

Wijzigingsplan Schelpenbolweg 16 Slootdorp

Gemeente Hollands Kroon

3 juli 2020

Planstatus: Vastgesteld

Planid: NL.IMRO.1911.WPBPLG2009003-va01

Inhoud:

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

Toelichting

Inhoud:

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

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

Bijlage:

Bijlage 1:	Bedrijfsplan PolderHoogte
Bijlage 2:	Watertoets
Bijlage 3:	Verkennd onderzoek natuur
Bijlage 4:	Bodemonderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel aan Schelpenbolweg 16 in Slootdorp is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig met een bedrijfswoning en diverse bedrijfsgebouwen.



De agrarische bedrijfsvoering is beëindigd en de huidige eigenaren hebben het voornemen om de bestemming te wijzigen naar ‘Wonen’, zodat zij de bestaande bedrijfswoning in gebruik kunnen nemen als particuliere woning.

Daarnaast hebben zij het plan om op de planlocatie een aan huis verbonden bedrijf te realiseren genaamd “PolderHoogte”. Dit bedrijf van de initiatiefnemers is een advies- en trainingsbedrijf waar binnen wordt gewerkt aan het versterken van de lokale samenleving. Zij richten zich op uiteenlopende thema’s en verschillende professionals, zoals bedrijfsleven en vrijwilligerswerk, mobiliteit en zorginnovatie, verbinding tussen gezonde voeding, lokale agri-business en onderwijs, openbare ruimte en een gezonde leefstijl (zie bijlage 1). Belangrijk om op te merken is dat de bedrijfsactiviteiten ondergeschikt zullen zijn aan de woonfunctie.

Voor de ontwikkeling van het bedrijf is het van belang dat op de planlocatie diverse activiteiten kunnen worden georganiseerd, zoals bijvoorbeeld voor teambuilding, vergaderen/overleg en exposities. Daarvoor wil men de specifieke aanduidingen ‘educatie en voorlichting’, ‘commerciële dienstverlening’ en ‘extensieve agrarische dagrecreatie’ toegevoegd hebben aan het perceel.

Voor de teambuildingactiviteiten op de planlocatie is een ruimte nodig van ongeveer

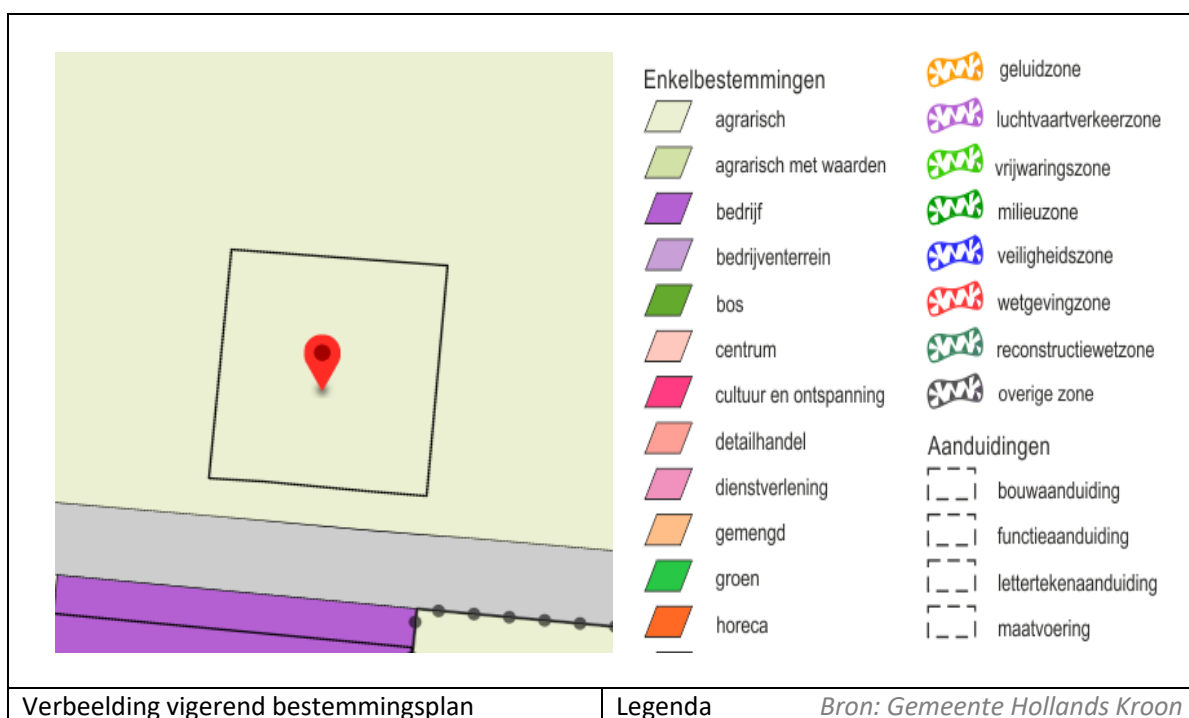
50 m². Dit betreft een grote lichte, open ruimte voor maximaal 10 personen met zicht op de polder. Daarnaast is nog een ruimte nodig voor de opslag van werktuigen voor het onderhoud van het perceel en eigen voertuigen. Daarvoor is een ruimte nodig van ongeveer 100 m². Beide ruimten worden gecombineerd in één nieuw te bouwen schuur aan de achterzijde van de woning. In de huidige situatie is een schuur met een oppervlakte van 300 m² aanwezig en deze wordt verkleind naar 150 m².

