

Bestemmingsplan
De 'Michaëls-terp' Oosterland
Gemeente Hollands Kroon



Datum: 2 november 2017, vastgesteld
NL.IMRO.1911BPostrIndh001-va1

Opgesteld door:



HZA stedenbouw & landschap

Achterstraat 26A

1621 GH Hoorn

tel 0229 -216757

info@hzabv.nl

www.hzabv.nl

In opdracht van:



Bestemmingsplan

De 'Michaëls-terp' Oosterland

Gemeente Hollands Kroon



Datum: 2 november 2017, vastgesteld
NL.IMRO.1911BPostrIndh001-va1

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Geldende juridische regeling	7
1.4	Leeswijzer	9
2.	BESTAANDE SITUATIE	10
2.1	Inleiding	10
2.2	Ruimtelijke structuur	10
2.3	Functionele structuur	12
3.	BELEIDSKADER	13
3.1	Algemeen	13
3.2	Beleid hogere overheden	13
3.3	Beleid provincie Noord-Holland	14
3.4	Regionaal beleid	19
3.5	Beleid gemeente Hollands Kroon	20
3.6	Conclusie beleidskader	23
4.	BEOOGDE ONTWIKKELING	24
4.1	Inleiding	24
4.2	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling	24
4.3	Beoogde functionele ontwikkeling	25
4.4	Ruimtelijke kwaliteitseis en beeldkwaliteit	25
4.5	Conclusie ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit bouwplan	39
5.	OMGEVINGSASPECTEN	40
5.1	Algemeen	40
5.2	De watertoets	40
5.3	Bodemsituatie	42
5.4	Archeologie en cultuurhistorie	43
5.5	Natuurtoets	45
5.6	Geluidhinder	48
5.7	Bedrijven en milieuzonering	50
5.8	Luchtkwaliteit	50
5.9	Externe veiligheid	50
5.10	Kabels en Leidingen	51
5.11	Duurzaamheid	51
5.12	Conclusie toets van de omgevingsaspecten	55
6.	JURIDISCHE PLANOPZET	57
6.1	Algemeen	57
6.2	Juridische vormgeving	57
6.3	Handhaving	59

7.	HAALBAARHEID -----	60
7.1	Algemeen -----	60
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid -----	60
7.3	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie -----	60

Bijlagen

Bijlage 1.	Beeldkwaliteitsplan de 'Michaels-terp', HzA stedenbouw & landschap, 10febr17
Bijlage 2.	Digitale Watertoets 14nov16
Bijlage 3.	Oosterlanderschool - Bodemonderzoek BodemVisie 29-01-2016
Bijlage 4.	Rapportage BO IVO Oosterland, Gemeenelandsweg 63_rapport_v1.0 2, Transect, 13-07-2016
Bijlage 5.	Gemeenelandsweg 63 in Oosterland, toetsing in het kader van de Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet, Groot Eco Advies, 07-10-2016
Bijlage 6.	Berekening stikstofdepositie, HzA stedenbouw & landschap, 15nov16
Bijlage 7.	Akoestisch onderzoek geluidwerende gevelmaatregelen, Bouwservice buro Kuip, 27 april 2017
Bijlage 8.	Advies RUD plan Oosterlanderschool, mail gemeente Hollands Kroon 24 maart 2017
Bijlage 9.	Advies welstand plan Oosterlanderschool, mail gemeente Hollands Kroon 3 juli 2017
Bijlage 10.	Omgevingsvergunning
Bijlage 11.	Nota van beantwoording van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het voormalige schoolgebouw op het perceel Gemeenelandsweg 63 in Oosterland was tot voor kort de Oosterlanderschool gevestigd. Sinds het schooljaar 2014/2015 is de overgegaan naar de Brede School Den Oever aan de Robbenoordstraat in Den Oever en staat het schoolgebouw leeg.

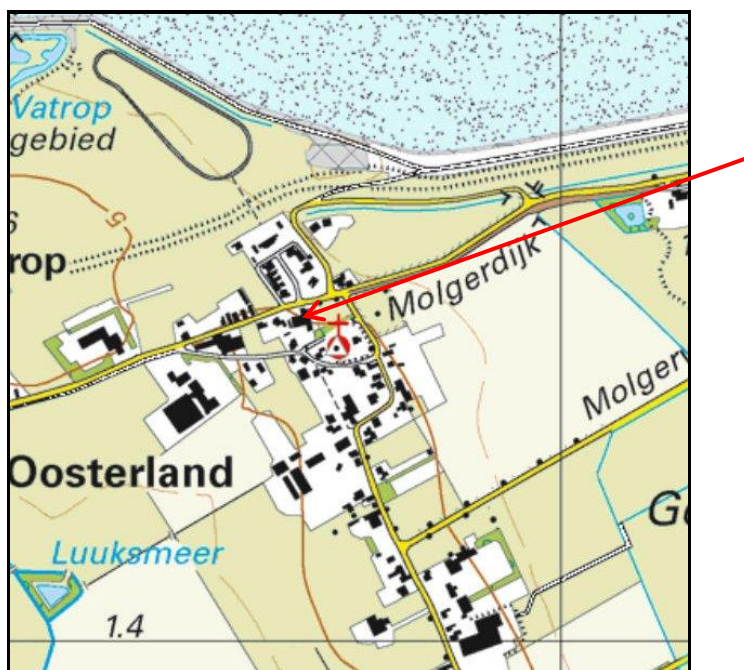
De beoogde planontwikkeling betreft de sloop van het bestaande, verouderde, schoolgebouw en de realisatie van 4 vrijstaande woningen. De gemeente Hollands Kroon wil de verantwoordelijkheid voor gemeentelijke accommodaties zoveel mogelijk overdragen aan particulieren, en leegstand van gebouwen zoveel mogelijk voorkomen. Functiewijziging naar wonen is daarbij mogelijk.

Op de planlocatie geldt het bestemmingsplan Oosterland 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.

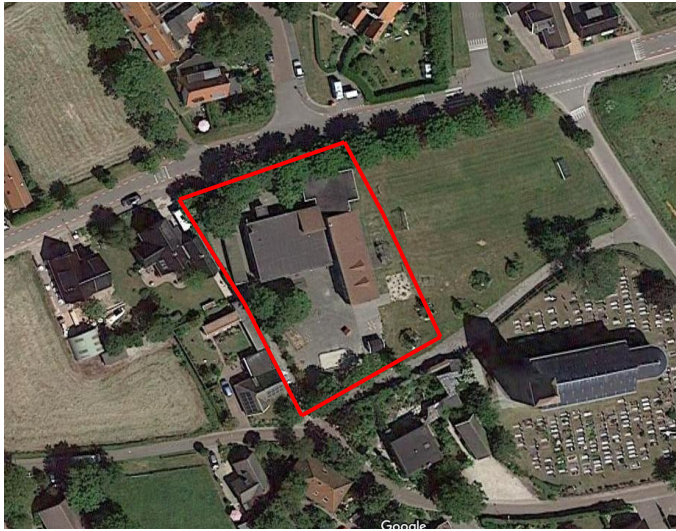
Voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan motiveert dat op het gebied van beleid, ruimtelijke kwaliteit, milieutechnisch onderzoek, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen medewerking verleent kan worden aan de ontwikkeling van dit woningbouwplan.

1.2 Plangebied

De Oosterlanderschool ligt centraal in Oosterland (zie *afb.1*) maar grenst ook aan de rand van de bebouwde kom van Oosterland (zie *afb.2*). Het schoolgebouw ligt zowel in de lintbebouwing van de Gemeenelandsweg als van de Kerkweg. Het speelveld grenst aan het buitengebied. Het is een beeldbepalende locatie langs de Gemeenelandsweg.



afb.1 Ligging centraal in Oosterland (kaart ca. 2015, bron: topotijdreis.nl)



afb.2 Ligging woningbouwlocatie tussen de Gemeentelandsweg en de Kerkweg (plangrens indicatief, bron: googlemaps)

1.3 Geldende juridische regeling

Het perceel valt in het bestemmingsplan 'Oosterland' (vastgesteld 18-09-2008 en gedeeltelijk van goedkeuring onthouden 19-05-2009) en heeft de bestemming 'Maatschappelijk' (zie afb.3). Dit is een conserverend plan, nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet meegenomen, op twee wijzigingsmogelijkheden na (zie afb.3 en 4).

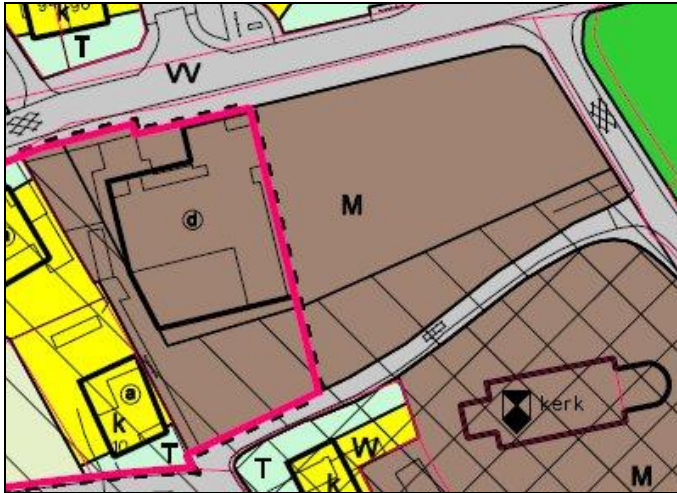
De planlocatie valt binnen het wijzigingsgebied 1. Voor wijzigingsgebied 1 gelden de volgende regels:

- het totale aantal woningen (binnen het wijzigingsvlak) niet meer dan 14 mag bedragen;
- uitsluitend vrijstaande en/of dubbele woningen zijn toegestaan, die met de voorgevel worden georiënteerd op Gemeentelandsweg en/of Kerkweg;
- de goothoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen;
- de dakhelling van woningen bedraagt minimaal 30°;
- de nokrichting van de hoofdgebouwen is overwegend haaks op de weg is en incidenteel evenwijdig;
- ten behoeve van de woningen binnen het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt, dat voldoende parkeerplaatsen moeten worden geschapen;
- er moet vooraf archeologische en ecologische veldonderzoek plaatsvinden. er vooraf waarderend archeologisch veldonderzoek plaatsvindt;
- herinrichting van het gebied vindt plaats op basis van een beeldkwaliteitplan;
- over de waterhuishouding vooraf overleg plaatsvindt met het Hoogheemraadschap.

Aan twee wijzigingsmogelijkheden in het bestemmingsplan 'Oosterland' is door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden om reden dat in het bestemmingsplan de nut/noodzaak van het aantal woningen (maximaal 14) en de ruimtelijke randvoorwaarden en consequenties niet zijn meegenomen.

Het gewenste initiatief is in strijd met het toegestane gebruik en bouwregels uit de voorschriften 'Maatschappelijk'. De woningen, inclusief bijbehorende bouwwerken, kunnen niet binnen de huidige bestemming worden gerealiseerd. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

Voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de intenties van de wijzigingsbevoegdheid. Nut en noodzaak is nader uitgewerkt in hoofdstuk 5.11 en de ruimtelijke kwaliteitseis is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.4.



afb.3 Uitsnede verbeelding Bestemmingsplan Oosterland voormalige gemeente Wieringen



afb.4 Overzicht wijzigingsgebieden in bestemmingsplan Oosterland voormalige gemeente Wieringen

Op 24 januari 2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de 'Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen' vastgesteld. Deze regeling heeft tot doel de verschillende regelingen die er in de voormalige gemeenten Anna Paulowna, Niedorp, Wieringen en Wieringermeer gelden ten aanzien van onder andere aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, te uniformeren. De regeling maakt een onderscheid tussen woningen binnen en buiten de bebouwde kom. De regeling is, daar waar nodig en gewenst, verwerkt in voorliggend bestemmingsplan en beschreven in hoofdstuk 7.2 van deze toelichting.

In voorliggend bestemmingsplan vindt een volledige bestemmingswijziging van de huidige maatschappelijke bestemming plaats. Deels ten behoeve van de nieuwe woonbestemming, deels ten behoeve van het huidige karakter van het grasland van het voormalige speelveld.

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 een dergelijke onderbouwing dient uiteengezet te worden 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.

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie.

Hoofdstuk 3 gaat in op de hoofdlijnen van de voor de planlocatie relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Hollands Kroon, waaronder de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Hoofdstuk 4 beschrijft het plan en de wijziging van het bestemmingsplan, en de wijze waarop een goede ruimtelijke inpassing wordt gerealiseerd. Het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1) vormt hiervoor een belangrijke basis.

Hoofdstuk 5 onderbouwt waarom het bestemmingsplan op het gebied van de verschillende omgevingsaspecten uitvoerbaar is en waarom wordt voldaan aan de wet- en regelgeving op het gebied van geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijfszonerings, water, flora en fauna en archeologie.

Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische vormgeving van het plan.

Tot slot gaat hoofdstuk 7 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt de bestemmingsplanprocedure omschreven.

Het bestemmingsplan de 'Michaëls-terp' Oosterland heeft als doel de vier vrijstaande woningen op de voormalige locatie van de Oosterlanderschool in Oosterland mogelijk te maken.

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

De stukken behorende bij het ontwerp-besluit omgevingsvergunning '**Michaëls-terp' Oosterland** zijn in te zien via [Omgevingsvergunning](#).

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

De Oosterlanderschool grenst aan de rand van de bebouwde kom van Oosterland. Het schoolgebouw ligt zowel in de lintbebouwing van de Gemeenelandsweg als van de Kerkweg. Het schoolgebouw grenst aan de westzijde aan de lintbebouwing en wordt omgeven door een verhard schoolplein. Het speelveld ten oosten hiervan grenst aan het buitengebied. Het is een beeldbepalende locatie langs de Gemeenelandsweg.

Dit hoofdstuk gaat in op de bestaande situatie van de planlocatie en de ligging in haar omgeving. Hierin wordt de bestaande situatie zowel ruimtelijk als functioneel beschreven.

2.2 Ruimtelijke structuur

Ligging in de omgeving

De planlocatie ligt in een van de oudste dorpen op Wieringen, Oosterland.

Wieringen laat een zwak golvend landschap zien dat is opgebouwd uit stuwwallen. De planlocatie ligt binnen het keileemlandschap. Het keileemlandschap is ontstaan door eerst de vorming van de stuwwallen en later de afzetting van landijs, met een pakket van vermalen 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 (zie *afb.5*). Rond de planlocatie is in het open gebied tussen Oosterland en Den Oever het karakteristieke hoogteverschil nog goed in het landschap herkenbaar.



afb.5 Ligging van de planlocatie in het landschap

Oosterland was oorspronkelijk het meest oostelijke dorp van het eiland. Mogelijk had het dorp een haven, maar door aangroei van het eiland aan de oostzijde ervan, verdween die havenfunctie naar Den Oever. Al sinds de Middeleeuwen is Oosterland een voornamelijk agrarisch dorp. Het huidige Oosterland bestaat voornamelijk uit (van oorsprong) agrarische bebouwing, woningen en enkele voorzieningen.

