten door de Westerlanderweg, die vanaf de N99 direct toegankelijk is. Via deze weg is de planlocatie goed bereikbaar voor hulpdiensten en kan van de bron af worden gevlucht. Er is sprake van laagbouw. In geval van nood zijn er goede onvluchtswegen.

Op deze afstand tot de plaats van het mogelijke incident moet als gevolg van de transportroute gevaarlijke stoffen alleen rekening gehouden te worden met het effect van een toxische gaswolk (blootstelling aan toxisch gas). De planlocatie bevindt zich in een omgeving, waar door brand, gedurende langere tijd (toxische) rookgassen de locatie kunnen bereiken. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op afstand van de planlocatie.

Bestrijdbaarheid

Op deze afstand geldt dat vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident en de aard van het incident (blootstelling aan toxisch gas) zondermeer kan worden gesteld dat het groepsrisico niet significant zal toenemen. Omdat de toename van de personendichtheid geen significant effect heeft op het groepsrisico en de kans op overlijden door een incident met gevaarlijke stoffen hier bijzonder klein is, is de mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid geen item. Voor deze gebieden speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op afstand van de planlocatie.

Overigens is de planlocatie voor hulpdiensten goed bereikbaar. De opkomsttijden voor de brandweer dienen te voldoen aan het Besluit Veiligheidsregio's. Voor het Tweede Thuis geldt een wettelijke opkomsttijd van 8:00 minuten. Tijdens de avond-, nacht- en weekendsituatie bedraagt de opkomsttijd van het eerste blusvoertuig 8:02 minuten. In de dagsituatie is dit 9:17 minuten.

Er vindt dus een kleine overschrijding plaats van de opkomsttijden. De Veiligheidsregio ziet hier echter geen extra risico's door ontstaan. Om deze reden hoeven er geen aanvullende maatregelen te worden getroffen.

Daarnaast heeft het plan een gezondheidsfunctie en dient volgens de Bijlage 1 van het Bouwbesluit dient hier een brandmeldinstallatie conform de NEN 2535 met volledige detectie in aangebracht te worden.

Zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. De hospice is een schuilplaats als een transportongeval met gevaarlijke stoffen een bedreiging vormt. Het kunnen schuilen (giftige wolk) is voor de tijdelijke bewoners, personeelsleden en bezoekers noodzakelijk anders worden zij slachtoffer.

Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken zijn blootgesteld zijn hierbij parameters. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie die zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van toxisch gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen, dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen. Een logiesverblijf (of ander gebouw), waarvan de ventilatie afgesloten en afgeschakeld kan worden is een goede, veilige, schuilplek.

Van belang is dat de bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking treden van het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem als onderdeel van de Algemene Rampenbestrijding.

De gebouwen zullen worden gebruikt als hospice. In de hospice bevinden zich personen met een lage zelfredzaamheid. Er wordt vanuit gegaan dat in geval van nood personeel en bezoekers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden. In de nachtsituatie, waarin er sprake is van 1 nachtwacht, is er reeds sprake van een "schuilsituatie". De gebruikers zijn dan veilig.

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

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

5.12 Kabels en Leidingen

In een bestemmingsplan/omgevingsvergunning dienen planologisch relevante leidingen te worden weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving.

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

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

5.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

Onderdeel D.11.2 bijlage bij het Besluit m.e.r. noemt de activiteit "*aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject*". De ontwikkeling van de locatie Erfgoed Mostert Westerland tot een locatie voor palliatieve zorg, respijtzorg en andere zorgvoorzieningen, blijft ruim binnen deze drempelwaarden, maar een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' is wel verplicht. Hiervoor is een aanmeldingsnotitie opgesteld (*zie bijlage 10*).

In de sectorale toelichting bij de diverse milieuaspecten in hoofdstuk 5 is geanticipeerd op de vormvrije m.e.r.-beoordeling door zowel de milieueffecten van de referentiesituatie als de plansituatie te

beschrijven. De referentiesituatie beschrijft de huidige situatie inclusief de autonome ontwikkelingen. Autonome ontwikkelingen zijn ontwikkelingen die ook zullen plaatsvinden indien de uitvoering van dit plan geen doorgang vindt.