Op de locatie is een noodwoning aanwezig vanuit de tijd dat de Wieringermeer werd drooggelegd. In de huidige situatie is deze woning in gebruik als schuur. Het is de bedoeling om deze noodwoning te restaureren, zodat de cultuurhistorische waarde behouden blijft. Deze ruimte kan worden gebruikt als expositieruimte om de geschiedenis van de Wieringermeer neer te zetten.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Omgevingsvergunning

Het perceel Schelpenbolweg 16 is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” (vastgesteld 17 oktober 2011) en het bestemmingsplan “Buitengebied Wieringermeer 2009, eerste partiële herziening (vastgesteld 6 november 2014).



Het wijzigen van de bestemming naar ‘Wonen’ is in strijd met het geldende bestemmingsplan waarin het perceel de bestemming ‘Agrarisch’ heeft. Dit geldt ook voor het toekennen van de specifieke functieaanduidingen ‘educatie en voorlichting’, ‘commerciële dienstverlening’ en ‘extensieve agrarische dagrecreatie’. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.8.5 bepaald dat in overeenstemming met artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) burgemeester en wethouders bevoegd zijn, om bij algehele bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming van de gronden gelegen binnen het agrarische bouwperceel te wijzigen naar een woonbestemming met dien verstande dat:

- de functiewijziging geen beperkingen veroorzaakt voor de omliggende (agrarische) bedrijven en het woon- en leefgenot van omliggende woningen;
- de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
- de nieuwe functie alleen mag worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing van het (voormalig) agrarische bouwperceel met uitzondering van kassen;
- er tussen de gemeente en de aanvrager een planschade overeenkomst wordt gesloten;

- e. indien bestaande bebouwing wordt afgebroken, mag nieuwbouw plaatsvinden, waarbij de oppervlakte van de nieuwbouw maximaal 50% mag zijn;
- f. de hoeveelheid extra verkeer moet passen bij de wegenstructuur;
- g. het parkeren behorende bij het ander gebruik dient op eigen terrein binnen het agrarisch bouwperceel plaats te vinden;
- h. er geen opslag van goederen in de open lucht plaatsvindt;
- i. het gebruik qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties;
- j. de waterhuishoudkundige belangen niet worden geschaad;
- k. er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen bezwaren zijn tegen de wijziging;
- l. de veiligheidssituatie acceptabel wordt bevonden, waaronder in ieder geval wordt begrepen de toegankelijkheid voor de brandweer;

In dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat het mogelijk is om de bestemmingswijziging naar 'Wonen' mogelijk te maken, evenals de specifieke functieaanduidingen aanduidingen 'educatie en voorlichting', 'commerciële dienstverlening' en 'extensieve agrarische dagrecreatie'.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

De woning op Schelpenbolweg 16 is ver van de weg af gelegen op een afstand van ongeveer 25 meter. Aan de voorzijde bevindt zich een grote siertuin met een gazon en rondom beplanting.