De ruimtelijke structuur van Oosterland is eenvoudig. Kerkweg, Schoolpad en Akkerweg volgen de lengterichting van het 'bovenwalland'. Voorheen liep ook een verbinding door de laagte tussen

Oosterland en Den Oever in het verlengde van de Kerkweg. Voor zover er nieuwbouw plaatsvond gebeurde dat –afgezien van het MUZ-park - door verdichting van de lintbebouwing langs de wegen. Het dorp is geen typisch lintdorp, maar heeft zich in de loop der tijd verdicht langs de wegen en paden. De Akkerweg buigt om de Michaëlskerk heen, waardoor er rond de kerk een bescheiden kernvorming plaatsvindt (zie afb.6). Dit geeft Oosterland zijn bijzondere karakter, met bebouwing aan kleine paden. De Molgerweg en de Oosterkruisweg zijn pas na de Tweede Wereldoorlog aangelegd en kennen daarom geen bebouwing.



afb.6 Ligging van de planlocatie in Oosterland

School met het plein

De voormalige basisschool in Oosterland vormt de oostelijke grens van de bebouwing langs de Gemeenelandsweg en Kerkweg. De maat en schaal van de school wijken van de omliggende bebouwing. Het schoolgebouw is niet waardevol of karakteristiek, en omgeven door een verhard schoolplein. Het voormalige schoolpad eindigt op het plein. Over het groene speelveld is er vrij zicht op de (voet van de) karakteristieke Michaëlskerk.

De locatie is al drie jaar niet meer in gebruik als school. Het geheel biedt een vervallen indruk.



afb.7 Impressies van de planlocatie

2.3 Functionele structuur

Het gebouw is lange tijd een belangrijke maatschappelijke voorziening voor het dorp geweest. De school is ondertussen verhuisd en het gebouw staat leeg. Het geheel heeft een vervallen indruk. Het perceel is eigendom van de gemeente Hollands Kroon. Deze wil het gebouw verkopen. Gelet op de huidige onderhoud- en bouwsituatie van de school was het handhaven van de school in dit gebouw niet meer haalbaar. Het gebouw zal om veiligheidsredenen op korte termijn worden gesloopt.

De omliggende kern van Oosterland kent naast de van oudsher agrarische functie voornamelijk een woonfunctie.

Het schoolplein is toegankelijk vanaf de Gemeenelandsweg en de Kerkweg. Voor langzaam verkeer is er een verbinding naar de Akkerweg (Schoolpad). Er zijn langs de Gemeenelandsweg en de Kerkweg geen parkeerplaatsen aanwezig, er wordt (incidenteel) informeel langs de weg geparkeerd.

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & Barro

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het nieuwe integrale kader voor de ruimtelijke en mobiliteitsontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen. 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 'SERladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5.11 wordt nader ingegaan op de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de Ladder wordt duurzaam ruimtegebruik nagestreefd. Bij iedere stedelijke ontwikkeling (zoals bedrijventerreinen, detailhandel of woningbouwlocaties) dient verantwoord te worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet (trede 1). Indien daarvan sprake is, dient op grond van trede 2 beschreven te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied door het gebruik van bestaande gronden door herstructurering, transformatie e.d. Indien niet kan worden voldaan aan trede 2, dient op grond van trede 3 omschreven te worden dat de voorgenomen locatie passend ontsloten is of wordt.

Het **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**, bevestigt alle kaderstellende uitspraken die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de Barro maakt het rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben Provincies en Gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta (1992), beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee 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 Wamz uitgaat van de koppeling van archeologische waarden aan de ruimtelijke ordening. Voor bestemmingswijzigingen betekent dit dat de verplichting is neergelegd om bij de vaststelling van de wijziging rekening te houden met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Zonodig dient door de initiatiefnemer, voorafgaand aan bodemingrepen, archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Nationaal Waterplan 2016-2012

Het Nationaal Waterplan (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid voor de komende 6 jaar met een vooruitblik richting 2015.

Onderdeel van het Nationaal Waterplan zijn:

- de Deltabeslissingen (waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimtelijke adaptatie),
- de Beleidsnota Noordzee
- de verankering van afspraken die betrekking hebben op water vanuit het Energieakkoord
- de Natuurvisie
- de Internationale Waterambitie
- de geactualiseerde plannen en maatregelenprogramma's om te voldoen aan de Europese eisen voor waterkwaliteit, overstromingsrisico's en het mariene milieu

Het voorliggend plan houdt rekening met de wateraspecten (zie paragraaf 4.2).

Betekenis voor dit project:

In het plangebied spelen geen nationale belangen. De ontwikkeling van de nieuwe woningen 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 4) komt naar voren dat het voorliggend plan de situatie van de milieukwaliteit niet verslechterd.

3.3 Beleid provincie Noord-Holland

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.8*). Daarbij richt de provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben.

In het zuiden van de provincie is veel aandacht voor de extra woningbouwopgave, de internationale concurrentiepositie en de leefbaarheid en bereikbaarheid van de metropoolregio Amsterdam.

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

De herziening van de **Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)** is op 1 maart 2017 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 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 liggen op basis van bovenstaande tabel (afb.8) bij de ruimtelijke kwaliteit:

- nut en noodzaak: vanuit duurzaam ruimtegebruik voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting;
- 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;
- milieukwaliteit: behoud van de waarden van het aardkundig monument.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de structuurvisie (evenals de SVIR) uit van de SER-ladder (ook wel: ladder voor duurzame verstedelijking). Volgens dit principe moet eerst worden bekeken of er binnen bestaand stedelijk gebied (BSG) nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructurering nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten.

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.

De planlocatie ligt volledig binnen het BSG. Voor de invulling van het BSG geeft de provincie grote vrijheid aan gemeenten. Er is sprake van het herontwikkelen van een bestaande bebouwde locatie.

De woningen liggen op een herstructureringslocatie binnen het bestaand stedelijk gebied.

In paragraaf 4.13 wordt nader ingegaan op de (provinciale) duurzaamheidstoets.

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 (*dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 5.4 en bijlage 1*).

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.

Ruimtelijke kwaliteitseis (artikel 15 PRV)

In artikel 15 is aangegeven dat een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe of uitbreiding van het bestaande verstedelijking in het landelijk gebied, rekening houdt met:

- a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als
- b. bedoeld;
- c. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- d. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- e. de historische structuurlijnen;
- f. cultuurhistorische objecten.

Verder moet de toelichting bij het bestemmingsplan tenminste een verantwoording van de mate waarin deze nieuwe functies rekening houden met:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- b. de ordeningsprincipes van het landschap;
- c. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
- d. de inpassing van de nieuwe functies in de bredere omgeving (grotere landschapseenheid);
- e. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

Betekenis voor dit project:

Het plan de 'Michaëls-terp' ligt binnen het bestaand stedelijk gebied.

Het plan de 'Michaëls-terp' betreft de herontwikkeling van een bestaande bouwlocatie. Voor de functieverandering van maatschappelijk naar wonen is op basis van de provinciale verordening in ieder geval artikel 5a van toepassing. In hoofdstuk 5.11 van voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat het plan past binnen de regionale afspraken zoals opgenomen in het 'Regionaal convenant woningbouw regio kop van Noord-Holland' (2015).

Op basis van de locatie zijn artikel 8 (aardkundig waardevol gebied) en artikel 25 (weidevogelleefgebied) in combinatie met artikel 5a en artikel 15 (ruimtelijke kwaliteitseis) van toepassing.

Er vindt geen verstoring of areaalverlies van het bestaande weidevogelleefgebied plaats (zie hoofdstuk 5.5).

Er is een beeldkwaliteitsplan voor de planlocatie opgesteld waarin de ruimtelijke kwaliteitseis en de essentie van het aardkundig monument zijn opgenomen.

De ruimtelijke kwaliteitseis is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.4 en bijlage 1.

In hoofdstuk 5.11 wordt nader ingegaan op de provinciale duurzaamheidstoets.

De ontwikkeling van de planlocatie binnen de karakteristiek van het aardkundig monument is nader uitgewerkt in hoofdstuk 5.4 en bijlage 1.

Hoofdstuk 5.5 beschrijft de invloed van het planvoornemen op het weidevogelleefgebied.

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

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 (2010) 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 leidraad is uitgewerkt in de informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie. De kaart is een geografische uitwerking van de Leidraad landschap en cultuurhistorie (die deel uitmaakt van de verordening) en een herziening van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW).

Watervisie 2021

Het regionale waterbeleid tot 2040 en de prioriteiten van de provincie op het gebied van waterveiligheid en schoon en voldoende (drink)water in de periode 2016-2021 is te vinden in de Watervisie 2021 'Buiten de Oevers'.

De watervisie is het vervolg op het Provinciaal Waterplan 2010-2015. Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende water aan- en afvoer.

Het Waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'. Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld. Op basis van het waterplan geven waterschappen bij ruimtelijke ontwikkelingen een wateradvies aan de gemeenten over de effecten op het water (de watertoets). *De watertoets is verwerkt in hoofdstuk 5.2.*

In de Watervisie 2021 staan de ecologische doelen voor niet-natuurlijk oppervlaktewater. Deze doelen zijn afgestemd met de waterbeheerders. Ook staan in de Watervisie 2021 maatregelen om de kwaliteit van het grondwater in de bodem van Noord-Holland te verbeteren. Veilig, schoon en voldoende water zijn de belangrijkste thema's in de watervisie: het beschermen tegen overstroming en het bijdragen aan schoon en voldoende water.

'Buiten de oevers' is de ondertitel van de watervisie. De provincie ambieert een innovatieve aanpak, een andere manier van werken. Buiten de oevers, maar binnen de kaders van de provinciale Structuurvisie 2040, waarin ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid als centrale doelen zijn benoemd. In het verlengde van de Structuurvisie en vooruitlopend op een toekomstige Omgevingsvisie pakt de provincie Noord-Holland het waterbeleid gebiedsgericht op, om te kunnen meekoppelen met andere grote ruimtelijke transformaties. Gebieden die zich hierbij meteen aftekenen zijn de Metropoolregio en de Kop van Noord-Holland.

Het uitvoeringsprogramma richt zich o.a. op de veiligheid van de primaire waterkering bij Den Oever.

Betekenis voor dit project:

Het uitvoeringsprogramma raakt de planlocatie niet.

De watertoets is opgenomen in hoofdstuk 5.2.

Provinciaal Milieubeleidsplan

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 agendeert 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. Deze integrale opgaven zijn: gezonde stad en mobiliteit, visie op de ondergrond, circulaire economie en 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 en 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. Op 19 mei 2015 is tranche 9 vastgesteld. Daarin zijn inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd voor extra bescherming tegen geluidsbelasting van windmolens in relatief stille gebieden. Tevens is de hele verordening en toelichting technisch gecorrigeerd (geen beleidsinhoudelijke wijzigingen) ten aanzien van de onderwerpen aardkundige monumenten, de adviescommissie ruimtelijke ontwikkeling, afvalzorg en industrieterreinen van regionaal belang.

Het voormalige eiland Wieringen is een aardkundig monument. Specifiek beleid voor dit monument: De Provincie Noord-Holland zet zich in voor behoud van het reliëf en de kenmerkende landschapsvormen. Daarnaast moet het beeldbepalende reliëf behouden blijven. Daarom worden sommige gebieden niet voor het publiek opengesteld en wordt de afwisseling van open en begroeide plekken gestimuleerd. Afgraven, ontgronden en egaliseren zijn daarom ook niet toegestaan. In verband met het aanwezige weidevogelgebied is het niet toegestaan om graslanden te laten verdwijnen.

Betekenis voor dit project:

De Provinciale Milieuverordening Noord-Holland (PMV) beschermt aardkundige monumenten. In bepaalde gevallen is ontheffing op grond van de Provinciale Milieuverordening (PMV) mogelijk. Voor de ontwikkeling van het plan de 'Michaëls-terp' 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 of diepere vergravingen/aantastingen - mits het een zwaarwegend maatschappelijk belang betreft.

De ontwikkeling van de planlocatie binnen de karakteristiek van het aardkundig monument is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.4 en bijlage 1.

Op de milieu- en hinderaspecten wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan.

3.4 Regionaal beleid

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/).

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.

Tussen de gemeenten Den Helder, Harenkarspel, Schagen, Texel, Zijpe en Hollands Kroon (deze laatste per 1-1-2012, bestaande uit de dan voormalige gemeenten Anna Paulowna, Wieringen, Wieringermeer, Niedorp) en de provincie Noord-Holland zijn in 2011 in het Regionaal Actieprogramma Wonen Kop van Noord-Holland afspraken vastgelegd over de woningbouwprogrammering (1^o RAP).

Het RAP Kop van Noord-Holland is door GS vastgesteld 24 april 2012, met een geplande productie van ruim 5.700 woningen tot 2020 in de regio.

In de RAP Kop van Noord-Holland is de afspraak opgenomen "gewenst eindresultaat in 2020 een netto toevoeging van ca. 4000 woningen." In de Kop van Noord-Holland blijft de productie achter bij de afspraak. "Dit is niet problematisch, gezien van de ontwikkeling van de woningbehoefte is de opgave te hoog omdat de gerealiseerde groei van bevolking en huishoudens achterblijft bij de prognoses." (bron: *Monitor woningbouw 2015, provincie Noord-Holland, p.39*)

De regionale taakstelling is o.a. naar aanleiding van het onderzoek 'Kiezen op Kop' van de Stec Groep in (2013) realistisch naar beneden bijgesteld (de taakstelling is ongeveer gehalveerd). In de nieuwe regionale afspraken (zijn alléén de meest kansrijke locaties meegenomen op basis van een zgn. kernenscan. De kernenscan laat zien in welke kernen nieuwbouw de meeste toekomstwaarde heeft. Het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma regio Kop van Noord-Holland (KWK) is daarmee het resultaat van een actuele behoefte-raming.

Het Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KWK) voorziet in regionale afspraken welke soort woningen waar, wanneer en in welke woonmilieus gebouwd worden voor de periode tot 2020, en na 2020, en vormt daarmee een verdere kwalitatieve aanvulling aanpassing van het RAP.

De aansluiting van het voorliggend plan op de regionale woningbouwambities (toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) is nader uitgewerkt in 5.11.

3.5 Beleid gemeente Hollands Kroon

Omgevingsvisie Hollands Kroon, ontwerp 2016

De omgevingsvisie Hollands Kroon 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, waaronder het Beeldkwaliteitsplan Wieringen 2011.

Voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn de thema's ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke inpassing & ontwikkeling, leegstand, duurzaamheid en wonen 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 is onderdeel van het kleinschalige, glooiende landschap van Wieringen met hoge hagen langs de landbouwweggetjes.

Voor de locatie gelden geen aanvullende regels op basis van “historische elementen”, “aardkundige elementen” en “gewoon bijzonder voor Hollands Kroon” (de zgn. “meetlat”).

Op basis van de bebouwde kom kaart ligt de planlocatie binnen de bebouwde kom.

Leegstand

Leegstand van gebouwen is de gemeentelijke uitdaging voor de (zee 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. Hoe om te gaan met het overschot aan waardevolle en minder waardevolle bebouwing in de toekomst, is een strategisch vraagstuk. Iets een andere functie geven (herbestemmen) is slecht één van de opties om leegstand aan te pakken. Dit vraagt om een dynamische aanpak.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de herontwikkeling van de locatie van een leegstaand gebouw.

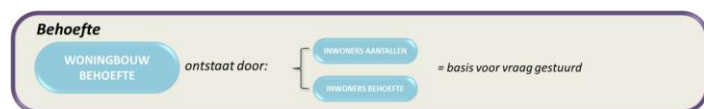
Duurzaamheid

Duurzaamheid is een leidend en verbindend principe. Hollands Kroon wil doorgroeien tot de duurzaamste gemeente van Nederland. De basishouding is “denken en doen aan duurzaamheid”.

De duurzaamheid van de voorgenomen ontwikkeling is nader uitgewerkt in hoofdstuk 5.11 van deze toelichting.

