

**Bestemmingsplan
Zuid Zijperweg 75
Wieringerwaard
Gemeente Hollands Kroon**

Toelichting

Planstatus: vastgesteld
Datum: 18 juni 2015

Planidentificatie:
NL.IMRO.1911.BPBG2006hz0010-va01

Aanvrager:
Swan Art & Build namens de heer F.P. Borst



Opgesteld door:
Swan Art & Build, i.s.m.
Arnold Rabius stedenbouwkundige

Inhoud:

1	Inleiding	4
2	Huidige situatie	6
2.1	Beschrijving van het plangebied	6
2.2	Cultuurhistorie	9
2.3	Archeologie	10
2.4	Geldend bestemmingsplan Buitengebied 2006	11
2.5	Initiatief en geldend bestemmingsplan.....	14
3	Beleidskaders	15
3.1	Rijk	15
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)	15
3.1.3	Nationaal Waterplan	16
3.1.4	Wet op de archeologische monumentenzorg:	16
3.1.5	Voorliggend initiatief en rijksbeleid	16
3.2	Provincie	17
3.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040.....	17
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)	18
3.2.3	Leidraad Landschap en cultuurhistorie 2010.....	18
3.2.4	Kaart landschap en cultuurhistorie 2012:	19
3.2.5	Handboek landschap en cultuurhistorie 2010	19
3.2.6	De Ruimte voor Ruimte- regeling	19
3.2.7	Afwijken van provinciaal beleid.....	20
3.3	Gemeente	21
3.3.1	Welstandsnota Hollandskroon 2013.....	21
3.3.2	Beeldkwaliteitsplan Anna Paulowna Buitengebied.....	22
3.3.3	Vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2006.....	22
3.3.4	Ecologisch onderzoek bestemmingsplan Buitengebied 2006.....	22
3.3.5	Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon.....	23
3.3.6	Voorliggend initiatief en gemeentelijk beleid:	23
4	Planbeschrijving	24
4.1	Inleiding:	24
4.2	Nut en noodzaak wonen:	24
4.3	Ruimte voor ruimte.....	24
4.4	Beeldkwaliteit Zuid Zijperweg 75	25
4.5	Ontsluiting en parkeren	27
4.6	Vertaling stedenbouwkundige schets naar verbeelding bestemmingsplan	28
5	Omgevingsaspecten.....	29
5.1	Luchtkwaliteit.....	29
5.2	Geluid	30
5.3	Bodem	32
5.4	Externe veiligheid.....	32
5.5	Bedrijven en milieuzonering	33
5.6	Natuur en ecologie	35
5.7	Waterhuishouding	36
5.8	Bluswatervoorzieningen	37
6	Juridische aspecten.....	38

7	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	40
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
8	Bijlagen bij de toelichting.....	41
1.	Natuurtoets d.d. 15 mei 2012	41
2.	Bodemonderzoek d.d. 15 juni 2012.....	41
3.	Digitale watertoets d.d. 25 april 2013	41
4.	Digitale watertoets samenvatting d.d. 25 april 2013.....	41
5.	Advies brandweer d.d. 7 juni 2013	41
6.	Beeldkwaliteitsplan Zuid Zijperweg 75	41
7.	Definitief advies expertteam Zuid Zijperweg 75 d.d. 8 oktober 2014	41

Regels **Bestemmingsplan Zuid Zijperweg 75 Wieringerwaard**

Verbeelding **Bestemmingsplan Zuid Zijperweg 75 Wieringerwaard**

1 Inleiding

De heer F.P. Borst (verder te noemen initiatiefnemer) is eigenaar van de percelen Zuid Zijperweg 75 (bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing) en 76b (bedrijfsbebouwing) te Wieringerwaard, in de gemeente Hollands Kroon. Op beide percelen staat bedrijfsbebouwing met een woning.

Op het perceel Zuid Zijperweg 75 heeft aanvrager zijn Loonwerkbedrijf gevestigd. Aanvrager is voornemens zijn bedrijf te verplaatsen en wil hiertoe de bestaande bedrijfsbebouwing graag vervangen door een nieuwe woning. Het geldende bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om het agrarische bouwperceel te elimineren en maximaal 2 woningen te realiseren. Op perceel 75 zijn dit volgens de wijzigingsregels dan de bestaande bedrijfswoning plus een nieuwe woning. Voor het omzetten van de bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning en het toevoegen van een burgerwoning moet de bedrijfsbebouwing op perceel 75 worden afgebroken. De wijziging kan dus alleen plaatsvinden, indien de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Mogelijk maken van extra woningen in het buitengebied kan in beginsel plaatsvinden wanneer de woningen de (agrarische) bedrijven niet belemmeren.