Aan de achterzijde van de woning is een schuur aanwezig en een voormalige noodwoning. Zowel de schuur als de noodwoning zijn in vervallen staat en worden gebruikt voor opslag. Aan beide zijden van de woning loopt een pad en beide paden worden door middel van een uitrit ontsloten op de Schelpenbolweg. Langs het pad aan de oostzijde is het mogelijk om auto's te parkeren.



Bestaande situatie planlocatie	
--------------------------------	--

3.2 Planomgeving

Het perceel Schelpenbolweg 16 is gelegen in het noordwesten van de polder Wieringermeer. De Schelpenbolweg vormt een verbinding tussen Wieringerwerf en Westerland. De Wieringermeer is een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid. Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de dijk rondom de polder en de grote hoofdwaterlopen die de Wieringermeer doorkruisen.

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

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

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

Aan de noordwestzijde van planlocatie is binnen een straal van 6 kilometer het Amsteldiep (Natura 2000) aanwezig en aan de oostzijde het IJsselmeer. Het Amstelmeer ligt op 4,5 kilometer afstand.

Aan de noordzijde van de polder vormt het Amstelmeerkanaal de grens tussen het eiland Wieringen en de Wieringermeerpolder. Het kanaal vormt een ecologische verbindingszone tussen het IJsselmeer en het Amstelmeer en is goed herkenbaar in het landschap.

Het Amsteldiep en IJsselmeer maken onderdeel uit van Natura 2000 gebied en de overige wateren maken onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

3.3 Verkeer en Parkeren

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

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

Langs het pad aan de westzijde van het perceel is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor de woning (CROW 2,8 parkeerplaatsen).

Aan de oostzijde van het perceel kunnen auto's van bezoekers langs het pad worden geparkeerd. In totaal wordt een oppervlakte van 100 m² in gebruik genomen voor de trainingsfunctie en kantoor. Voor het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van de CROW-norm behorende bij commerciële dienstverlening met baliefunctie in het buitengebied. Dit betekent dat er gemiddeld 3,8 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Op het perceel is ruimte voor meer parkeerplaatsen.

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

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

Bekijk [hier](#) het document

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

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

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Bekijk [hier](#) het document

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

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

Bekijk [hier](#) het document

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

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

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

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

Door de bestemmingswijziging naar wonen vindt er een toekomstgerichte ontwikkeling op het perceel plaats. Door de wijziging kan er gewoond worden overeenkomstig de voorwaarden in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt door de toevoeging van het bedrijf PolderHoogte een economische- en maatschappelijke component toegevoegd.

De bouw van een nieuwe schuur met daarin een ruimte voor het bedrijf en de restauratie van de voormalige noodwoning voegt ruimtelijke kwaliteit toe aan het perceel.

Conclusie: *Een bestemmingswijziging naar wonen met een aan huis-verbondenbedrijf is niet in strijd met het provinciale beleid.*

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

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

Bekijk [hier](#) het document

In artikel 5c staat vermeld dat een kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) alleen mogelijk is als dit binnen een bestaande bouwvlak wordt gerealiseerd en het aantal burgerwoningen mag niet toenemen.

De bestemmingswijziging naar wonen wordt gerealiseerd binnen een bestaand bouwvlak en het aantal woningen zal niet toenemen.

In artikel 17 van de PRV wordt voorzien in de mogelijkheid dat bebouwing op een voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de agrarische bedrijfswoning, wordt gebruikt voor kleinschalige vormen van werken.