Wonen

De gemeente Hollands Kroon zet zich op het gebied van wonen in op het vraaggestuurd bouwen. De eerste stap naar sturing van de woningbouw is gezet in de lokale woonvisie. Hierin is gereageerd op de veranderde woningbehoefte. De tweede stap is het proces om in de Kop van Noord-Holland gezamenlijk te komen tot regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouw afspraken tot 2020. De keuzes die de gemeente in haar heeft gemaakt, vormen de input in dat proces. Deze tweede stap is afgerond op 28 oktober 2015.



afb.9 Vraaggestuurd (bron: Omgevingsvisie gemeente Hollands)

De lokale woonvisie is deels nader uitgewerkt in het **Kwalitatief woningbouwprogramma van de Kop** (KwK). Hierdoor vervallen de gestelde kaders voor de lokale regievoorraad (inclusief selectiemodel). De volgende aspecten blijven gelden:

- Proeftuin ‘ontslakken’ & ‘flexibele bestemmingsplannen’;
- Proeftuin ‘leegkomende locaties’;
- Gezamenlijk krachtenbundeling voor goede kwaliteit van woningen;
- Bewustwordingscampagne ‘veilig en comfortabel thuis wonen’ voor senioren.

En de volgende richtinggevende keuzes:

- Van verzorgingsstaat naar zelfredzame burgers naar samen redzaam;
- Gaan voor ruimte en betaalbaarheid;
- Ruimtelijke kwaliteit centraal;
- Facilitair grondbeleid.

Relevant voor de voorgenomen ontwikkeling zijn de volgende drie punten:

- De gemeente Hollands Kroon wil functie wijziging naar wonen voor leegstaande bebouwing, indien mogelijk faciliteren;
- Omdat de gemeente bij woningbouw geen uitvoerende partij is, moet er goed overleg plaatsvinden met de ontwikkelaars. De gemeente voert de regie.
- De voormalige school aan de Gemeenelandsweg staat op de kaart Gebiedsanalyse behorende bij de Omgevingsvisie aangegeven als potentiële woningbouwlocatie met een capaciteit van 4 woningen (zie afb. 10).



afb.10 Uitsnede uit kaart Gebiedsanalyse, Omgevingsvisie Hollands Kroon

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 12 in het beeldkwaliteitsplan gaat over de ontwikkeling van Oosterland:

“De kansen voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in Oosterland bestaan uit het versterken van de bestaande lintbebouwing in de zone tussen de Gemeenelandsweg en de Kerkweg, en het (recreatief) verbijzonderen van de entree vanaf Den Oever, op een locatie naast het MUZ-park.”

Het beeldkwaliteitsplan Wieringen geeft de volgende aanknopingspunten voor de verdere ontwikkeling van de planlocatie Oosterlanderschool: versterking lintbebouwing Gemeenelandsweg/Kerkweg, landschappelijke inpassing en behoud zichtlijnen.

Het Beeldkwaliteitsplan Wieringen is ten behoeve van de herontwikkeling van de planlocatie Oosterlanderschool vertaald naar het Beeldkwaliteitsplan de 'Michaëls-terp' (zie bijlage 1).

Welstandsnota

In de omgevingsvisie Hollands Kroon is opgenomen dat de huidige welstandsnota onveranderd van toepassing blijft en begin 2017 wordt geëvalueerd.

In de welstandsnota wordt gewerkt met drie verschillende soorten welstandsgebieden:

1. welstandsvrij;
2. welstandsluw;
3. welstandsintensief.

Afhankelijk van het soort gebied waar het bouwwerk staat, vindt er een beoordeling plaats:

- In een welstandsvrij gebied gelden er geen regels, de initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het uiterlijk van het bouwwerk;
- In een welstandsluw gebied is er een licht preventief welstandstoezicht van toepassing en moet uw plan voldoen aan globale welstandsregels;
- In een welstand intensief gebied geldt een speciaal preventief welstandstoezicht.

De planlocatie de 'Michaëls-terp' ligt in 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

- bouwinitiatieven 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 volledige sloop van bestaande bebouwing. Er is sprake van nieuwbouw. De uitstraling van de bebouwing en de inpassing in de omgeving is nader uitgewerkt in bijlage 1.

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 van nieuwe woningen op een herstructureringslocatie past binnen het nationaal beleid.
- De planlocatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Oosterland. Op basis van de beoogde ontwikkeling (woningbouw) en de locatie (aardkundig monument, weidevogelgebied) zijn er regels opgenomen in de PVR. Het voorliggende plan past binnen deze regels.
- Voor de gemeente Hollands Kroon gaat het om functiewijziging naar wonen van leegstaande gebouwen. 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.

4. BEOOGDE ONTWIKKELING

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 4 woningen binnen de huidige lintbebouwing aan de Gemeenelandsweg en de Kerkweg mogelijk. In dit hoofdstuk zal de toekomstige situatie aan de hand van de ruimtelijke en functionele structuur worden beschreven. Tevens wordt ingegaan op de ruimtelijke kwaliteitseis.

4.2 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Het plan de 'Michaëls-terp' beoogt de sloop van het voormalige schoolgebouw ten behoeve van de realisatie van 4 nieuwe woningen in het lint van de Gemeenelandsweg (nr. 63 en 65) en de Kerkweg (nr. 12 en 16). Uitgangspunt is het zoeken van aansluiten bij de bestaande karakteristiek van de lintbebouwing langs deze wegen. Het voormalige speelveld van de school krijgt een openbare, groene functie. geheel wordt omgeven door een nieuwe waterloop.

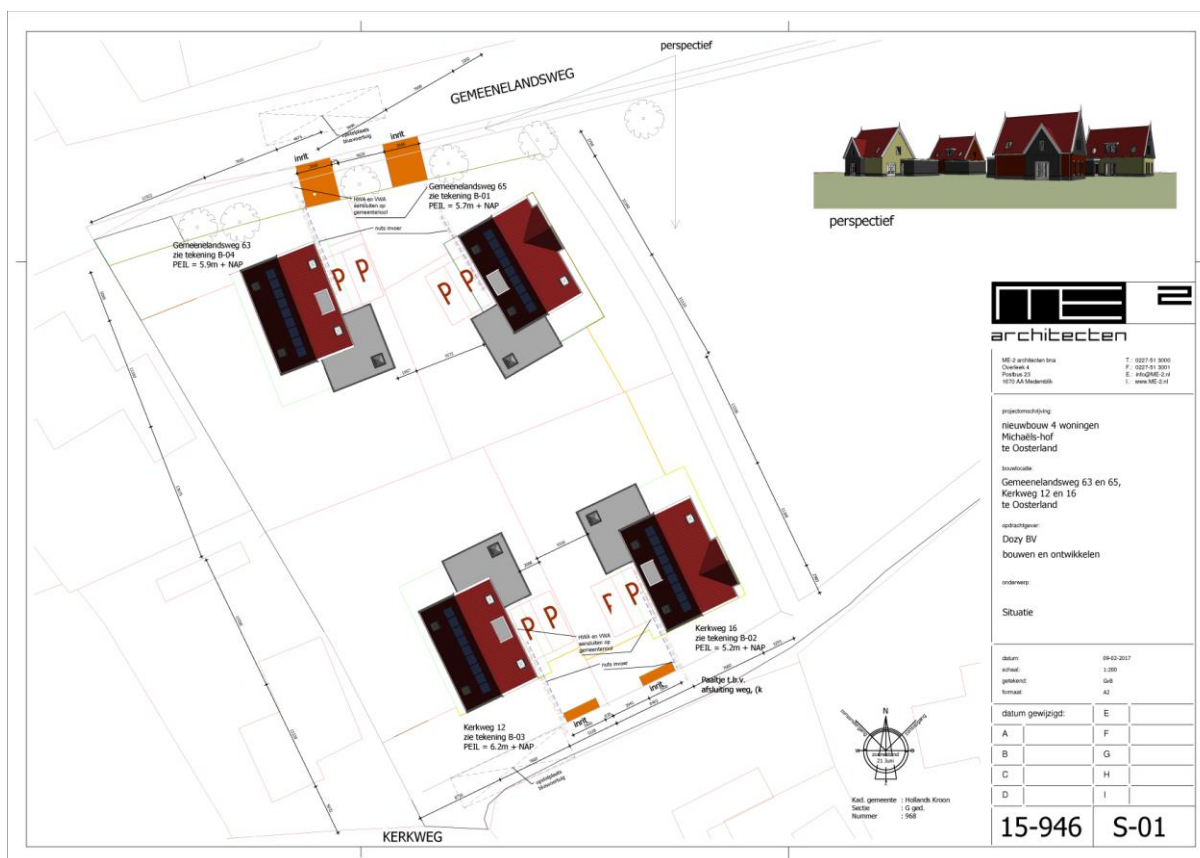
In de situering en uitstraling van de gebouwen wordt samenhang met het aanwezige lint beoogd. De voorgevels worden in een 'losse' rooilijn langs de Gemeenelandsweg en de Kerkweg gebouwd (zie *afb.11*). De twee vrijstaande woningen aan de oostzijde vormen de blikvangers vanaf de Gemeenelandsweg terwijl de overige woningen een vergelijkbare maar meer bescheiden uitstraling hebben.

De woningen hebben een goothoogte van 3,8 meter en een nokhoogte van 10 meter, aansluitend bij de bestaande bebouwing in het lint en de wens om een volledige woonlaag op de verdieping te kunnen realiseren. Ook het kleur- en materiaalgebruik sluit aan op het beeld van de bebouwing in Oosterland (zie *afb. 12*).

In het oosten van het plangebied worden de zichtlijnen richting Michaelskerk gerespecteerd door het huidige speelveld open te houden, waaronder de zichtlijn vanaf het MUZ-park. De huidige bomenrij langs de Gemeenelandsweg blijft gehandhaafd en wordt zo nodig versterkt. De woningen worden van het openbare gebied gescheiden door een groene haag.



afb.11 De 'Michaëls-terp' voegt zich in de lintbebouwing langs de Gemeenelandsweg en Kerkweg



afb.12 Beoogde plansituatie Gemeenelandsweg 63, 65 en Kerkweg 12, 16 (bron: Me2 architecten)

4.3 Beoogde functionele ontwikkeling

Ontsluiting en verbindingen

De woningen met een gevel aan de Gemeenelandsweg worden georiënteerd op deze weg; de woningen met alleen een gevel aan de Kerkweg worden georiënteerd op de Kerkweg. De woningen liggen direct aan de weg en worden vanaf de voorzijde ontsloten.

De bestaande verbinding langzaamverkeersverbinding met de Akkerweg blijft bestaan, terwijl een nieuwe richting MUZ-park wordt gerealiseerd op de rand van het openbaar groen (gras) en de woningen.

Parkeren

Parkeren geschiedt op eigen erf. In de gemeentelijke stedenbouwkundige uitgangspunten zijn twee parkeerplaatsen per woning opgenomen. Er is ruimte voor twee parkeerplaatsen per erf.

4.4 Ruimtelijke kwaliteitseis en beeldkwaliteit

Het is een kwetsbare locatie, waarbij de openheid van het aangrenzende speelveld en het zicht op de Michaëlskerk beeldbepalend zijn voor de entree van Oosterland. Een goed onderbouwde planvorming en zorgvuldige afwegingen zijn daarom gewenst.

De identiteit van het landschap en de cultuurhistorische waarden in dit gebied (karakteristieke

bebouwing) bepalen in belangrijke mate welke ontwikkelingen op deze locatie verantwoord zijn. Op de planlocatie spelen de volgende aspecten:

- Ruimtelijke kwaliteitseis (landschap en cultuurhistorie) door de aanwijzing van Wieringen als aardkundig monument (locatie ligt bel binnen het Bestaand Stedelijk Gebied) en ruimtelijke kwaliteitsverbetering door de transformatie van schoolplein naar lintbebouwing.

Op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) dient bij een bestemmingsplan of uitgebreid omgevingsplan een beeldkwaliteitsplan te worden vervaardigd dat in ieder geval bestaat uit de volgende vijf elementen:

- Aandacht voor de ontwikkelingsgeschiedenis;
- Aansluiting bij de ordeningsprincipes van het landschap;
- Aansluiting bij de bebouwingkarakteristiek (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte);
- Inpassing van het plangebied in de bredere omgeving (grotere landschapseenheid);
- Aandacht voor de bestaande kwaliteiten van het gebied en voor maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

Op basis van het Beeldkwaliteitsplan Wieringen 2011 is voor de planlocatie is een zelfstandig beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan de 'Michaëls-terp' maakt als bijlage 1 integraal onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouw.

In het beeldkwaliteitsplan wordt de ontwikkeling van de 'Michaëls-terp' geplaatst in een groter cultuurhistorisch, landschappelijk en ruimtelijk kader. Vanuit achtereenvolgens de historische ontwikkeling van het landschap, de landschappelijke kernkwaliteiten, de karakteristieke dorpsstructuur en de ruimtelijke opbouw van de plek worden spelregels geformuleerd voor ruimtelijke ontwikkelingen. Tot slot vindt beeldvorming plaats van de mogelijke architectuur en erfinrichting.

De hoofdlijnen van het beeldkwaliteitsplan zijn als volgt:

Historische ontwikkeling van het landschap (ondergrond)

Het voormalige eiland Wieringen is een natuurlijke keileembult, ontstaan in een gebied waar wind en water van oorsprong grote invloed hebben gehad op de natuurlijke ontwikkeling van het landschap.

In dit landschap zijn veel tijdsperiodes zichtbaar. Ondanks dit scala van 'momenten' in de ontwikkeling van het gebied, is de oorspronkelijke ondergrond nog steeds leidend voor de logische ruimtelijke ontwikkeling in het gebied.

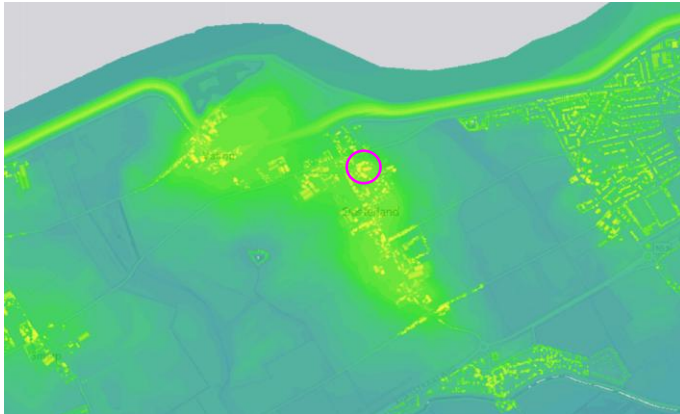
Wieringen is ontstaan als een keileemopduiking in de Zuiderzee.

De hogere ligging van Wieringen is te danken aan de voorlaatste ijstijd. Het ijs kwam ongeveer 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 dan ook meegebracht door het ijs.

Lange tijd bleef Wieringen verbonden met het vasteland doordat de zee erg laag stond.

Met de aanleg van dijken werd het gebied beter beschermd tegen dijken en ontstond de definitieve vorm van het eiland. De eerste wierdijken stammen uit de 14de eeuw. Het eiland werd echter nog regelmatig geteisterd door zware stormen waarbij dijken doorbraken en land verloren ging. Pas in de zeventiende eeuw werd Wieringen daadwerkelijk een eiland. Daar waar de zee tegen de keileem aansloeg, ontstonden stijlranden. De zuidelijke dijk van Wieringen is deels nog een Wierdijk. De Wierdijk is nog steeds een belangrijke cultuurhistorische structuurlijn.