Dit bestemmingsplan Zuid Zijperweg 75 betreft in totaal 3 woningen, de bestaande bedrijfswoning op perceel 75 en twee nieuwe woningen. De tweede nieuwe woning is ter compensatie van het afbreken van de voormalige agrarische bebouwing op het woonperceel nr. 76b. De tweede nieuwe woning valt daarmee onder de ruimte voor ruimteregeling. De bedrijfsbebouwing op perceel 76b heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2006 (vastgesteld 2009) al de bestemming Woondoeleinden. De bedrijfsbebouwing op perceel 76b was daarmee al weg bestemd. De woning op perceel 76 hoeft daarom niet te worden meegenomen in dit bestemmingsplan.

Op 12 januari 2010 heeft het college van Anna Paulowna besloten mee te willen werken aan bovengenoemde twee nieuwe woningen, op voorwaarde dat de schuren op de Zuid Zijperweg 75 en 76b worden gesloopt en er een financiële onderbouwing wordt overlegd van de compensatie. De financiële onderbouwing is aangeleverd. Dit initiatief voldoet daarmee aan de exploitatie volgens de ruimte voor ruimte regeling. Het college heeft vervolgens op 5 april 2011 besloten planologische medewerking verlenen aan de bouw van de twee nieuwe woningen door middel van een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan onder de voorwaarde dat de provincie een ontheffing afgeeft ten aanzien van de provinciale verordening.

Dit bestemmingsplan betreft daarmee een initiatief voor 3 woningen, te weten de bestaande woning nr. 75 en twee nieuwe woningen. Twee woningen (de bestaande en 1 nieuwe woning) zijn gebaseerd op de wijzigingsbevoegdheid en de 2^e nieuwe woning past binnen de RvR regeling.

De schuur Zuid Zijperweg 76b is inmiddels gesloopt en de schuren op nr. 75 zullen voor de bouw van de twee nieuwe woningen worden gesloopt. Om de sloop van deze schuren te waarborgen zal er naast het bestemmingsplan een overeenkomst worden afgesloten, waarin dit wordt vastgelegd.

De onderbouwing van de ruimtelijke kwaliteit is nader uitgewerkt in de bij dit bestemmingsplan gevoegde beeldkwaliteitsplan Zuid Zijperweg 75.

De in dit bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan voorgestelde ontwikkelingen leveren een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Toename ruimtelijke kwaliteit is

mede gelegen in het weghalen van storende bebouwing op zowel perceel 75, als op perceel 76b. Dit betekent een afname van zowel de feitelijke bebouwing (percelen 75 en 76b), als van de planologisch toegestane bebouwing (perceel 75), wat een bijdrage levert aan de openheid van het landschap ter plaatse.

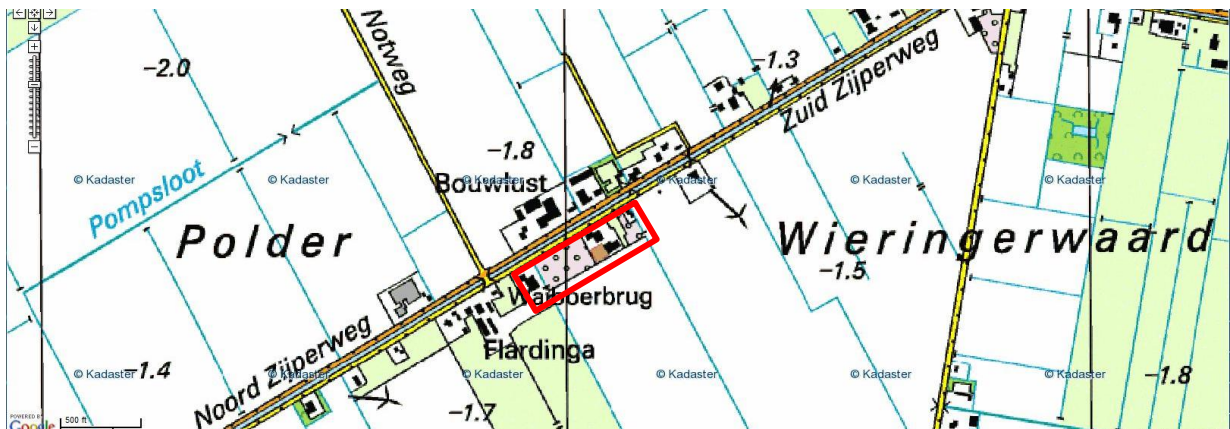
Het expertteam van de provincie Noord-Holland is akkoord met het ruimtelijk plan en de exploitatie-opzet. Zie bijlage bij deze toelichting. Dit betreft een ambtelijke reactie op de toegestuurde plannen, het planologisch traject dient nog te worden doorlopen.