De voorwaarden die hierbij horen zijn ook genoemd in paragraaf 3.8.5 van het bestemmingsplan. Het is mogelijk om het bedrijf PolderHoogte hier te vestigen, want er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

In artikel 15 van de PRV is nog een kwaliteitseis opgenomen waarin staat opgenomen dat er rekening moet worden gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble. In dit geval zal op het erf de kwaliteit sterk worden verbeterd door de sloop van de bestaande schuur (300 m²) en de bouw van een nieuwe veel kleinere schuur (150 m²). Daarnaast zal de voormalige noodwoning op de planlocatie worden gerestaureerd. Deze woning is geplaatst tijdens de drooglegging van de Wieringermeer. Er zijn niet veel van deze woningen nog aanwezig in de Wieringermeer en dit betreft dus een cultuurhistorisch waardevol pand.

Conclusie: *Het is mogelijk om binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening de bestemmingswijziging en een aan huis gebonden bedrijf te realiseren.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie 2030

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

Bekijk [hier](#) het document

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

Hoofdrichtingen van de beleidskeuzes voor de onderwerpen zijn:

- gemeente Hollands Kroon juicht ondernemerschap toe en omarmt lokale bedrijvigheid, waarbij zo min mogelijk beperkende regels worden opgelegd. Dus flexibel zijn waar het kan en streng waar het moet;
- de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van het landschap en de dorpen onderbouwd ontwikkelen, verbeteren en transformeren;
- binnen ruimtelijke plannen dient de initiatiefnemer zelf zorg te dragen voor landschappelijk inpassing;
- leegstand moet worden tegengegaan, omdat dat vervelende neveneffecten kan opleveren voor de leefbaarheid en kwaliteit van het gebied. Een van de opties is herbestemming. Hoe om te gaan met het overschot aan waardevolle en minder waardevolle bebouwing in de toekomst, is een strategisch vraagstuk. Er moeten keuze gemaakt worden, aangezien het op termijn onmogelijk zal zijn ieder pand een nieuwe bestemming te geven;
- duurzaamheid is leidend en een verbindend principe.

Het wijzigen van de bestemming naar wonen met een aan huis gebonden bedrijf op het perceel Schelpenbolweg 16 sluit aan bij de bovengenoemde beleidskeuzes. Door het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming vindt er een

toekomstgerichte ontwikkeling plaats op het perceel. Dit heeft een positief effect op het leefklimaat rond het plangebied.

Bovendien wordt door de ontwikkeling van het bedrijf PolderHoogte de lokale bedrijvigheid en het ondernemerschap gestimuleerd, waarbij ook een maatschappelijke functie wordt ingevuld.

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

5. Cultuurhistorische en archeologische belangen

5.1 Cultuurhistorie

Rond de 9^e eeuw bestond de Wieringermeer uit land. Er was zelfs meer land aanwezig dan de polder zoals deze nu is ingepolderd. Onder invloed van het klimaat is het gebied onder water gelopen en onderdeel van de zee geworden. Aan het begin van de twintigste eeuw was er dringend behoefte aan landbouwgrond en vanaf 1927 werd begonnen met de aanleg van de Wieringermeerpolder. In augustus 1930 viel de polder droog en vanaf 1934 werd het nieuwe land in gebruik genomen. De kavelgroottes voor nieuwe boeren werden bepaald op 20 hectare en uitgegeven via een pachtsysteem. Ook de dorpen en de boerderijen werden gepland. Aan het eind van de Tweede Wereldoorlog werd de polder door de Duitse militairen onder water gezet om geallieerde luchtlandingen te verhinderen. Op 17 april 1945 bliezen zij de dijk op, waarna de polder weer snel onder water liep. Alle gewassen en vrijwel alle bebouwing ging verloren. Na de oorlog werden de gaten in de dijk gedicht en december 1945 viel de polder weer droog. De noodwoning op het perceel aan de Schelpenbolweg 16 vormt nog herinnering uit deze tijd. Om bewoning van de polder weer mogelijk te maken, werden er noodwoningen geplaatst.

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

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

Door de bestemmingswijziging op het perceel Schelpenbolweg 16 zullen de cultuurhistorische waarden van de polder niet worden aangetast. Door de restauratie van de noodwoning op het perceel zal de cultuurhistorische waarde op het perceel juist worden versterkt.