De aandijking Polder Waard-Nieuwland is een open polder, duidelijk begrensd door de omringende dijk. Het gebied is laaggelegen, tamelijk vlak en kent een rationele indeling. De polder Waard-Nieuwland is een kleipolder.



afb.12 AHN laat reliëf en kleinschaligheid van het landschap zien

Kernkwaliteiten van de ondergrond

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 de luchtfoto en aan de hand van de Algemene hoogtekaart Nederland (AHN) is het kenmerkende glooiende reliëfrijke karakter van het stuwwallenlandschap en de relatieve kleinschaligheid op Wieringen te zien.

Spelregels op basis van de ondergrond

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 5.4*).

Landschappelijke context



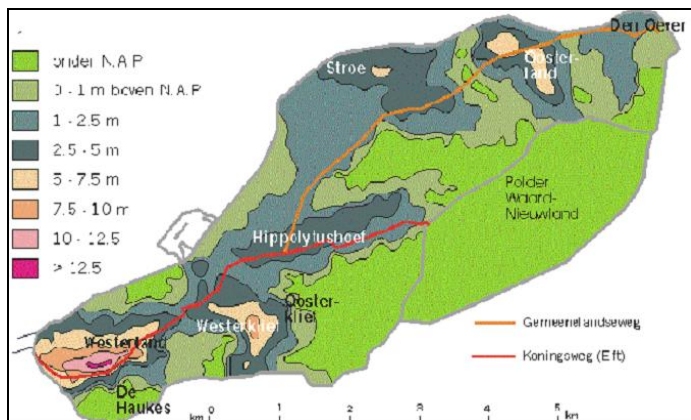
afb.13 Rond het plangebied is in het open landschap tussen Oosterland en Den Oever het karakteristieke hoogteverschil nog goed in het landschap herkenbaar

Oorspronkelijke landschappelijke patronen

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 meeste bebouwing, wegen en de opgaande beplanting komt op de hoger gelegen delen van het eiland voor, het bovenwalland. Bebouwing en bomen accentueren op deze wijze het hoogteverschil (zie afb. 14). Rond Oosterland zijn deze belangrijke waarden uit de landschapstructuur van Wieringen goed duidelijk beleefbaar/aanwezig (zie afb. 13).

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.



afb.14 Historische routes en bebouwing op de hogere delen

Verdere ontwikkeling van het eiland

Door koopvaardij en visserij heeft het eiland zich op bescheiden wijze ontwikkeld. De Wieringers waren van oorsprong een zeevarend volk, waardoor zij ook met vele andere volken in aanraking kwamen. Bovendien lag Wieringen aan de vaarroute richting Amsterdam (via het Amsteldiep en de Zuiderzee). De historische route Gemeenelandsweg-Koningoweg-Westerlanderweg verbindt de aanmeerplaats van de postboot ten zuiden van de Haukes met de haven van Den Oever.

Met de start van de Zuiderzeewerken (de aanleg van de Amstelmeerdijk en Afsluitdijk en de inpoldering van de Wieringermeer) in het begin van de 20e eeuw was het eiland Wieringen verleden tijd. Door de Zuiderzeewerken werd Wieringen makkelijker bereikbaar.

De Afsluitdijk heeft een strategisch militaire ligging. In de jaren voor de afsluiting van de Zuiderzee zijn rond de Afsluitdijk verdedigingswerken aangelegd. De Stelling van Den Oever ligt bij de aansluiting van de Afsluitdijk op het vaste land van Noord-Holland. Aan de rand van Den Oever aan de zijde van de koog zijn nog enkele munitiedepots als karakteristieke bouwwerken herkenbaar. Over de koog is vrij zicht vanuit Oosterland. *Militair erfgoed heeft op Wieringen nauwelijks invloed op de verschijningsvorm van het landschap.*

De ruilverkaveling heeft een op landbouwkundig gebruik aangepaste patroonsverandering in het landschap veroorzaakt.

Met de grootschalige ruilverkaveling op Wieringen die vanaf 1948 is uitgevoerd verdwenen karakteristieke landschapselementen (zoals tuunwallen) en kleinschalige patronen uit het landschap. De kavelvorm is nu bijna overal rechthoekig en de kavelvorm varieert afhankelijk van de hoogteligging: van klein in de lagere delen tot groot in de hogere delen. De eenvormigheid is hierdoor

toegenomen.

Daarnaast is het tracé van wegen ingrijpend gewijzigd. Het kerkepad van Stroe naar Zandburen is verloren gegaan, en de koog is met nieuwe wegen beter toegankelijk gemaakt. De dorpen breiden zich planmatig uit met nieuwbouwwijken.

Wieringen is zich bewust van de landschappelijke en recreatieve kwaliteiten van het 'oude' eiland. Wieringen koestert deze basis en laat zich hier voor de toekomst door inspireren.

Zo zijn er plannen voor het behoud en beheer van oude waterlopen (sjanen en walsloot), nieuwe tuunwallen en de Wierdijk.

Het afblazen van het project Wieringerrandmeer bood kansen voor de polder Waard-Nieuwland, waar ontpoldering niet meer het uitgangspunt was. De polder vormt de schakel tussen het 'oude land' van het voormalige eiland Wieringen, en de IJsselmeerpolder Wieringermeer. Beeld dragers in dit gebied zijn het landschap, de cultuurhistorie en de beleving.

Ligging in de bredere omgeving

Als voormalige eiland met natuurlijk hoogteverschil wijkt Wieringen landschappelijk af van de omliggende, rationele kleipolders. Met name het contrast aan de zuidzijde met de Wieringermeer is groot door de rechte rand van de dijken en de aanwezigheid van het Amsteldiepkanaal.

Wieringen is vanwege het hoogteverschil in geologisch opzicht vergelijkbaar met Waddeneilanden als Texel. Het is echter veel rustiger en er zijn ook geen duinenrijen en stranden, maar dijken.

De Zuiderzee was de grote binnensee in Nederland. Door de sluiting van de Afsluitdijk in 1932 werd deze zee afgesloten van open zeewater. Het binnendijkse deel heet sindsdien IJsselmeer, het buitendijkse deel is onderdeel van het Waddengebied. Hierdoor werd Wieringen per weg bereikbaar. Wieringen heeft ook verwantschap met 'opgeslokte' eilanden als Urk en Schokland. Een eeuw geleden lagen alle eilanden nog in de open en zoute Zuiderzee. Tegenwoordig is alleen het voor Amsterdam liggende Pampus nog een echt eiland. Wieringen is door de Wieringermeerpolder onderdeel geworden van het vasteland.

De gemeente Hollands Kroon bestaat in landschappelijk opzicht voornamelijk uit droogmakerijen en aandijkningen. Deze polders verschillen in identiteit sterk van het 'oude land' van Wieringen. Ook binnen de regio Kop van Noord-Holland is Wieringen uniek.

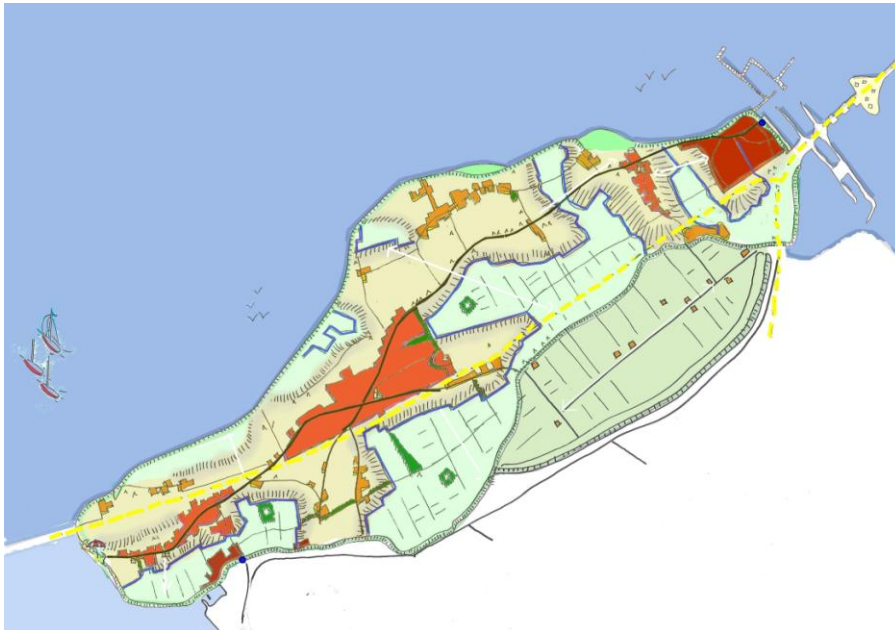


afb.15 De landschappelijke identiteit van Wieringen is in de Kop van Noord-Holland uniek

Kernkwaliteiten van het landschap

Met name het 'oude land' van Wieringen heeft een grote tijdsdiepte: structuren en landschappelijke elementen uit verschillende ontwikkelingsperiodes van het eiland zijn nog steeds in de huidige verschijningsvorm herkenbaar.

Op Wieringen hebben een aantal ruimte-ingrijpende maatregelen plaatsgevonden en vinden nog plaats. 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.



afb.16 Schatkaart Wieringen (bron: Beeldkwaliteitsplan Wieringen 2011)

De kernkwaliteiten van het 'oude land' van Wieringen zijn:

Verschijningsvorm

- Herkenbare hoogteverschillen met hieraan gekoppeld grondgebruik: besloten bovenwal en open koog, walsloot als grens tussen de landschappen. Er is ruimtelijk een sterk contrast tussen de openheid en leegheid van het laaggelegen kogenland en de beslotenheid van de beschutte nederzettingen op het bovenwalland;
- Het bovenwalland heeft een glooiend, relatief kleinschalig landschap, met onregelmatige verkaveling, bebouwing, beplanting en kleine open ruimtes;
- De kogen hebben een van oorsprong onregelmatige blokverkaveling zonder ontsluiting en beplanting;
- Contrast tussen het 'oude land' van Wieringen en de IJsselmeerpolder Wieringermeer;
- Het agrarisch gebruik is een belangrijke identiteitsdrager in het gebied.

Historische structuurlijnen

- De historische route over het bovenwalland is van oudsher de drager van functies, met oriëntatie van bijzondere en representatieve gebouwen gericht op de weg, en (maatschappelijke) functies;
- De kruispunten van routes vormen belangrijke knooppunten (oriëntatiepunten);

- Het voormalige eiland heeft met de dijken een duidelijke rand. De Wierdijk is een belangrijke cultuurhistorische structuurlijn.

Cultuurhistorische objecten

- Stolpboerderijen van het Wieringer type als identiteitsbepalende onderdelen van de nederzettingen en het hoge land daarbuiten op Wieringen;
- Wierschuren, drinkputten, eendenkooien;
- Wallen en singels (wieningen) binnen kleinschalige verkaveling,

Openheid

- Er zijn doorzichten zowel vanaf het bovenwalland naar de kogen als omgekeerd. Zo is de landschappelijke zonering en de walsloot als overgang goed herkenbaar;
- Door het contrast tussen besloten bovenwalland en koog is de open ruimte begrensd.

Spelregels op basis van landschaps-dna

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 vormentaal en is door dit contrast herkenbaar.

Het natuurlijke reliëf is één van de belangrijkste ruimtebepalende elementen op de planlocatie. De ontwikkeling de 'Michaëls-terp' zoekt aansluiting bij het karakteristieke grondgebruik in de hogere delen.

Zichtlijnen van Oosterland tot Den Oever specifiek en in het algemeen vanuit de lintbebouwing over de koog zorgen voor een ruimtelijke beleving van het reliëf op het 'oude land'.

De open (weide) ruimte naast de woningbouwlocatie legt de ruimtelijke relatie met het landschap van de koog.

2. Gemeenelandsweg

De route Gemeenelandsweg-Koningsweg-Westerlanderweg vormt een van de belangrijkste structuurlijnen in het landschap. Oosterland verdicht zich langs deze weg, evenals andere dorpen op Wieringen. De bebouwing oriënteert zich op deze weg.

Geen (nieuwe) bomen buiten de kernen langs de historische route Gemeenelandsweg-Koningsweg-Westerlanderweg.

3. Richting verkaveling

De wegen en paden in Oosterland volgen de lengterichting van de heuvel (noord-zuid). De richting van de kavels wijkt rond de Michaëlskerk (Gemeenelandsweg, Kerkweg, Akkerweg) af van het zuidelijke deel van de Akkerweg.

De lengterichting van de heuvel en de oost-west richting van de Gemeenelandsweg ontmoeten elkaar op de planlocatie. De vml. schoollocatie kent een duidelijke (nieuwe) rand aan de Gemeenelandsweg en Kerkweg, maar ook aan de zijde van de koog. Op het grotere schaalniveau voegt het nieuwe erf zich in de beslotenheid van het bovenwalland en de beleving hiervan.

Karakteristieke bebouwingsstructuur

Het verhaal van het dorp

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.

Het eiland Wieringen

Oosterland was oorspronkelijk het meest oostelijke dorp van het eiland. Mogelijk had het dorp een haven, maar door aangroei van het eiland aan de oostzijde ervan, verdween die havenfunctie naar Den Oever. Al sinds de Middeleeuwen is Oosterland een voornamelijk agrarisch dorp. De oorspronkelijke boerderijen en op boerderijen gelijkende woningen liggen verspreid over het dorp. Wieringer boerderijen hebben zich door de relatief geïsoleerde ligging van Wieringen ontwikkelt tot een boerderijtype uniek voor de streek.

Omdat het dorp door de eeuwen heen nauwelijks is gegroeid, is de oorspronkelijk structuur van de nederzetting nog steeds goed zichtbaar. De wegen en paden in Oosterland volgen de lengterichting van de heuvel (noord-zuid). Het dorp is geen typisch lintdorp, maar heeft zich in de loop der tijd verdicht langs de wegen en paden. Dit geeft Oosterland zijn bijzondere karakter, met bebouwing aan kleine paden: oorspronkelijk langs de Akkerweg en het Schoolpad, tegenwoordig ook langs de Gemeenelandsweg en Kerkweg (oost-west).

De zeedijk ligt erg dicht bij Oosterland, maar is niet zichtbaar vanuit het dorp en speelt ook geen rol in de structuur van het dorp.

De Molgerweg en Oosterkruisweg zijn pas na de tweede Wereldoorlog aangelegd en kennen daarom geen bebouwing. Van oudsher is er weinig beschutting in het dorp.

Kerkterp Michaëlskerk

De Michaëlskerk vormt een belangrijk baken op het oostelijk deel van Wieringen. De kerk kent een historie die teruggaat tot de 12e eeuw. De bebouwing van Oosterland heeft zich door de jaren heen geconcentreerd rond de kerk en langs de Akkerweg.

Er is veel verschil tussen de korrelmaat van de bebouwing, de kerk steekt echter overal bovenuit en is goed zichtbaar vanuit het omliggende landschap.

Kerkweg, Schoolpad en Akkerweg volgen de lengterichting van het 'bovenwalland'. Voorheen liep ook een verbinding door de laagte tussen Oosterland en Den Oever in het verlengde van de Kerkweg.