1.1 Opzet bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart). De toelichting bestaat uit een beschrijving van de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken. Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft de bestaande situatie, inclusief het geldende bestemmingsplan, hoofdstuk 3 de beleidskaders en hoofdstuk 4 de voorgestelde situatie. Milieu, ecologie en waterhuishouding zijn opgenomen in hoofdstuk 5. De hoofdstukken 6 en 7 bevatten de juridische toelichting en de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 Huidige situatie

2.1 Beschrijving van het plangebied



Afbeelding 1. Topografische kaart (bron: vindjeeigenhuis.nl) indicatie plangebied > rood kader

Dit initiatief aan de Zuid Zijperweg betreft een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw (nr. 76b) en een agrarisch bedrijf (nr. 75) bestaande uit een bedrijfswoning en agrarische bedrijfsbebouwing. Op de topografische kaart is te zien dat het voormalig gebruik van het plangebied als boomgaard staat aangeduid. Dit verklaart de bestaande beplanting rond het plangebied.



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied (bron Google earth) globale indicatie plangebied, geel kader

De achterzijde van het plangebied grenst aan landbouwgebied. Aan de overzijde van de weg liggen twee agrarische bedrijven (A) met bedrijfswoningen (BW) en een aantal woningen (W).



Afbeelding 3. Tweezijdig lint langs Noord en Zuid Zijperweg (streetview)

Volgens de gemeentelijke welstandnota heeft Wieringerwaard twee bijzondere linten, waaronder het tweezijdige lint langs de Noord en Zuid Zijperweg, t.p.v. het plangebied. Het is een lint met een breed profiel, opgedeeld door de vaart. Bijzonder van dit lint is de oudere bebouwing en de diversiteit in bebouwing. De bebouwing bestaat zowel uit kleine woningen als grote boerderijen, verdichte en ruime gebieden.



Afbeelding 4. Zuid Zijperweg 75: bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen (streetview)

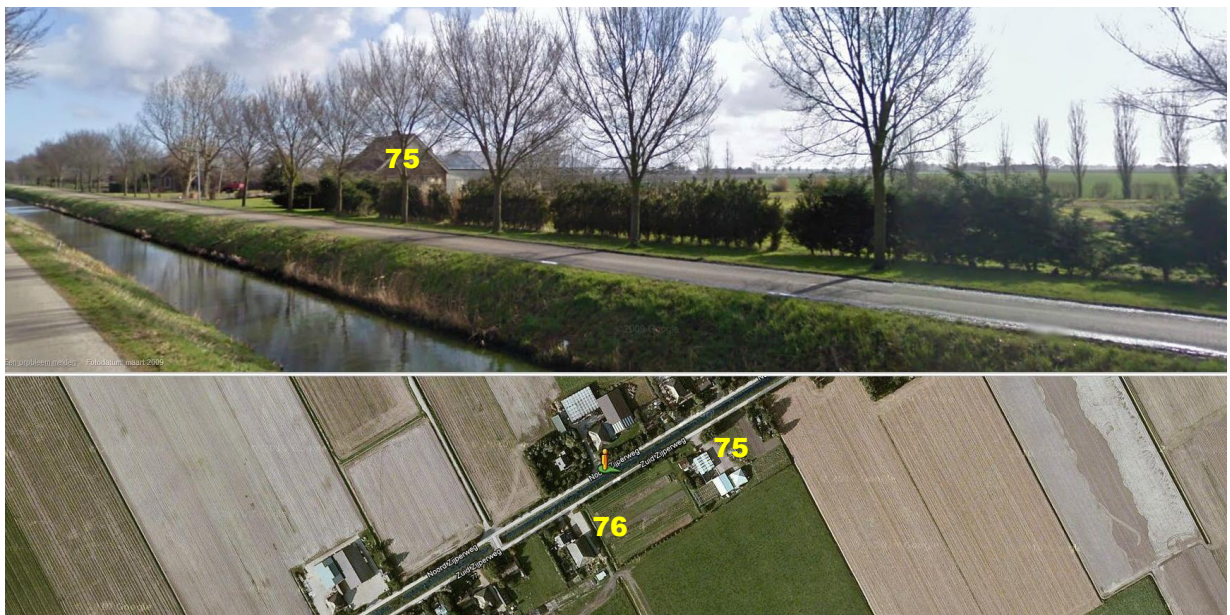
Door beëindiging van het agrarische bedrijf op nr. 75 en sloop van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing kan volgens de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 1 nieuwe woning worden