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

- zoals blijkt uit paragraaf 5.2 is ten behoeve van de planontwikkeling geen watercompensatie noodzakelijk;
- er is een ontheffing voor het bouwen in het aardkundig monument noodzakelijk;
- nader overleg met de provincie is noodzakelijk gezien de ligging van de planlocatie in weidevogelleefgebied;
- voor de andere milieuthema's zijn geen relevante negatieve milieueffecten te verwachten. Nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de bodemkwaliteit, archeologie, wegverkeerslawaaï, flora & fauna.

Op basis van de toets op Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn, op basis van de milieu-beoordelingen en op basis van de aanmeldnotitie mag worden verwacht dat aanzienlijke potentiële milieugevolgen als gevolg van de ontwikkeling van de beoogde huisvestingslocatie met museum aan de Nieuwesluizerweg 42, op basis van de aard van de activiteiten en gebiedskenmerken zich naar alle waarschijnlijkheid niet zullen voordoen.

De aanmeldnotitie is bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd (*zie bijlage 10*), zodat deze procedureel wordt verankerd.

Betekenis voor dit project:

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

5.14 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling, zijn uitgesloten. Wel dient de situering binnen het weidevogelleefgebied in acht te worden genomen, en de noodzaak tot ontheffing van het aardkundig monument.

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

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op functiewijziging van wonen naar maatschappelijk en hieruit voortvloeiend de realisatie van een hospice, bestaande uit 6 appartementen, wellicht in een volgende fase uit te breiden met 4 appartementen, een aula en in de bestaande boerderij centrale voorzieningen en ruimten t.b.v. de hospice functie. De Wet ruimtelijke ordening geeft het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van de nabijgelegen gebieden.

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

6.2 Juridische vormgeving

6.2.1 Wettelijke vereisten

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

6.2.2 Opzet planregels

De planregels van het bestemmingsplan kennen de volgende hoofdstuk indeling:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

de strafbepaling beschreven wat strafbaar is in dit kader. Onder voorwaarden mag soms ook van de gebruiksregels worden afgeweken.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

In de Algemene Afwijkingsregels zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de verschillende maatvoeringen in het plan. Deze afwijkingen zijn uitdrukkelijk bedoeld om op onvoorziene ontwikkelingen te kunnen inspelen.

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

6.2.3 Verbeelding

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

Bestemmingsvlak en bouwvlak

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

6.3 Verantwoording keuze van de bestemmingen

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

Maatschappelijk

Dit bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging van wonen en tuin naar maatschappelijk voor de bestaande boerderij en nieuwe bebouwing t.b.v. de functie hospice. Daarom heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Binnen deze bestemming is de bij het hospice horende vorm van logiesverblijf en dienstverlening toegestaan. Voor de maatvoering van de gebouwen wordt uitgegaan van het plan waarvoor bouwvergunning wordt aangevraagd.

De gronden met de bestemming Maatschappelijk zijn bestemd voor het hospice met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, ontsluitingen, tuinen, erven en groen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is de maximale bouwhoogte geregeld.

Voor de maximale maten (goot- en bouwhoogte, oppervlakte) hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen is rekening gehouden met de bestaande situatie en het bouwplan.

Verkeer- Verblijfsgebied

Dit bestemmingsplan voorziet tevens in een functiewijziging van de bestemming agrarische doeleinden met landschappelijke waarde naar Verkeer-Verblijfsgebied. In deze bestemming kan een voetpad worden aangelegd tussen het erf en het meer westelijk gelegen weiland bij de toegang naar het Lutjestrand, dat tevens gebruikt mag worden als parkeervoorziening.

Waarde - Archeologie

Deze gronden zijn mede bestemd voor behoud en bescherming van de archeologische waarden. Dit is een dubbelbestemming, die naast de enkelbestemming geldt.

Er mag zonder archeologisch onderzoek niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken die onder een bepaalde omvang blijven. Het criterium voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek is: plannen groter dan 100 m² EN dieper dan 0,40 m. De eerste check is de oppervlakte, kleinere oppervlaktes en dieper: dan ook geen archeologisch vooronderzoek. Bij grotere oppervlakte moet er eerst een archeologisch onderzoek zijn gedaan. De aanvrager van de omgevingsvergunning moet (indien van toepassing) archeologisch onderzoek laten doen.