Voor zover er nieuwbouw plaatsvond gebeurde dat –afgezien van het MUZ-park - door verdichting van de lintbebouwing langs de wegen. Het dorp is geen typisch lintdorp, maar heeft zich in de loop der tijd verdicht langs de wegen en paden. De Akkerweg buigt om de Michaëlkerk heen, waardoor er rond de kerk een bescheiden kernvorming plaatsvindt. Dit geeft Oosterland zijn bijzondere karakter, met bebouwing aan kleine paden

MUZ park

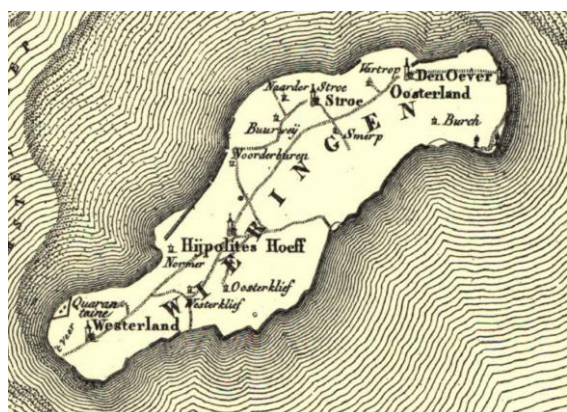
Het MUZ park, een wijkje gebouwd voor de arbeiders en ingenieurs die werkten aan de Zuiderzeewerken, is hierop een uitzondering door zijn ligging aan een doodlopende weg. De karakteristieke architectuur van het MUZ-park is cultuurhistorisch waardevol en afwijkend van de dorps bebouwing van Oosterland.

Uitgestrooid over de dorpen en buurtschappen, maar met name rond de Gemeenelandsweg en de Koningsweg/Elft liggen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, zoals Wieringer boerderijen en karakteristieke villa's uit de periode van de Zuiderzeewerken (zgn. Zuiderzeevilla's).

De cultuurhistorische waardevolle gebouwen zijn samen met de hogere kerkgebouwen belangrijke herkenningspunten en oriëntatiepunten in het landschap.

Oosterland nu

Het huidige Oosterland bestaat voornamelijk uit (van oorsprong) agrarische bebouwing, woningen. De enkele voorzieningen die er nog waren, verdwijnen steeds meer. Hierdoor komen locaties vrij voor herontwikkeling.



afb.17 Wieringen ca. 1825



afb.18 Oosterland ca. 1850



afb.19 Oosterland ca. 1975



afb.20 Oosterland ca. 2015

Kernkwaliteiten van de dorpsstructuur

Vanuit het dorp is het omringende landschap op open plekken vanuit het dorp zichtbaar. Vanuit de omgeving zie je Oosterland al op afstand liggen. De Michaëlskerk vormt, in samenhang met de hogere ligging van het dorp, een belangrijk baken.

De rand van het dorp is grillig en overwegend groen.

Kernkwaliteiten van het dorps-DNA zijn:

Bestaande bebouwingsstructuren

- De wegen en paden in Oosterland volgen de lengterichting van de heuvel (noord-zuid). Het dorp is geen typisch lintdorp, maar heeft zich in de loop der tijd verdicht langs de wegen en paden. Dit geeft Oosterland zijn bijzondere karakter, met bebouwing aan kleine paden: oorspronkelijk langs de Akkerweg en het Schoolpad, tegenwoordig ook langs de Gemeenelandsweg (oost-west);
- De wegen hebben een kronkelig verloop, waardoor er een grillige bebouwings- en verkavelingsstructuur aanwezig is;
- Woningen zijn op de weg georiënteerd;
- Ter hoogte van de kerk staat de bebouwing dichter bij elkaar dan verder van de kerk;
- Er is een directe ruimtelijke relatie tussen de bebouwing en beplanting en het oorspronkelijke landschap;
- Er is veel verschil tussen de korrelmaat van de bebouwing, de kerk steekt echter overal bovenuit en is goed zichtbaar vanuit het omliggende landschap.

Cultuurhistorisch waardevolle objecten

- Wieringer boerderijen als identiteitsbepalende onderdelen van de nederzettingen en het hoge land daarbuiten op Wieringen;
- Zuiderzeevilla's in het MUZ park;
- Michaëlskerk als baken.

Spelregels op basis van het dorps-dna

1. *Versterken lintbebouwing*

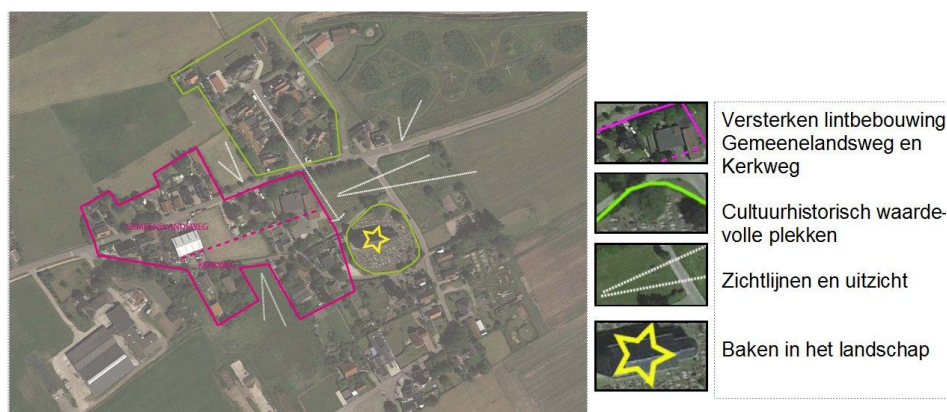
Wegen en paden zijn de belangrijkste dragers van de dorpsstructuur. Er vindt verdichting rond de Michaëlskerk plaats. Lintbebouwing, afwisselende korrelgrootte, verdicht naar de kerk toe. De kansen voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in Oosterland bestaan o.a. uit het versterken van de bestaande lintbebouwing in de zone tussen de Gemeenelandsweg en de Kerkweg.

2. *Oosterlander maat*

De gebouwen wisselen in korrelgrootte. De grotere gebouwen voegen zich in het algemeen in de schaal en maat van het dorp (kerk, Wieringer boerderij, jeugdherberg), soms zijn ze ook niet passend (grote agrarische bedrijfsgebouwen). Landschappelijke inpassing is dan gewenst.

3. *Doorzicht en uitzicht*

Oosterland koestert de fraaie doorzichten naar de kogen. De kerk steekt echter overal bovenuit en is goed zichtbaar vanuit het omliggende landschap.



afb.20 Spelregels ontwikkeling Oosterland

Locatie Oosterlanderschool / de 'Michaëls-terp'

Historische kenmerken schoollocatie

Lintbebouwing langs Gemeenelandsweg

De bebouwing aan de zuidzijde van de Gemeenelandsweg ligt in een min of meer gesloten bebouwingslint van burgerwoningen en bedrijfjes. De percelen lopen soms door tot aan de Kerkweg, waardoor met name langs de Kerkweg een rommelig beeld ontstaat (er oriënteren zich ook woningen en bedrijven op de Kerkweg).

Herkennen van de functie

De voormalige basisschool in Oosterland vormt de oostelijke grens van de bebouwing langs de Gemeenelandsweg en Kerkweg. De maat en schaal van de school wijken van de omliggende bebouwing. Het schoolgebouw is niet waardevol of karakteristiek, en omgeven door een verhard schoolplein. De planlocatie ligt centraal in het dorp en is zowel vanaf de wegen (Gemeenelandsweg, Kerkweg, als vanaf de paden (Schoolpad) goed bereikbaar. Het Schoolpad eindigt op het schoolplein. Het voormalige schoolpad eindigt op het schoolplein. Over het groene speelveld is er vrij zicht op de (voet van de) karakteristieke Michaëlskerk.

Op de foto uit 1927 is de afwijkende hoogte van het (oude) schoolgebouw te zien ten opzichte van de omliggende (dorpse) bebouwing. Dit sluit aan op de maatschappelijke functie van het gebouw. In Oosterland zijn ook de Michaëlskerk (hoogte) en het MUZ-park (projectmatige ontwikkeling) afwijkend qua schaal en maatvoering.



afb.21 School steekt boven omliggende (woon-)bebouwing uit

Ontwikkelingsmogelijkheden

Relatie met beeldkwaliteitsplan Wieringen 2011

De schoollocatie wordt gesloopt en maakt plaats voor woningbouw. In het Beeldkwaliteitsplan Wieringen 2011 is een denkbeeldige grens voor ontwikkelingen getrokken die het zicht op de hele kerkterp eerbiedigt. Aan de westzijde vormt de rand van het voormalige Schoolpad de begrenzing van het zoekgebied.

Bij ruimtelijke mogelijkheden valt bijvoorbeeld te denken aan het versterken van de lintbebouwing langs de Gemeenelandsweg, het herstellen van de oorspronkelijke bebouwingsstructuur langs het Schoolpad, of het aansluiting zoeken bij een projectmatige ontwikkeling zoals het MUZ-park.

Stedenbouwkundige verkenning

In 2011 heeft een verkenning plaatsgevonden naar de ruimtelijke mogelijkheden en consequenties van woningbouw op deze locatie (Stedenbouwkundig advies Oosterlanderschool, Oosterland, HzA stedenbouw & landschap, december 2011). In dit document zijn zowel de landschappelijke inpassing (ligging in het grotere geheel) als de opzet van de locatie (aansluiting op de aanwezige bebouwing, verkenning van de ruimtelijke mogelijkheden/modellen) belicht.

Belangrijke conclusies uit dit onderzoek zijn:

- De schaal van de huidige lintbebouwing past niet binnen de lintbebouwing;
- Continuïteit Schoolpad is niet herkenbaar;
- Voet van de kerkterp verrommeld door aanleggende bebouwing;
- Kansen in dit gebied liggen in het versterken van het krachtige beeld van de kerkterp, en het gebruiken cultuurhistorisch waardevolle structuren als dragers, zoals de continuïteit van het Schoolpad en de lintbebouwing langs de Gemeenelandsweg.



afb.22 Aandachtspunten stedenbouwkundig plan

Kernkwaliteiten van de plek

De Gemeenelandsweg en de Kerkweg vormen de twee belangrijkste oost-west linten van Oosterland. In het gebied is herstructurering wenselijk vanwege de verplaatsing van de school en herstructurering van bedrijfslocaties. Tussen deze wegen kan versterking van de kern van het dorp plaatsvinden door verdichting van de bestaande lintbebouwing langs beide wegen. De openheid van het (voormalige)

schoolplein en het zicht op de kerk zijn op deze plek karakteristiek. Het open houden van de zichtlijn op de kerkterp is een belangrijk uitgangspunt. De visuele beëindiging/rand van de nieuwe lintbebouwing is een belangrijk aandachtspunt.

Ruimtelijke samenhang:

- Ontsluiting, situering erf, woning en beplanting vormen een logisch systeem aansluitend op de karakteristiek van het bovenwalland;
- De uitstraling van de bebouwing is overwegend traditioneel met natuurlijke materialen, baksteen, gedekte kleuren en pannendaken, met streekeigen details (zoals makelaars).

Historisch landschappelijke kernwaarden:

- De woningen liggen op overwegend groene erven. De planlocatie heeft op dit moment een stenige uitstraling;
- Doorzicht naar de koog en uitzicht op de Michaëlskerk (krachtig beeld kerkterp).

Spelregels ruimtelijke opzet de 'Michaëls-terp'

1. Versterken lintbebouwing

Voor de ruimte tussen Gemeenelandsweg en Kerkweg geldt de gemeentelijke ambitie om het gebied te herstructureren en de lintbebouwing te versterken. Nieuwe bebouwing moet aansluiten bij de karakteristiek ter plaatse. (Vrijstaande) woningen passen binnen deze karakteristiek.

De woningen oriënteren zich op de Gemeenelandsweg of de Kerkweg. De gebouwen hebben een wisselende rooilijn. De woningen langs de Gemeenelandsweg staan haaks op de weg, langs de Kerkweg zijn ze in een hoek geprojecteerd. Tweedelijnsbebouwing komt in dit gebied niet voor en is niet wenselijk.

2. Landschappelijke inpassing

Ontwikkelingen in dit gebied moeten rekening houden met de zichtlijn op de kerk, het openhouden van de zichtlijn op de kerkterp en het tegengaan van verrommeling van de voet.

De markante zichtlijn tussen MUZ-park en kerk vormt tevens de fysieke rand van de woningbouwlocatie. Deze rand wordt tevens gebruikt om het Schoolpad functioneel door te trekken en aan te sluiten op de Gemeenelandsweg en het MUZ-park.

3. Bebouwingsbeeld

Bij vernieuwbouw is het wenselijk aan te sluiten op de lokale bebouwingskarakteristiek; historische elementen, streekeigen karakter van bebouwing. Deze kent een overwegend traditionele uitstraling en natuurlijk kleur- en materiaalgebruik

Het bebouwingsbeeld is niet te fors; klein accent ten opzichte van de naastgelegen woningen is wel mogelijk i.v.m. beëindiging lint en historische hoogte op de locatie.

4. Groenbeeld

Verdichten bovenwalland met functionele beplanting rond erf is mogelijk. Specifiek voor de woningbouwlocatie is aandacht voor groene erfafscheidingen indien in het zicht gewenst. Het aanliggende grasland blijft open.



afb. 23 Planlocatie voegt zich in de ruimtelijke structuur van Oosterland



afb.24 Stedenbouwkundig plan de 'Michaëls-terp'

Beeldkwaliteit

Architectuur

De woningen die op de planlocatie de 'Michaëls-terp' worden gebouwd, dienen zich op een zorgvuldige manier te voegen in de dorpse sfeer van Oosterland. Het is daarbij aan de architect om historische karakteristieken een eigentijdse vertaling te geven.

Aansluitend op deze karakteristiek worden mooie, stoere en eenvoudige, goed gedetailleerde woningen gevraagd. De woningen hebben een landelijke uitrusting met fatsoenlijke kappen en gebruiken natuurlijke materialen zoals baksteen, pannen van natuurlijk materiaal, hout in gedekte kleuren.

De toetsing op deze aspecten vindt plaats op basis van een concreet plan door de Welstandscommissie Hollands Kroon.

Inrichting openbare ruimte

De (openbare) ruimte rond het plan de Michaëls-terp heeft nu reeds een groene uitstraling, en dit blijft met de planontwikkeling behouden. Deze ruimte sluit aan op de uitstraling van de gebouwen: bij voorkeur met hagen, enkele solitaire bomen, elementenverharding.

4.5 Conclusie ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit bouwplan

Centraal in Oosterland, op de grens met het landelijk gebied, wordt met onderhavig plan een zorgvuldige kwalitatieve landschappelijke inpassing voorgesteld.

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 nieuwbouw wordt gerealiseerd op een perceel waar nu reeds bebouwing aanwezig is.

Ruimtelijke kwaliteitseis

Op verschillende schaalniveaus is de provinciale ruimtelijke kwaliteitseis artikel 15 PRV voor de planlocatie uitgewerkt.

- De kwaliteitsverbetering van de verlaten schoollocatie (= binnenstedelijke herstructurering) rechtvaardigt de locatiekeuze van de 'Michaëls-terp'.
- Het beeldkwaliteitsplan voor de 'Michaëls-terp' in Oosterland voldoet aan de gewenste ruimtelijke kwaliteitseisen conform artikel 15 PRV. Het plan onderbouwt de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het erf op verschillende schaalniveaus (landschap, dorp, erf) op basis van de landschap en cultuurhistorie van de planlocatie: ontwikkelingsgeschiedenis en de karakteristieke ordeningsprincipes.

Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteitsplan als aanvulling op de welstandsnota

- In het beeldkwaliteitsplan is een nadere verdieping van de ruimtelijke kwaliteit op locatieniveau opgenomen. In het beeldkwaliteitsplan wordt nadrukkelijk ingegaan op de nadere uitwerking van de ruimtelijke kwaliteitsaspecten zoals zijn bedoeld in artikel 15 lid 1 en 2: waaronder de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) en de inpassing in de omgeving (vormgeving rand, visuele relatie met het landschap).