gebouwd. In ruil voor sloop van de bestaande voormalige bedrijfsbebouwing op nr. 76b kan op basis van de ruimte voor ruimte regeling ook een nieuwe woning worden gebouwd.

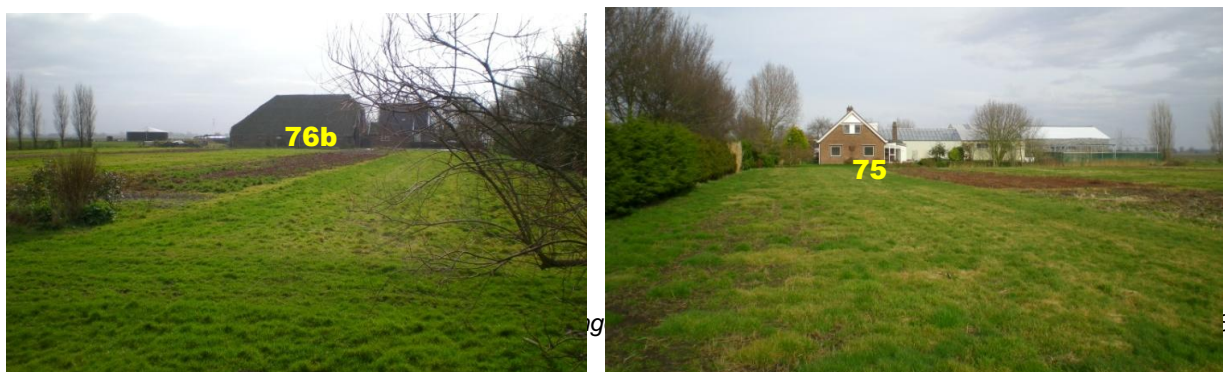


Afbeelding 5. Zuid Zijperweg 76/76b, woning met voormalige bedrijfsbebouwing (streetview)

De voormalige bedrijfsbebouwing op nr. 76b is inmiddels gesloopt.



Afbeelding 6. plangebied tussen nr. 75 en nr. 76 (streetview)



Afbeelding 7. plangebied tussen nr. 75 en nr. 76



Afbeelding 8. Bestaande bedrijfsbebouwing Zuid Zijperweg 75 en 76b



Afbeelding 9. bestaande woningen Zuid Zijperweg 75 en 76

2.2 Cultuurhistorie

De Wieringerwaard polder wordt gekenmerkt door de rechthoekige en rechtlijnige structuren, in de vorm van lange rechte ontsluitingswegen met haaks daarop diepe kavels met kenmerkende kavelsloten. De bebouwing in het gebied ligt hoofdzakelijk langs de ontsluitingswegen en bestaat uit (voormalige) boerderijen en woningen. De verkaveling is te typeren als een strokenverkaveling. De richting en breedte van de kavels zijn duidelijk van invloed geweest op de plaatsing van de boerderijen. De boerderijen liggen voornamelijk aan de korte zijden van de diepe kavels. De spreiding van boerderijen is afhankelijk van de kavelbreedte en de bedrijfsgrootte.

Op de kenmerken van de Wieringerwaard polder wordt ook ingegaan in hoofdstuk 3, beleidskaders en in het beeldkwaliteitsplan bij dit bestemmingsplan.

Voorliggend initiatief betreft veranderingen in de landbouw, waarbij het agrarische gebruik van agrarische bouwpercelen wijzigt in wonen. Uitgangspunt is dit te doen binnen de kenmerkende structuur van de polder. Dit wordt toegelicht in het bij deze toelichting gevoegde beeldkwaliteitsplan.