6.4 Handhaving

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

7. HAALBAARHEID

7.1 Algemeen

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Overleg direct omwonenden

De planontwikkeling vindt in goed overleg met de omgeving plaats.

Initiatiefnemer heeft het planinitiatief in oktober 2018 besproken met de direct omwonenden. Het betreft de twee dichtstbijzijnde en enige, direct aan het project grenzende, burens op Westerlanderweg 10 en 17 te Westerland. Deze waren positief over de beoogde ontwikkeling. [In de eerste contacten is](#) wel aandacht gevraagd voor het uitzicht.

Naar aanleiding daarvan is de voorzitter van stichting Erfgoed Mostert, met beide burens op locatie in gesprek gegaan. Daar is met de burens gekeken naar de twee uitbreidingsopties en de gevolgen daarvan op de zichtlijnen. Tijdens deze bespreking zijn in het veld ook de twee mogelijke ontwikkelingsrichtingen voor het erf uitgezet. Hieruit bleek bij beide burens geen duidelijke voorkeur. De burens kunnen met beide opties leven.

7.2.2 Bestemmingsplanprocedure

Op het ontwerp van dit bestemmingsplan is, in overeenstemming met de gemeentelijke inspraakverordening, gelegenheid tot het indienen van zienswijzen geboden. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Daarnaast is het plan ook voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De opmerkingen van de vooroverlegpartners zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

7.3 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

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

Samenwerking en profiel

De drie bij dit project betrokken partijen zijn stichtingen of verenigingen zonder winstoogmerk.

a. Vereniging De Laatste Eer:

De vereniging heeft 2500 leden en is op zoek naar een nieuwe vorm van dienstverlening, die past bij de hedendaagse uitvaartplechtigheden.

b. Stichting Erfgoed Mostert:

De stichting heeft als doelstelling dat: “de exploitatie zodanig moet plaatsvinden, dat daarmee een structurele wijziging in de aard en bestemming van het oorspronkelijke Wieringerland wordt voorkomen”. Erfgoed Mostert was op zoek naar een herbestemming van de boerderij met in achtneming van haar doelstellingen. Op het erf van de boerderij stond een hooischuur en diverse boeren schuren die inmiddels gesloopt zijn. Met de “herbouw” van het oorspronkelijke boeren erf wordt aan de doelstellingen voldaan.

c. Stichting Hospice Hollands Kroon:

Deze stichting heeft de maatschappelijk naam “Het Tweede Thuis” gekregen en is verantwoordelijk voor de (terminale) zorg. Stichting Hospice Hollands Kroon is opgericht op 28 september 2015. Als vrijwilligersorganisatie heeft de stichting zich als doel gesteld zich in te zetten voor huisvesting, palliatieve zorg, hulp- en dienstverlening en respijtzorg in de gemeente Hollands Kroon, waaronder de realisatie van een low care-hospice.

In december 2016 hebben de drie maatschappelijke geëngageerde organisaties een document geschreven met een inspirerend toekomstbeeld. In het voorjaar van 2017 zijn de drie maatschappelijke organisaties tot een samenwerkingsovereenkomst gekomen. Voor deze constructie is een sluitende begroting gemaakt:

- Stichting Erfgoed Mostert gaat als eigenaar het bouwproject aanvragen en zal het casco financieren;
- Stichting Hospice zal, na afgifte van de omgevingsvergunning, door fondswerving de financiële middelen voor installaties, inrichting en inventaris bijeen brengen;
- Hospice Hollands Kroon gaat huur betalen voor de casco accommodatie.

Het voorliggende plan is een initiatief van de Stichting Erfgoed Mostert. In de huidige boerderij wil de stichting een hospice “Het Tweede Huis” inrichten. Naast de boerderij worden gebouwd een aula en een aantal appartementen die in verbinding staan met de bestaande boerderij. Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Door de gemeente Hollands Kroon zal met de stichting Erfgoed Mostert een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee wordt ook gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Hollands Kroon komt, maar voor rekening van de initiatiefnemer.

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