Conclusie: *Op het perceel Schelpenbolweg 16 zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig die bescherming vinden binnen het bestemmingsplan, maar toch zal de cultuurhistorische waarde van de noodwoning worden gewaarborgd.*

5.2 Archeologie

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

Het betreft alleen een bestemmingswijziging van het perceel waardoor het risico op aantasting van archeologische waarden niet aanwezig is.

Conclusie: *Op het perceel Schelpenbolweg 16 vindt door ontwikkeling van het plan geen aantasting plaats van archeologische waarden.*

6. Watertoets

6.1 Water

6.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

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

Bekijk [hier](#) het document

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

6.1.2 Waterplan 2010-2015

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

Bekijk [hier](#) het document

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

6.1.3 Waterprogramma

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

Bekijk [hier](#) het document

6.1.4 Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterprogramma beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan Schelpenbolweg 16 in Slootdorp (bijlage 2). In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.

Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op het waterschapsbelang.

Verharding en compenserende maatregelen

Het betreft hier alleen bestemmingswijziging van de planlocatie, waardoor er geen sprake is van een verhardingstoename. Door de sloop en nieuwbouw van de schuur zal het verhard oppervlak juist afnemen met 150 m². Het is niet nodig om compenserende waterberging te graven.

Waterkwaliteit

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

7. Milieuaspecten

7.1 Ecologie

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

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

Door Bureau Aandacht Natuur is op 26 november 2019 een rapport toegezonden (bijlage 3) in verband met een verkennend onderzoek op het perceel Schelpenbolweg 16.

7.1.1 Gebiedsbescherming

Gezien de ligging van de projectlocatie langs de Schelpenbolweg, de ondergeschikte aard van het plan en de afstand van ongeveer 5,3 kilometer tot aan het Amsteldiep (Waddenzee dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied), zijn er geen negatieve effecten te verwachten op Natura 2000 gebieden. Het betreft alleen een bestemmingswijziging van het bestaande perceel.

De projectlocatie en de directe omgeving bevatten geen elementen die de specifieke waarden van het Natura 2000 gebied versterken en hebben dan ook geen functie voor de daarin aanwezige kwalificerende vogelsoorten, habitattypen en habitatsoorten.

Ook vinden de beoogde plannen niet plaats in of in de nabijheid van terreinen die zijn aangewezen als (onderdeel van) Natuur Netwerk Nederland (NNN), een natuurverbinding of weidevogelleefgebied.

Een nadere of uitgebreide toetsing ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

7.1.2 Soortenbescherming

Flora

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Gezien de aanwezige terreintypen, wordt niet verwacht dat beschermde plantensoorten aanwezig zijn. Een ontheffingsaanvraag of nader onderzoek naar beschermde plantensoorten in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

Vogels

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn eveneens niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele

kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespandief en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk. Mogelijke nestlocaties van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats of sporen die wijzen op hun aanwezigheid, zijn niet waargenomen op of rond de projectlocatie. Met de voorgenomen ontwikkeling van het projectgebied wordt dan ook niet verwacht dat nesten of het leefgebied van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats worden verstoord. Een nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming ten aanzien van jaarrond beschermde vogelsoorten is dan ook niet aan de orde.

Zoogdieren

Met uitzondering van vleermuizen worden uitsluitend algemeen voorkomende beschermde zoogdiersoorten verwacht binnen de planlocatie. Van potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen is op de projectlocatie geen sprake. Lijnvormige structuren van en naar andere (groen)gebieden in de omgeving zijn met uitzondering van de bomenrij langs de Schelpenbolweg niet aanwezig niet aanwezig binnen of aan het plangebied. Een mogelijke verstoring van vliegroutes van vleermuizen is met het planvoornemen niet aan de orde.

Uiteraard is het mogelijk dat het perceel onderdeel uitmaakt van het foerageergebied van vleermuizen. Aangezien bomen en singels op het erf niet onderhevig zijn aan de beoogde plannen, wordt niet verwacht dat belangrijk foerageergebied van vleermuizen verloren gaat. De schuur is verder niet geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Met de voorgenomen sloop en (her)bouw van de schuur op het erf, wordt niet verwacht dat er negatieve effecten optreden met betrekking tot vleermuizen. Een ontheffing of nader onderzoek naar vleermuizen is dan ook niet noodzakelijk.