Op basis van bovenstaande voldoet de planontwikkeling aan de ruimtelijke kwaliteitseis.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven of het bestemmingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient aandacht besteed te worden aan milieuaspecten zoals bijvoorbeeld 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.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. Het Besluit m.e.r. beschrijft de bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven:

- De voorgenomen ontwikkeling valt ruimschoots onder de drempelwaarde van de categorie *D11.2* (stedelijk ontwikkelingsproject). De drempelwaarde voor deze activiteit die betrekking hebben op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is dus geen m.e.r. beoordeling nodig.
- In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het gaat daarbij om gebieden die specifiek in het Besluit m.e.r. worden genoemd. De planlocatie valt niet binnen een dergelijk gebied.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r.: voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk.
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.- beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Aan het slot van dit hoofdstuk zal dan ook één van bovenstaande conclusies worden getrokken.

5.2 De 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

In de dorpskom van Oosterland komt geen open water voor als gevolg van de relatief hoge ligging van het dorp. Een uitzondering geldt voor de sloot langs de Keizerspoeldijk, onder aan de zeedijk. Deze sloot heeft een functie als kwelsloot en heeft mede een functie in relatie met de veiligheid tegen overstromingen van het achterland. De sloten en greppels elders in Oosterland wateren af naar de lager gelegen gebieden ten oosten en westen van het dorp.

Watertoets

Bij het HHNK is op 14 november 2016 een digitale watertoets aangevraagd (*zie bijlage 1. Digitale Watertoets*). Op basis van de aangeleverde gegevens is met de digitale watertoets geconstateerd dat het planvoornemen een zodanige beperkte invloed op de waterhuishouding heeft dat een 'korte procedure' kan 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 paragraaf verwerkt.

Er worden in het plan géén waterschapsbelangen geraakt.

Waterkwantiteit

Wanneer, als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling, de oppervlakte van verharding toeneemt, stroomt het regenwater sneller af naar het oppervlaktewater. Daarom is bij een toename van verharding compensatie, in de vorm van het graven van extra oppervlaktewater vereist. In de nieuwe Keur 2016 is de verplichting opgenomen om voor verhardingstoenames groter dan 800 m² compenserende maatregelen in het watersysteem op te nemen. Onder deze grens hoeft geen compensatie plaats te vinden. Met de voorgenomen ontwikkeling dat in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is er in geen of slechts een zeer beperkte mate sprake van toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

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

De riolering is voorbereid op een eventueel later door de overheid aan te leggen gescheiden rioolsysteem in het openbaar gebied. 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. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen zal worden afgevoerd via het bestaande rioelstelsel. De capaciteit van dit stelsel is afgestemd op de voormalige functie in dit gebied, een school, 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.

Waterkeringen

De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen gevolgen voor de waterveiligheid in de omgeving.

Betekenis voor dit project

Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft met de sloop van het bestaande gebouw en de realisatie van 4 nieuwe woningen geen waterschapsbelang.

5.3 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. Ook voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is het dan ook noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem wordt vastgelegd.

In opdracht van de gemeente Hollands Kroon is door Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel aan de Gemeenelandsweg 63 te Den Oever (zie bijlage 3. Oosterlanderschool - Bodemonderzoek BodemVisie 29-01-2016). Het vooronderzoek is gebaseerd op de NEN 5725. Vanwege het feit, dat geen (voormalige) potentiële bodembedreigende activiteiten bekend zijn, wordt de locatie als 'onverdacht' aangemerkt voor de aanwezig van (significante) bodemverontreiniging.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn lokaal sporen slakken en zwak puinhoudende lagen in de bodem waargenomen. Op de locatie zijn in de opgeboorde grond en op de zichtbare delen van het maaiveld visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de mengmonsters van de bovengrond (MM1bg en MM2bg), zijn licht verhoogd gehalten aan lood en lokaal aan PAK gemeten. In het mengmonster van de zandige ondergrond (MM3og), zijn alle gehalten aan onderzochte stoffen lager dan de achtergrondwaarden. In het mengmonster van de lemige ondergrond (MM4og) is een licht verhoogd gehalte aan lood gemeten.

Op basis van deze resultaten worden, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de overdracht van de locatie. Aangezien in het onderhavige onderzoek slechts sprake is van een (marginale) overschrijding van de achtergrondwaarden, bestaat er geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek.

Voor eventueel voorwaarden met betrekking tot de hergebruik van vrijkomende grond buiten de locatie wordt verwezen naar het gemeentelijk Bodembeheerplan, gebaseerd op het besluit Bodemkwaliteit. Hoewel bij voorkeur hergebruik op basis van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaarten kan plaatsvinden, kan, afhankelijk van de hergebruikslocatie, de uitvoering van partijkeuring(en) noodzakelijk zijn om de hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende grond als bodem te kunnen bepalen.

Asbest

Op 22 februari 2017 is gestart met sloopwerkzaamheden op de planlocatie. Het sloopwerk voldoet aan de voorschriften behorende bij de Wabo, Woningwet, Bouwbesluit 2012, de melding van de gemeente Hollands Kroon 2532339 en het Asbestverwijderingsbesluit.

De planlocatie is 16 maart 2017 beoordeeld (eindbeoordeling) en vrijgegeven.

Betekenis voor dit project

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

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

Transect heeft in mei 2016 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd naar het plangebied aan de Gemeenelandsweg 63 (zie bijlage 4. 15070008 Rapportage BO IVO Oosterland, Gemeenelandsweg 63_rapport_v1.0 2). 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.

Op basis van het bureau-onderzoek en het verkennend-karterend booronderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Conform de verwachting ligt het plangebied op een keileembult met dekzand. In één boring is in het dekzand een restant van een podzolbodem aangetroffen, in de andere boringen zijn geen resten van podzolbodems meer aanwezig.
- Binnen het plangebied zijn archeologische resten aanwezig uit de periode IJzertijd – Nieuwe Tijd.
- Op een deel van de locatie zijn deze resten aanwezig in een geroerde laag met een dikte tot 70 cm. De basis van deze laag ligt tussen 5,7 en 4,7 m NAP. Het hoogte verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door het van nature aanwezige reliëf. Dit is de zogenaamde (post)midleeeuwse cultuurlaag die ook bij AMK-terreinen en andere onderzoeken in de omgeving is aangetroffen.
- Op een ander deel van de locatie is een tweede, oudere cultuurlaag aangetroffen, met resten uit de periode IJzertijd – Middeleeuwen. Deze laag heeft een dikte van 70 cm. De basis van deze laag ligt op 4 m NAP. Ook is deze laag elders in de omgeving aangetroffen.
- Onder de (post)midleeeuwse cultuurlaag dan wel de oudere cultuurlaag kunnen grondsporen uit de periode IJzertijd – Middeleeuwen worden verwacht.
- In de noordwesthoek van het plangebied is een boring gestaakt op wat mogelijk de fundering is van een boerderij die al aan het begin van de 19e eeuw aanwezig is en rond 1960 is gesloopt. Mogelijk stamt deze boerderij eerder uit de Nieuwe Tijd of misschien wel de Late Middeleeuwen. Deze funderingen liggen onder een recente ophooglaag, beneden 4,9 m NAP. □ Ter plaatse van het rond 1960 gesloopte schoolgebouw is de bodem afgegraven en ontbreekt de cultuurlaag. Hier worden geen archeologische resten meer verwacht.
- Ter plaatse van de school is de bodem tot een diepte van 1 m –mv ofwel 4,6 m NAP. Hier worden ook geen archeologische resten meer verwacht.
- Archeologische resten uit de steentijden worden niet verwacht door het ontbreken van onverstoorde podzolbodems. Voor vindplaatsen uit de Bronstijd zijn geen aanwijzingen aangetroffen in de omgeving van het plangebied. De verwachting voor de periode LaatPaleolithicum – Bronstijd is laag.

Advies

Binnen het plangebied zijn archeologische waarden aanwezig uit de periode Late IJzertijd – Nieuwe Tijd. Ter plaatse van de oude school en ook ter plaatse van de huidige school zijn deze waarden waarschijnlijk verdwenen, al kunnen ter plaatse van de school beneden 4,6 m NAP nog grondsporen worden verwacht of kan zelfs een deel van de cultuurlaag bewaard zijn gebleven (de oude cultuurlaag in boring 5 is aangetroffen tot 120 cm –mv/4 m NAP).

In het kader van voor de ontwikkeling van het plangebied benodigde bestemmingsplanwijziging, adviseert Transect om aan het plangebied, met uitzondering van de locatie van de school uit de jaren '30, een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toe te kennen, waarbij een onderzoeksplicht geldt voor bodemingrepen groter dan 0 m² (conform het gemeentelijke beleid ten aanzien van archeologische monumenten). Ten aanzien van de toegestane verstoringsdiepte moet worden uitgegaan van een maximale verstoringsdiepte van 40 cm –mv voor de terreindelen buiten de huidige school. Ter plaatse van de huidige school is de maximale ontgravingsdiepte 1m –mv of 4,6 m NAP. Ter plaatse van de school uit de jaren '30 hoeft geen dubbelbestemming te worden gehanteerd.

Ten aanzien van de bouwplannen en de voorgestelde funderingsdieptes betekent dit dat de verstoring door ontgraving van de twee noordelijke woningen binnen de voorgestelde vrijstellingsgrenzen blijft.

De maximale ontgravingsdiepte wordt hier 5,3 m NAP, de vrijstellingsgrens ligt hier op 4,6 en 4,9/5,0 m NAP.

Ook ter plaatse van de zuidwestelijke woning wordt de vrijstellingsgrens niet overschreden. De maximale ontgravingsdiepte is 5,1 m NAP, terwijl de vrijstellingsgrens rondt 4,9 m NAP ligt.

Ter plaatse van de zuidwestelijke woning wordt de vrijstellingsgrens wel (gedeeltelijk) overschreden. Hier wordt maximaal 1,1 m ontgraven. Hierbij worden mogelijk archeologische waarden bedreigd. Vervolgonderzoek is hier dus noodzakelijk. Omdat het om een verstoring met een beperkte oppervlakte gaat, wordt geadviseerd om dit vervolgonderzoek uit te voeren door middel van een archeologische begeleiding. Hiervoor dient eerst een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld, dat door de bevoegde overheid moet worden goedgekeurd.

Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Hollands Kroon, om op basis van dit advies een selectiebesluit te nemen.

Er vindt geen diepere roering van de bodem plaats.

Archeologische meldingsplicht

Overigens blijft de archeologische meldingsplicht conform art. 53 van de Wamz van kracht. Wanneer er bij graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dient dit onverwijld bij de gemeente te worden gemeld.

Cultuurhistorie

Gemeenten moeten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houden met cultuurhistorische waarden. Deze verplichting, die voorkomt uit het rijksbeleid voor modernisering van de monumentenzorg (MoMo), is vanaf 1 januari 2012 vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van deze verplichting is te bevorderen dat de cultuurhistorische waarden al bij de start van een planontwikkeling een rol spelen en worden meegewogen in de besluitvorming.

De informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie (ILC) van de provincie Noord-Holland is geraadpleegd om inzicht te krijgen in de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke en cultuurhistorische karakteristieken van het aanwezige landschap. Deze kaart geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers in een gebied.

Op basis van de informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie zijn voor de planlocatie de 'Michaëls-terp' de volgende aspecten van belang:

- De planlocatie ligt binnen het keileemlandschap. Het keileemlandschap is ontstaan door eerst de vorming van de stuwwallen en later de afzetting van landijs, met een pakket van vermalen grind, keien en zand (grondmorene). Op deze manier ontstonden zogenaamde pleistocene keileembulten op Wieringen en Texel. Direct naast het oude speelveld, ten oosten van de Akkerweg, liggen zgn. wieringen: wallen in kleinschalige verkaveling.
- Het keileemlandschap bestaat voor het grootste deel uit matig open gebied. In het glooiende landschap is een contrast aanwezig tussen het bebouwde en beplante bovenwalland en het overwegend open kogenland. De open ruimte is hierdoor begrensd;
- Het voormalige eiland Wieringen is zowel een aardkundig monument als aardkundig waardevol gebied. Provincie Noord-Holland hecht grote waarde aan dit geologische landschap en heeft een streng beschermingsbeleid gekozen, dat is vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening (PMV). Wieringen laat een zwak golvend landschap te zien dat is opgebouwd uit stuwwallen. De zeespiegelstijging in het Holoceen heeft ervoor gezorgd dat de zee de kust in een later stadium heeft ondergraven en zo een aantal steilrandjes (kliffen) gevormd. De stuwwallen en mariene kliffen zijn vrij zeldzame landschapsvormen binnen Nederland. Vanwege de educatieve en wetenschappelijke waarde, het belang van het gebied voor reconstructie van de ontstaansgeschiedenis van Noord-Holland, is aan het gebied een internationale waardering toegekend.

De Provincie Noord-Holland zet zich in voor behoud van het reliëf en de kenmerkende landschapsvormen. Daarnaast moet het beeldbepalende reliëf behouden blijven. Daarom worden sommige gebieden niet voor het publiek opengesteld en wordt de afwisseling van open en begroeide plekken gestimuleerd. Afgraven, ontgronden en egaliseren zijn daarom ook niet toegestaan.

- Het gebied kent een grote tijdsdiepte, met nog veel bestaande (historische) kenmerken in het landschap. Deze gelaagdheid moet worden meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Aardkundig monument

De woningen worden op een doorgaande betonnen plaat gefundeerd. Aangezien er geen roering van de grond dieper dan 1 m plaatsvindt, is een ontheffing van de Provinciale Milieu Verordening noodzakelijk als gevolg van het bouwen in het aardkundig monument verantwoord. Het betreft een minimale aantasting van het aardkundig monument.

Betekenis voor dit project:

Ten aanzien van het aspect archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. Voor een klein deel van de planlocatie is archeologische begeleiding gewenst.

Voor de ontwikkeling van het plan de 'Michaëls-terp' 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.

5.5 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 of beschermde dieren en planten (soortenbescherming) en in bepaalde gevallen op natuurgebieden (gebiedsbescherming).

Soortenbescherming

Groot Eco Advies heeft een quickscan waarin de mogelijk aanwezige natuurwaarden worden gepresenteerd en de eventuele effecten van de ruimtelijke ingreep globaal getoetst aan de natuurwetgeving (zie bijlage 5. Gemeenelandsweg 63 in Oosterland, toetsing in het kader van de Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet, Groot Eco Advies, 07-10-2016). De resultaten van het onderzoek zijn als volgt:

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat de locatie geschikt is voor een aantal licht beschermde soorten (tabel 1). Voor zwaar(der) beschermde soorten (tabel 2 en 3) zijn slechts marginaal geschikte leefomstandigheden aanwezig. Voor de soorten van tabel 1 is geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig. Negatieve effecten kunnen met eenvoudige mitigerende maatregelen worden voorkomen. Er is geen noodzaak voor nader onderzoek of ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden zullen geen verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden.

Gebiedsbescherming

De locatie ligt in het weidevogelleefgebied. Het weidevogelleefgebied wordt beschermd via het ruimtelijke spoor en is opgenomen in de Provinciale Structuurvisie. Ruimtelijke ontwikkelingen, die de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland en weidevogelleefgebieden aantasten, staat de provincie in beginsel niet toe.

De ontwikkeling van het plan 'Michaëls-terp' betreft de herontwikkeling van een voormalige schoollocatie. De school inclusief aansluitend speelveld ligt binnen het weidevogelleefgebied. Na realisatie van het plan zal er geen extra verstoring of areaalverlies van het weidevogelleefgebied plaatsvinden. De functie van het speelveld blijft gehandhaafd.