2.3 Archeologie

Sinds 1 juli 2007 is de zorg voor het bodemarchief onderdeel van de Monumentenwet 1988. Voor gemeenten betekent dit, dat zij bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening houden met (mogelijk) aanwezige archeologische vindplaatsen in het gebied (artikel 38a). Zones die (potentieel) archeologisch waardevol zijn, worden aangeduid op de bestemmingsplankaart. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen die zones zal aanvullend inventariserend archeologisch (veld)onderzoek moeten uitwijzen of behoud van de vindplaats noodzakelijk en mogelijk is.

De Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland geeft voor het plangebied geen indicatie voor archeologische verwachtingswaarden. De Archeologische Monumentenkaart (AMK) op Kich.nl geeft ook geen verwachtingen.

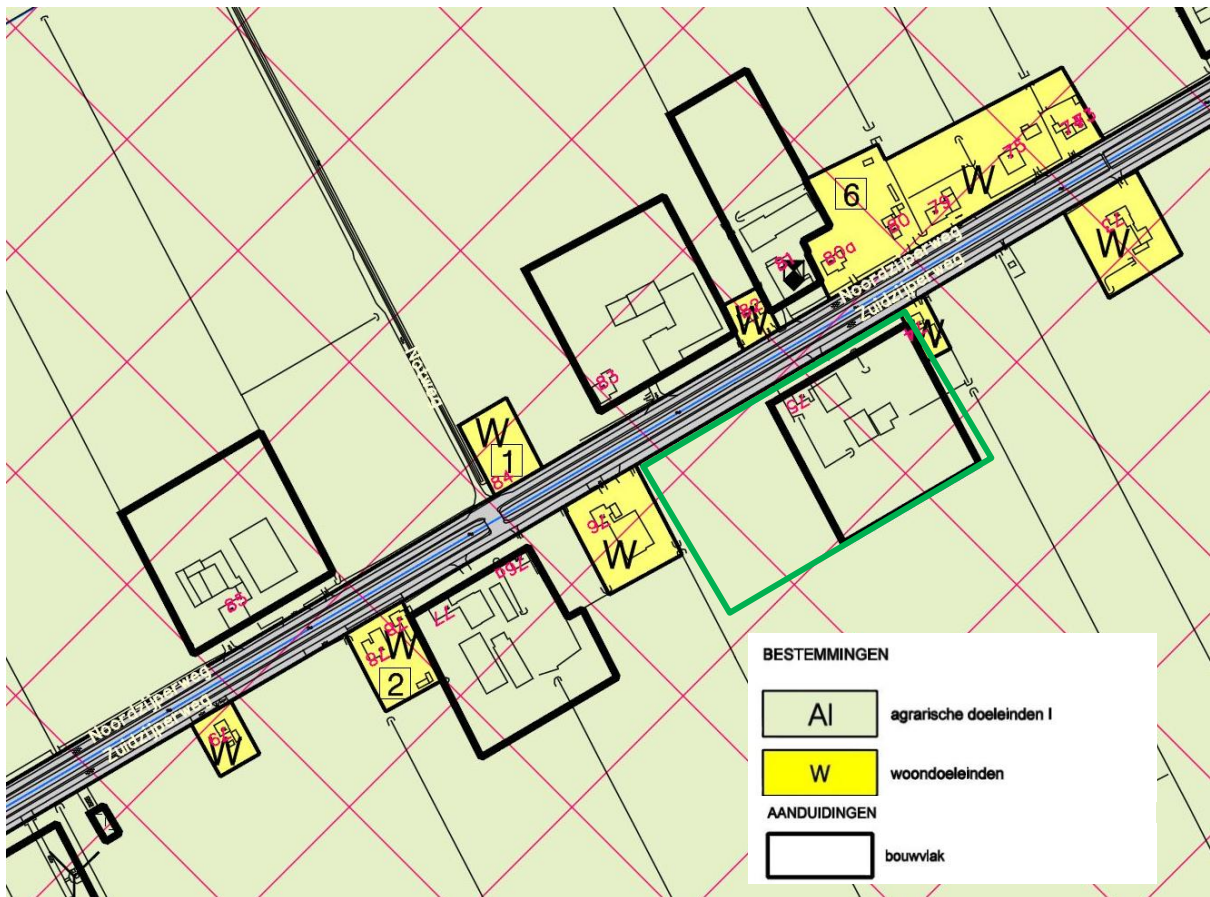
De archeologische verwachting is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan d.m.v. een dubbelbestemming "archeologisch waardevol gebied III". Op de aangewezen gronden mogen nieuwe **bouwwerken** worden gebouwd, waarbij de oppervlakte van de bestaande bouwwerken met niet meer dan 2500 m² wordt uitgebreid.