Tevens is het mogelijk dat kleine marterachtigen voorkomen op of rond de projectlocatie. In de schuur zijn geen sporen of mogelijk verblijfplaatsen van kleine marterachtigen aangetroffen. Door de meer natuurlijke inrichting van de tuin achter het erf is het mogelijk dat de ruigtekruiden vegetatie en de takkenwal onderdeel uitmaken van het leefgebied van soorten als wezel of hermelijn. Aangezien genoemde soorten veelal een groot leefgebied hebben en de voorgenomen plannen kleinschalig van aard zijn, wordt niet verwacht dat eventueel leefgebied van kleine marterachtigen dusdanig wordt verstoord dat soorten zullen verdwijnen. Een nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming voor kleine marterachtigen is in het kader van de bestemmingsplanwijziging en de sloop en nieuwbouw van een schuur niet noodzakelijk.

Amfibieën

Met betrekking tot amfibieën zijn enkele algemeen voorkomende beschermde soorten te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Echter geldt voor deze soorten te allen tijde de zorgplicht zoals bedoeld in Wet Natuurbescherming. Gezien de voorgenomen plannen en het ontbreken van voortplantingswater, wordt niet verwacht dat de werkzaamheden een effect zullen hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën. Verder is aan de hand

recente verspreidingsgegevens bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in het uurhok waarbinnen de projectlocatie is gelegen. In de huidige situatie ontbreekt geschikt leefgebied voor deze soort, waarmee een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot rugstreeppad in het kader van de voorgenomen plannen niet noodzakelijk is.

Overige beschermde soorten

Met uitzondering van enkele algemeen voorkomende soorten, waarvoor binnen de Wet Natuurbescherming een vrijstelling geldt m.b.t. ruimtelijke ingrepen en bestendig beheer, wordt niet verwacht dat andere beschermde soorten voorkomen op de betreffende locatie. Nader onderzoek of de aanvraag van een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming met betrekking tot overige beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies. Mogelijk kunnen gedurende het planproces of de werkzaamheden zich nieuwe soorten gaan vestigen. Bij constatering van een beschermde soort tijdens de voorgenomen activiteiten blijft het alsnog noodzaak om ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van het plan een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan. Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat aanvullend onderzoek in het kader van de Wet Natuurbescherming of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is. Met inachtneming van de algemene zorgplicht is een ontheffing van de Wet Natuurbescherming op voorhand niet nodig.

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming nodig. Het plan is daarnaast op het punt van provinciaal natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.

Conclusie: *Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan niet in de weg staat.*

7.2 Bodem

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

Door Vlam Bodem Advies B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en een rapportage uitgebracht op 9 oktober 2019 (bijlage 4).

Uit het onderzoek blijkt dat:

- in de bovengrond is plaatselijk een lichte verhoging aan zink gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarde. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters aangetoond in gehalten die de achtergrondwaarden overschrijden. Het grondwater is voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon;

- gezien de resultaten kan de hypothese worden bevestigd. De aangetoonde gehalten overschrijden niet de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Voor nader onderzoek bestaat geen aanleiding;
- er is voor wat betreft de kwaliteit van de bodem geen sprake van belemmeringen voor de bestemmingswijziging en de nieuwbouw van een schuur;
- gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventuele lokale verontreinigingen niet zijn ontdekt. Mogelijk dient er bij nieuwbouwactiviteiten grond van de locatie te worden afgevoerd. Dit rapport is niet geschikt om een uitspraak te doen over de hergebruiksmogelijkheden van deze grond. Hiervoor dient een onderzoek te worden uitgevoerd zoals omschreven in het Besluit Bodemkwaliteit. Hergebruik van de vrijkomende grond (zonder bijmengingen) op de onderzoekslocatie is wel mogelijk zonder verder bodemonderzoek uit te voeren.

Conclusie: *Het onderdeel bodem vormt geen belemmering voor dit plan.*

7.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidsbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie.

Door de bestemmingswijziging zal de functie van de woning niet wijzigen en is het niet nodig om een akoestisch onderzoek uit te voeren.