Het plangebied ligt in de directe nabijheid van de Natura 2000-gebieden Waddenzee en (meer marginaal) het IJsselmeer. In het kader van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) dient met behulp van het programma Aerius een PAS-berekening te worden uitgevoerd, als onderdeel van een voortoets. *Op de voortoets wordt hierna ingegaan.*



afb.24 Situering plangebied in relatie tot Natura 2000 (bron: www.synbiosys.alterra.nl/natura2000)

Voortoets en passende beoordeling

Het afwegingskader van de gebiedsbescherming staat bekend als de Habitattoets. Deze bestaat uit een Voortoets en eventueel een zogenaemde "passende beoordeling" als uit een Voortoets blijkt dat er mogelijk significante gevolgen zijn.

Op basis van de effectenindicator (Ministerie EZ 2015) kan de realisatie en de aanwezigheid van, in combinatie met (mogelijke) verkeersaantrekkende werking de volgende negatieve effecten veroorzaken op het Natura 2000-gebied:

- oppervlakteverlies;
- versnippering;
- verontreiniging en verdroging;
- verstoring;
- vermessing en verzuring via atmosferische depositie.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied vindt buiten de Natura 2000-gebieden plaats. Op voorhand kan daarom worden geconcludeerd dat het plan niet zal leiden tot areaalverlies of versnippering binnen Natura 2000. De waterhuishouding in het gebied blijft onveranderd: het plangebied is reeds deels verhard, en er vindt door de planontwikkeling geen verandering in de grondwaterstand plaats.

Potentiële negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden als gevolg van de realisering van de nieuwe functies hebben betrekking op verstoring en vermessing en verzuring.

Verstoring

In het Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor o.a. permanente overstroomde zandbanken, zilte pionierbegroeiingen (zeekraal) en slijkgrasvelden.

- **Geluid** - De kwalificerende habitatsoorten zijn niet gevoelig voor geluidverstoring. Effecten op de instandhoudingsdoelen worden daarom geheel uitgesloten.
- **Lichthinder** - De zeekraal en slijkgrasvelden zijn niet gevoelig voor verstoring door licht. Effecten op de instandhoudingsdoelen worden daarom geheel uitgesloten.
- **Trillingen** - Eventuele trillingen worden verwacht als gevolg van bouwwerkzaamheden en zullen qua intensiteit zeer gering zijn. De bouwwerkzaamheden in het kader van onderhavig project vinden op afstand (meer dan 250 m) van de Waddenzee. Trillingen door heiwerkzaamheden zijn tot op ca. 100 m uit de bron waarneembaar. Derhalve is het uitgesloten dat deze trillingen het gebied bereiken. Effecten op de instandhoudingsdoelen worden daarom geheel uitgesloten.
- **Recreatiedruk** – De Waddenzee ligt op ca. 250 m van het plangebied. Het is vanuit het plangebied te bereiken via de opgang aan de Molgerdijk. Omdat het natuurgebied in het algemeen makkelijk te bereiken is, is een toename van de recreatiedruk niet uit te sluiten. De recreatiedruk in het natuurgebied is op dit moment langs de dijk bescheiden en zal door de extra bewoners slechts beperkt zal worden vergroot. Recreanten bezoeken het gebied uitsluitend langs de randen van het gebied. Daarmee worden bezoekersstromen voorspelbaar, en een groot deel van de week relatief rustig. De toevoeging van vier huishoudens aan de bestaande bezoekersaantallen zal daarom een verwaarloosbaar effect hebben op de verstoring van de kwalificerende habitattypen en -soorten. Significante verstoringseffecten worden geheel uitgesloten.

Vermesting en verzuring als gevolg van stikstofdepositie

De planontwikkeling heeft invloed op de emissies van NOx en NH3 door een toename van het autoverkeer en emissies van huishoudens. Deze emissies hebben stikstofdepositie tot gevolg op de Natura2000-gebieden Waddenzee en (meer marginaal) IJsselmeer.

De berekeningen zijn uitgevoerd met de AERIUS Calculator (*zie bijlage 6 Berekening stikstofdepositie*). Dit is het model voor de berekening van de stikstofdepositie in het kader van de PAS (Projectmatige aanpak stikstof). In de berekeningen worden de emissies van NOx en NH3 van de relevante bronnen meegenomen. In dit geval zijn dat verkeersbewegingen. Er is gekeken hoe de situatie in 2016 zou zijn in het geval van autonome ontwikkeling en in het geval de plansituatie wordt uitgevoerd. In de berekeningen is gebruik gemaakt van de cijfers van de Nederlandse emissieregistratie. De emissie van NH3 door woningen op 0 gesteld. (bron: standaardemissiewaarden uit aeries (emissiewaarden_aeries_def_versie_27_juni_2013) en <http://www.emissieregistratie.nl/erpubliek/misc/documenten.aspx>).

		NOx in kg/jaar	NH3 in kg/jaar
Consumenten			
<i>Emissie schoolgebouw</i>	/m2	0,16	
<i>Emissie per woning (huishouden)</i>			
<i>Nieuwbouw</i>	/vrijstaande woning	3,03	0

afb.25 tabel: aangehouden emissiewaarden (bron: emissiewaarden_aeries_def_versie_20_april_2016, SBS, ER, SPB)

Voor verkeer is gekozen voor een verkeerspatroon met overwegend lichte motorvoertuigen. Er is sprake van een groot aantal lokale ritten. Op de Gemeenelandsweg voegt het verkeer vanaf de planlocatie zich in het normale verkeer en is de verkeerstoename nauwelijks waarneembaar.

	NOx in kg/jaar	NH3 in kg/jaar

Normaal stadsverkeer		
Licht	0,38	0,0277
Middelzwaar	7,58	0,0102

afb.26 tabel: aangehouden emissiewaarden verkeer (bron: www.emmissieregistratie.nl)

De gevolgen van de stikstofdepositie bestaan uit het verschil tussen de huidige en de toekomstige situatie. In de huidige situatie is er sprake van een schoolgebouw. De toekomstige situatie bestaat uit 4 woningen (4 huishoudens), Op basis van de CROW-kencijfers voor de verkeersgeneratie van woningen (CROW-publicatie 317, 2012) is de verkeersgeneratie van deze woningen ca. 35.

<i>Functie</i>	<i>Aantal</i>	<i>Gehanteerd kental</i>	<i>Kencijfer</i>	<i>Verkeersgeneratie</i>
Lagere school	50	Per leerling	1	50
Woning	4	Koop – vrijstaand Gebied: rest bebouwde kom Stedelijkheidsgraad: weinig stedelijk	8,2	35

afb.27 tabel verkeersgeneratie nieuwe ontwikkeling

Voor de berekeningen is uitgegaan van oplevering en ingebruikname van de woningen eind 2016. Omdat de emissies van verkeer in latere jaren afnemen (schoner wordende voertuigen), zijn de berekeningen op dit punt worst-case. In de berekeningen wordt uitgegaan van de bestaande planologische situatie op de planlocatie, namelijk het schoolgebouw.

Uit deze berekening blijkt dat de (NO_x) ten gevolge van de emissie van de voorgenomen ontwikkeling 0,04 mol/ha/j afneemt ten opzichte van de huidige situatie. Er is geen aanleiding voor het treffen van maatregelen. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming of een verkaring van geen bedenkingen is NIET noodzakelijk.

Betekenis voor dit project

Het plan dient afgestemd te worden met de Provincie Noord-Holland, vanwege de ligging in het weidevogelleefgebied.

Zowel op het gebied van de gebiedsbescherming als op het gebied van de soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming of een verklaring van geen bedenkingen is niet noodzakelijk.

5.6 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.

Wegverkeerslawaai

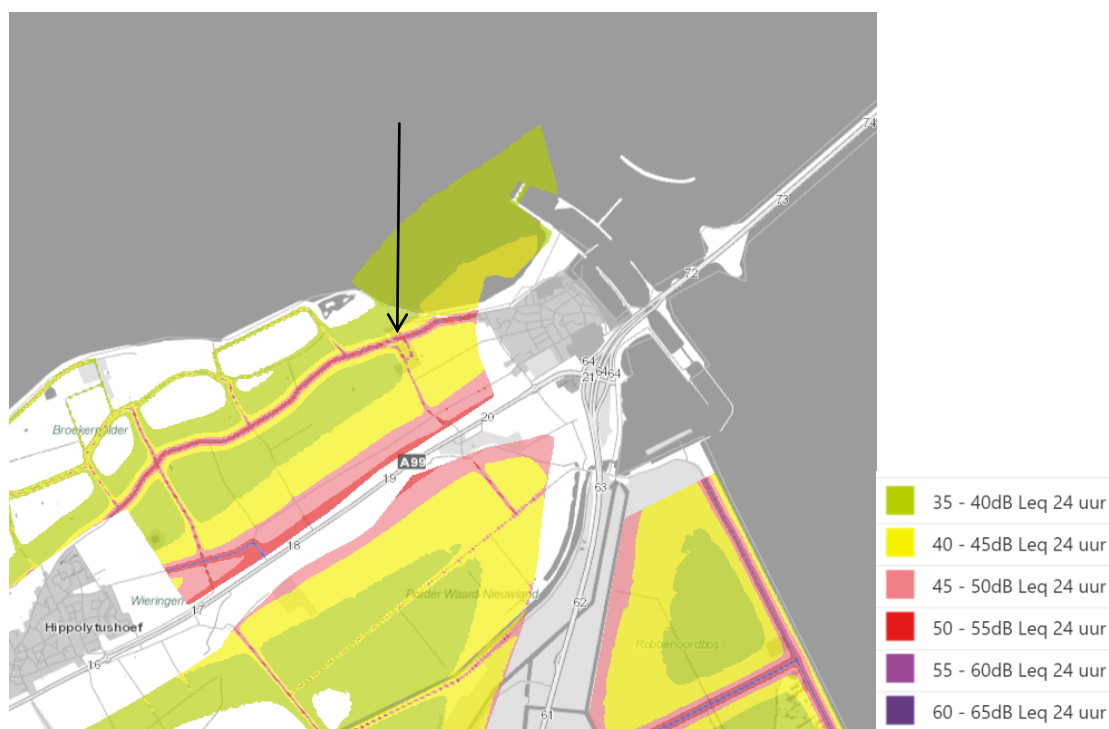
De Gemeenelandsweg en de Kerkweg zijn erftoegangswegen binnen de bebouwde kom (30 km/h zone). Doorgaand verkeer op deze wegen wordt zoveel mogelijk geweerd. De wegen hebben geen geluidszone. Op basis van de Wgh is akoestisch onderzoek niet verplicht.

De woningen worden gerealiseerd op de locatie van een voormalige school. Een school is, evenals een woning, een geluidsgevoelige bestemming. De geluidsbelasting op de gevels van de school wordt in de bestaande situatie aanvaardbaar geacht. Er is geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelige

bestemming. Dit in overweging nemende wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevel(s) van de woningen niet noodzakelijk geacht.

Het voldoen van de situatie wordt op de volgende wijze ondersteund:

- Voor woningen (en andere geluidgevoelige bestemmingen) geldt een voorkeursgrenswaarde van 48dB. Op basis van de provinciale kaart Geluidsbelasting is de geluidsbelasting op woningniveau 40-55 dB Lden (zie afb.28). Hiermee wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden;
- De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting binnen de woningen is maximaal 33dB. (Ver)bouwplannen moeten aan deze norm voldoen. Op basis van akoestisch onderzoek naar de geluidwerende maatregelen voor de 4 woningen (zie bijlage 7) blijkt dat aan de norm wordt voldaan;
- Door de functiewijziging zal de verkeerssituatie ter plaatse verbeteren.



afb.28 Uitsnede provinciale kaart geluidsbelasting in stiltegebieden van alle wegen (2011)

Spoorweglawaai

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.

Industrielawaai

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

Het gaat hier dus niet om het realiseren van een nieuw geluidgevoelig object. Het aspect geluid vormt geen belemmering ten aanzien van de uitvoerbaarheid van onderhavig plan en is dan ook niet nader onderzocht.

De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting binnen de woningen is maximaal 33dB. (Ver)bouwplannen moeten aan deze norm voldoen.

5.7 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. In de nabijheid van de planlocatie (100m) liggen geen bedrijven met een milieucontour.

Betekenis voor dit project:

Bestaande bedrijven in de ruimte omgeving van de planlocatie worden niet belemmerd in het functioneren. Er is voor de nieuwe woningen sprake van een aantoonbaar aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er bestaat vanuit milieuhygiënische overwegingen geen bezwaar tegen het plan.

5.8 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 wet- en regelgeving 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.

Voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM is de 3% grens omgezet in getalsmatige grenzen. Een van de categorieën is woningbouw tot 1500 woningen netto met 1 ontsluitingsweg. Voor deze categorie kan toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit achterwege worden gelaten.

De ontwikkeling van de planlocatie valt binnen de categorie “niet in betekende mate”. Een onderzoek in het kader van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Betekenis voor dit project:

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het afgeven van de omgevingsvergunning.

5.9 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.

Volgens de risicokaart Noord-Holland zijn verder in de directe omgeving geen risicovolle objecten waar te nemen. Het tankstation aan de Gemeenelandsweg is niet uitgerust met een LPG-tankinstallatie. Evenmin vindt er zodanig veel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats dat op basis hiervan voorzieningen in het bestemmingsplan moeten worden getroffen.

Het meest nabijgelegen obstakel betreft de N99, deze ligt op ruim 950 m van de woningen. De transport van gevaarlijke stoffen via deze weg vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van de planlocatie.

Betekenis voor dit project

De planlocatie ligt niet in het invloedsgebied/toetsingszone van een EV relevante risicobron. Een nader onderzoek naar externe veiligheid is dan ook niet noodzakelijk. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

5.10 Kabels en Leidingen

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

Betekenis voor dit project:

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

5.11 Duurzaamheid

Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Het gebruik van de ladder moet nodeloze uitbreiding van het stedelijk gebied voorkomen en leegstand tegengaan.

De voorgenomen plan sluit als volgt aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking':

Uitgangssituatie:

- Het schoolgebouw voldoet kwalitatief niet meer aan de behoeften van deze tijd.
- Vóór de nieuwbouwplannen van Aannemingsbedrijf Dozy B.V. was er geen sprake van leegstand.
- De woningen voldoen aan een actuele vraag naar woningen in Oosterland.

Op 28 oktober 2015 is het 'Regionaal convenant woningbouw regio kop van Noord-Holland' (KWK) ondertekend. Met dit convenant beogen partijen een actieve regionale samenwerking te voeren ten behoeve van een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningmarkt van de regio Kop van Noord-Holland. Het KWK vormt de basis van de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 1: aantonen regionale behoefte

Deze vraag moet voor twee aspecten beantwoord worden: de kwantitatieve- en kwalitatieve behoefte.

1. Kwantitatieve behoefte

In regionaal verband is afgesproken in de periode tot 2020 maximaal 2.750 woningen toe te voegen. Specifiek voor Hollands Kroon gaat het hier om een programma nieuwbouwwoningen tot 2020 van 750 – 800 woningen (zie afb. 28).

De beoogde planlocatie voldoet aan de primaire kwantitatieve behoefte.

Programma nieuwbouwwoningen tot 2020	
Den Helder	800 – 850
Hollands Kroon	750 – 800
Schagen	900 – 950
Texel	100 – 150
Totaal	2.550 – 2.750

afb.28 Programma nieuwbouwwoningen Kop van Noord-Holland

De kwantitatieve woningbehoefte is primair meetbaar maar secundair dynamisch. Binnen de diverse gebieden binnen de desbetreffende gemeenten kan de verdeling gemotiveerd worden aangepast in de tijd.

Voor Hollands Kroon is op basis van het KWK een autonome groei van 800 woningen geprognosticeerd. Hiervan zijn 609 woningen (76%) opgenomen in het programma tot 2020. De gemeente heeft er voor gekozen om op gebiedsniveau (kern) onder te programmeren, te weten 88%: 704 woningen zijn verdeeld over de kernen (zie afb.29).

De autonome groei voor het gebied 'Den Oever' betreft 42 woningen, er zijn nu 40 woningen geprogrammeerd en er zijn 103 woningen opgenomen in het programma tot 2020.

De planlocatie is als onderdeel van Vrijkomende locaties (3x OBS), 1 plek CPO met 14 woningen opgenomen op de lijst woningen in het programma tot 2020 (zie afb.30).

Conclusie: de planlocatie voldoet aan de kwantitatieve woningbouwbehoefte.

Hollands Kroon	Plannen in programma tot 2020	Totaal	76%	609
Hollands Kroon	Plannen uit programma tot 2020	Totaal		1641
Hollands Kroon	Nieuwe plannen	Totaal		0
Hollands Kroon	Rest ruimte kwantitatieve afspraken	Totaal		191
Hollands Kroon	800	Voorstel verdeling over kernen:	88%	704

afb.29 Woningbouwprogramma Hollands Kroon tot 2020

hollands kroon	Den Oever	42							
	Plannen in programma tot 2020	Vrijkomende Locaties (3x OBS), 1 plek CPO.		14	14	0	1	1	0
			subtotaal		14				
	Plannen uit programma tot 2020	Breehornstraat / Kapellehof		36	36	0	0	1	0
		Hofstraat		6	6	0	0	1	0
		Camping De Gest		38	38	0	0	1	0
		De Kule		17	17	0	0	1	0
		Zeestraat / Gasthuisweg		6	6	0	0	1	0
			subtotaal		103				
	Nieuwe plannen								

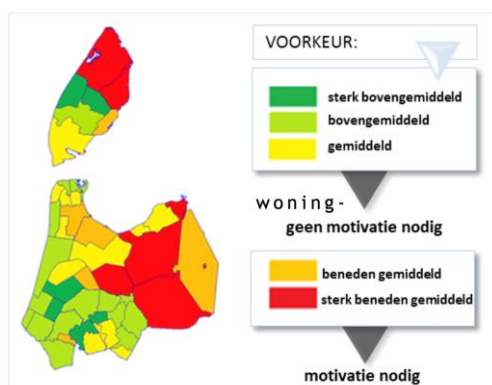
2. *Kwalitatieve behoefte*

De kernenscan, het oordeel van het woongebied en de product marktcombinaties, zoals deze zijn opgenomen in het KWK, geven een indruk van de kwalitatieve behoefte van het plan.

- Kernenscan

In de kernenscan zijn 18 indicatoren beoordeeld voor 48 gebieden. Per indicator scoort een gebied een waarde op basis van een vijfpuntsschaal (-2, -1, 0, 1, 2). Het ongewogen gemiddelde geeft het eind oordeel voor een gebied.

De waarden worden getoond door kleuren (rood = -2, oranje = -1, geel = 0, lichtgroen = 1 donker groen = 2) en dat resulteert in onderstaande afbeelding. De uitkomst van deze kernenscan heeft enerzijds geleid tot een kwalitatieve kwantitatieve verdeling over de gemeenten in de kop van Noord-Holland. Anderzijds geldt dat de gebieden die gemiddeld of beter scoren meer in aanmerking komen voor woningbouwinitiatieven dan de overige gebieden. Het plangebied valt in de categorie 'gemiddeld'.



afb.31 Oordeel kernenscan

- Oordeel woongebied

Het tweede aspect dat bekeken is en ten grondslag ligt van het afwegingskader, is het woongebied. Hier worden 5 van de 18 indicatoren beoordeeld voor het woongebied en een ander (detail)niveau gehanteerd dan bij de kernenscan (zie afb.31).

Voor de planlocatie zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- WOZ detailniveau kern -2
- Woonomgeving detailniveau buurt 0
- Afstand tot treinstation -2
- Afstand tot hoofdverkeersweg 1
- Afstand tot supermarkt 1

De woonbuurt scoort gemiddeld -0,56 op basis van de kernenscan.

Op basis van de kernenscan scoort de woonbuurt iets onder gemiddeld. Hierin is niet meegenomen dat het grondgebied van de gemeente Hollands Kroon zeer uitgestrekt is, wat enige vertekening in het beeld geeft.

- **Productmarktcombinatie (pmc)**
Het derde aspect is het beoordelen van het projecten op aantrekkelijke of minder aantrekkelijke productmarktcombinaties (pmc). De beoordeling van de pmc per gemeente en kern is in het KWK objectief tot stand gekomen en wordt bepaald door de volgende stappen te doorlopen:
 1. Afzetten tegen bestaande voorraad en toekenning scores per pmc per gemeente. Dit heeft geresulteerd in onderstaande tabel.
 2. Toepassing scores gemeenteniveau in het afwegingskader.
 3. Doorvertaling naar kernniveau.

De pmc van het initiatief is 0,0.

TABEL 1: WAARDEN OP GEMEENTENIVEAU

Staffel

				-1 tot -0,75	-0,74 tot -0,01	0 en hoger					
				1	0	1					
				Den Helder	Hollands Kroon	Schagen	Texel				
EDW (niet 0-treden)	koop	<180	Sociaal	-0,75	-1	-0,32	0	-0,21	0	0	1
EDW (niet 0-treden)	koop	180 tot 250	Midden	-0,75	-1	-0,95	-1	-0,86	-1	-1	-1
EDW (niet 0-treden)	koop	>250	Duur	-0,88	-1	-0,68	0	-1	-1	-1	-1
EDW (niet 0-treden)	huur	<680	Sociaal	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
EDW (niet 0-treden)	huur	>680	Duur	-1	-1	-0,95	-1	-1	-1	-1	-0,14
Appartement	koop	<180	Sociaal	-0,5	0	-0,84	0	-0,79	0	-0,71	0
Appartement	koop	180 tot 250	Midden	-0,5	0	-0,79	0	-0,71	0	-0,71	0
Appartement	koop	>250	Duur	-0,63	0	-0,74	0	-0,64	0	-0,86	0
Appartement	huur	<680	Sociaal	-0,5	0	-0,79	0	-0,5	0	-0,71	0
Appartement	huur	>680	Duur	-0,5	0	-0,74	0	-0,43	0	-0,86	0
0-Treden	koop	<180	Sociaal	0,13	1	-0,16	0	0,14	1	0	0
0-Treden	koop	180 tot 250	Midden	0,13	1	0,11	1	0,14	1	0,71	1
0-Treden	koop	>250	Duur	-0,13	0	-0,26	0	0,14	1	0	0
0-Treden	huur	<680	Sociaal	0	1	-0,05	1	0,43	1	0,29	1
0-Treden	huur	>680	Duur	0	1	-0,37	0	0,14	1	0,14	1

afb.32 Oordeel productmarktcombinatie (PMC)

Het doel van het KWK is een actieve regionale samenwerking te voeren t.b.v. een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningmarkt. Hiertoe zijn er binnen de regio o.a. afspraken gemaakt over het verminderen van de geprogrammeerde woningaantallen om kwantitatief en kwalitatief aan te sluiten bij de woningbehoefte. Het huidige programma gaat uit van de provinciale prognoses voor de huishoudensontwikkeling voor de Kop van Noord-Holland. Hiermee is een evenwicht bereikt tussen vraag (woningbehoefte) en aanbod (plancapaciteit) binnen de Kop. Op basis van de huishoudensontwikkeling per stadsdeel/kern zijn afspraken gemaakt over het programma per stadsdeel/kern. De woningbouwprojecten voorzien in de eigen woningbehoefte van de betreffende kern/stadsdeel. Op basis van de PMC's sluit het programma aan bij de vraag. Vanuit de gemaakte afspraken in het KWK volgt de conclusie dat de programma's in de betreffende stadsdelen/kernen een woningmarktregio hebben op het niveau van het eigen stadsdeel/kern.

Op basis van de PMC sluit de beoogde ontwikkeling aan op de kwalitatieve woningbouwbehoefte naar nultrredenwoningen, koopwoningen in het segment >250.

Conclusie: de planlocatie voldoet aan de kwalitatieve woningbouwbehoefte

Trede 2: opvang binnen stedelijk gebied

Het gebied waarop het bestemmingsplan toepassing is, ligt binnen het stedelijk gebied van Oosterland. Het is een herstructureringslocatie. Met de voorgenomen functieverandering van bijzondere doeleinden naar wonen wordt optimaal gebruik gemaakt van het gebied en wordt geen extra beslag gelegd op gronden in het landelijk gebied. Door het optimaal inrichten van het plangebied wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling.

Conclusie: de planlocatie betreft een herstructureringslocatie. Er zijn geen alternatieve locaties beschikbaar binnen de reikwijdte van het plan.

Trede 3: Opvang buiten stedelijk gebied

- Stap 3 van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is niet aan de orde, aangezien er geen sprake is van uitbreiding met stedelijke voorzieningen buiten het bestaand stedelijk gebied.

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

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu-)belasting ontstaat.

Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierkening).

Het is van belang om duurzaamheid in een zo vroeg mogelijk stadium van het ontwerpproces mee te nemen.

De gemeente Hollands Kroon stelt geen extra eisen/ extra inspanning aan duurzaam bouwen anders dan in het bouwbesluit zijn opgenomen.

Voorliggend plan voldoet aan de EPC-norm. In de opties zijn extra duurzaamheidsmaatregelen mogelijk.

In het vervolgtraject is er wel aandacht voor verduurzaming. De gemeente Hollands Kroon vindt het belangrijk dat inwoners zich bewust worden van de verschillende besparingsmogelijkheden die er liggen in en rondom de woning. Om hierin te helpen, is de gemeente een samenwerking aangegaan met het Duurzaam Bouwloket. De onafhankelijke website www.duurzaambouwloket.nl informeert en adviseert over alle mogelijke maatregelen op het gebied van duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing en energie opwekken. Met behulp van de helpdesk heeft men daarnaast de mogelijkheid om vrijblijvend vragen te stellen en direct advies in te winnen.

Via de checklist Groen Bouwen (www.checklistgroenbouwen.nl) kunnen, door middel van het beantwoorden van enkele ja/nee-vragen, eenvoudig toepasbare maatregelen worden gekozen, die goed zijn voor de stadsnatuur en speciaal voor vogels.

Betekenis voor dit project:

Het planvoornemen is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect 'Duurzaamheid' en voldoet aan de ladder duurzame verstedelijking.

5.12 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Gelet op bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van milieuhinder, archeologie, bodem, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, ecologie en duurzaamheid om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van de 'Michaëls-terp' in Oosterland.

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven voorgenomen ontwikkeling, zijn uitgesloten. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van het nabij gelegen Natura2000-gebied. De ontwikkeling betreft een minimale verstoring van het aardkundig monument. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is.

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een verantwoorde ruimtelijke ontwikkeling.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op de realisatie van de 'Michaëls-terp': 4 vrijstaande woningen op de locatie van de voormalige Oosterlanderschool in Oosterland.

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 aangesloten bij de voorschriften van dat bestemmingsplan Oosterland. Daarnaast is de gemeentelijke regeling voor bijbehorende bouwwerken, aan-huis-verbonden beroepen, bed & breakfast en mantelzorg verwerkt.

Dit bestemmingsplan biedt een direct bouwtitel voor de beoogde ontwikkeling.

6.2 Juridische vormgeving

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.

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 bestemmingsplan zijn drie bestemmingen opgenomen. De bestemming Groen, Tuin, Verkeer-Verblijfsgebied, Wonen en Waarde Archeologie-4. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.

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.

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- *Groen*
Het voormalige speelveld heeft de bestemming 'groen'. Dit groen heeft een openbaar karakter. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- *Tuin*
Ten behoeve van een aantrekkelijk dorpsbeeld acht de gemeente het wenselijk om op delen van de erven geen gebouwen toe te staan, met uitzondering van erkers en gebouwtjes voor nutsvoorzieningen. Die delen van de erven hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. De voorerven dienen in algemene zin vrij te blijven van bebouwing, omdat dat ten koste gaat van de historische bebouwingsstructuur en/of de stedenbouwkundige kwaliteit.
- *Verkeer - verblijfsgebied*
De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' geldt voor alle wegen binnen de bebouwde kom. De wegen hebben een gemengde verkeers- en verblijfsfunctie. Ter plaatse mogen geen gebouwen worden opgericht, behoudens voor openbare nutsvoorzieningen.
- *Wonen*
De bestemming Wonen sluit aan bij het geldende bestemmingsplan Oosterland 2008. In de bestemming is de gemeentelijke regeling voor bijbehorende bouwwerken, aan-huis-verbonden beroepen, bed & breakfast en mantelzorg verwerkt.

De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor woningen, als dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of hobbymatig gebruik voor bed & breakfast. Woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Er zijn vier woningen toegestaan (het plan kent 4 bouwvlakken). Bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, op het achtererfgebied. In de regels staan aanvullende maatvoeringseisen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is de maximale bouwhoogte geregeld.

Voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of bedrijf gelden gebruiksregels. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het bieden van recreatieve nachtverblijven. In de voorschriften is de realisatie van voldoende parkeergelegenheid per woning vastgelegd.

Dubbelbestemming

- *Waarde Archeologie-4*
Deze gronden zijn mede bestemd voor behoud en bescherming van de archeologische waarden. Dit is een dubbelbestemming, die naast de enkelbestemming geldt.

Voor de planlocatie geldt de dubbelbestemming 'waarde archeologie – 4'. Er mag 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 2.500 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 archeologisch onderzoek laten doen.

De dubbelbestemming is opgesplitst in acht gebieden, weergegeven door middel van aanduidingen, 'waarde archeologie – (nummer)' of 'waarde vergraven archeologie – (nummer)'. In

de Algemene Wijzigingsregels (zie hoofdstuk 3) zijn mogelijkheden opgenomen om het archeologisch regime op een planlocatie op basis van onderzoek te wijzigen.

Verbeelding

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) verandert. 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 bestemmingen bestaan 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 bouwvlak is op de verbeelding voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering.

Op de verbeelding is tevens maatvoering aangeduid. Deze aanduidingen hebben in het algemeen betrekking op afmetingen, percentages en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik; op de verbeelding is voor het voorliggende bestemmingsplan de maximum goothoogte (m) en de maximum bouwhoogte (m) aangeduid.

6.3 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

Op het ontwerp van dit bestemmingsplan zal, in overeenstemming met de gemeentelijke inspraakverordening, gelegenheid tot inspraak worden geboden. Daarnaast zal het plan ook worden voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De resultaten van zowel de inspraak als het overleg worden te zijner tijd in het bestemmingsplan verwoord.

Het concept van het bestemmingsplan is voorgelegd aan de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD). Het advies van de RUD is opgenomen als bijlage 8 en verwerkt in het plan.

7.3 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Op 1 juli 2008 is Wet ruimtelijke ordening 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.

Het voorliggende plan is een initiatief van Aannemingsbedrijf Dozy B.V, die op de locatie van de voormalige school het plan de 'Michaëls-terp' wil bouwen; 4 vrijstaande woningen passend binnen de karakteristiek van Oosterland. Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Voor de gemeente Hollands Kroon zelf zijn er vooraf geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan. Er is geen sprake van op de initiatiefnemer te verhalen kosten. Wel kan met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a Wro. Hiermee wordt 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.