Conclusie: *Het aspect geluid staat de uitvoering van de plannen niet in de weg.*

7.4 Luchtkwaliteit

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

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

7.4.1 *Besluit niet in betekenende mate (NIBM)*

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀). Het 3% criterium geldt sinds de vaststelling op 1 augustus 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het wijzigingsplan maakt een bestemmingswijziging naar wonen mogelijk en een aan huis gebonden bedrijf. De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door de transportbewegingen van en naar het bedrijf. Deze transportbewegingen zullen zeer beperkt zijn. De verwachting is dat per werkdag maximaal 5 personenauto's het bedrijf bezoeken (10 vervoersbewegingen per dag).

De bestemmingswijziging en de vestiging van een aan huis verbonden bedrijf kan worden aangemerkt als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

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

7.5 Externe veiligheid

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

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

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

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

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan voor de Schelpenbolweg 16 gaat het om de volgende risicobronnen:

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

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

Conclusie:

- a. *er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd.*
- b. *in de nabijheid van het plangebied zijn geen wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*
- c. *het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

7.6 Kabels en leidingen

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

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

7.7 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De bestemmingswijziging naar wonen op het perceel Schelpenbolweg 16 en de vestiging van een aan huis verbonden bedrijf kan alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven en woningen niet wettelijk worden beperkt.

De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, om voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat bedrijven en woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Aan de overzijde van de planlocatie is een installatiebedrijf gevestigd (Schelpenbolweg 9) en aan weerszijden staan van de locatie staat particuliere woningen (Schelpenbolweg 14 en 18). Het installatiebedrijf en de omliggende woningen worden in de huidige situatie al beperkt door de woning op de planlocatie. Door een bestemmingswijziging treedt hier geen verandering in op.

In de VNG-publicatie staat geen advies- en trainingsbedrijf aangegeven, maar het bedrijf kan worden getypeerd als een bedrijf in 'overige zakelijke dienstverlening' met daaraan gekoppeld teambuildingsactiviteiten.

De grootste richtafstand die voor dergelijke bedrijven wordt gehanteerd is 30 meter voor het milieuaspect geluid. In de praktijk blijkt de afstand tot het dichtstbijzijnde bedrijf (Schelpenbolweg 9) en de omliggende woningen veel groter te zijn dan 30 meter.

De bedrijfsvoering van het bedrijf of het woon- en leefklimaat van de woningen zal door het toevoegen van een advies- en trainingsbedrijf niet worden belemmerd.

7.8 Milieu effectrapportage (MER)

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

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

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

- a. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- b. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

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

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

7.9 Duurzaamheid

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

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

Door een toekomstgerichte ontwikkeling op de planlocatie kan worden geïnvesteerd in duurzame oplossingen.

De nieuwe schuur wordt geïsoleerd en dit geldt uiteraard ook voor de ruimte voor teambuildingsactiviteiten, wat zal leiden tot een in verbruik energiezuinigere schuur. Daarnaast wordt gedacht aan regenwateropvang, zonnepanelen en een warmtepomp. De initiatiefnemers zullen hierbij gebruik maken van het Duurzaam Bouwloket.

8. Juridische aspecten

8.1 Algemeen

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

8.2 Verbeelding

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

8.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor:

- *Wonen*

Binnen de regels is zowel sprake van positieve bestemmingen, als van een globale eindbestemming met uitwerkingsplicht. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel. Voor de gronden waarvoor een uitwerkingsplicht geldt moet, voordat een bouwvergunning kan worden verleend, het plan worden uitgewerkt conform artikel 3.6 Wro. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de Woningwet. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken.

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

8.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

Artikel 1: Begrippen

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

8.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

8.3.3 Hoofdstuk 3 Slotregel

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

8.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een wijzigingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het wijzigingsplan “Schelpenbolweg 16 Sloodorp”, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het wijzigingsplan “Schelpenbolweg 16 Sloodorp” is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

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

9. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

9.2.1 Overleg belanghebbenden

Het plan is besproken met de omgeving en er zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Het wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, zodat belanghebbenden de mogelijkheid is geboden om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.