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld voor bouwwerken (woningen) ter vervanging van bestaande bouwwerken (agrarische en voormalige agrarische bebouwing), waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken wordt verkleind. Daarnaast is de oppervlakte van de twee nieuwe woningen kleiner dan 2500 m². Dit bestemmingsplan voldoet daarmee aan de eis dat het oppervlak van de bestaande bouwwerken met niet meer dan 2500 m² wordt uitgebreid. Het bouwverbod en de onderzoeksplicht uit het geldende bestemmingsplan zijn daarmee niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

Archeologie vormt daarmee geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.4 Geldend bestemmingsplan Buitengebied 2006

Op 19 januari 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Buitengebied 2006 vastgesteld. In het bestemmingsplan heeft de gemeente haar beleid voor het landelijk gebied uiteengezet. Het beleid voor het landelijk gebied is gericht op het samen ontwikkelen van een duurzame landbouw, levendige natuur, leefbaar landelijk gebied en duurzaam gebruik van water met de wensen van de inwoners wat betreft wonen, werken en recreëren.



Afbeelding 10. fragment bestemmingsplankaart: globale indicatie plangebied groen kader

Het initiatief is gelegen in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2006, vastgesteld: 19 januari 2009 en gedeeltelijk goedgekeurd: 11 augustus 2009. Bovenstaand een fragment van de bestemmingsplankaart. Het plangebied is globaal aangegeven met een groen kader.

Dit bestemmingsplan betreft herziening van een deel van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2006. Het plangebied heeft de bestemming agrarische doeleinden I, een aanduiding voor een agrarisch bouwvlak en de dubbelbestemming archeologisch waardevol gebied III (rode blokvormig arcering).

Bestemming Agrarische doeleinden I (perceel Zuid Zijperweg 75)

De op de plankaart voor "agrarische doeleinden I" aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met een ondergeschikte tak van niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met een maximale oppervlakte van 250 m², met de daarbij behorende: groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, water. Het

aantal bedrijfswoningen mag 1 per bedrijf bedragen dan wel niet meer dan het bestaande aantal indien dit meer is.

Agrarisch bouwvlak: De bouwvoorschriften bepalen dat bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Het plangebied bevat een agrarisch bouwvlak met een oppervlakte van 1 ha. = 10.000m². Binnen dit bouwvlak kan volgens de bouwvoorschriften circa 8.000m² bedrijfsbebouwing worden gebouwd, waarvan een deel is gerealiseerd.

Wijzigingsbevoegdheid: Op het perceel Zuid Zijperweg 75 kunnen Burgemeester en wethouders, met inachtneming van het bepaalde in lid 10 en overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming wijzigen in de bestemming "woondoeleinden" ten behoeve van 2 woningen met dien verstande dat:

1. de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven;
2. in afwijking van het bepaalde onder 1 door een tweede woning te realiseren op een locatie buiten het oorspronkelijke bouwblok wanneer de ruimtelijke kwaliteit daarmee gediend is;
3. de wijziging geen betrekking kan hebben op het hergebruik van kassen;
4. de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
5. de wijziging alleen kan plaatsvinden, indien de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt, waarbij ten minste 800 m² en/of 1600 m² kassen of een combinatie naar evenredigheid, niet zijnde met "monument" aangeduide gebouwen, kan worden gesloopt;
6. vóór toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ecologisch onderzoek in de vorm van een Flora- en faunawettoets en een Natuurbeschermingswettoets dient te zijn uitgevoerd;
7. de wijziging uitsluitend wordt toegepast, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting minder dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt dan wel in overeenstemming is met een verkregen hogere grenswaarde;
8. indien de wijziging betrekking heeft op de gronden gelegen binnen de op de plankaart met "35 Ke-contour" aangeduide lijn, de wijziging uitsluitend wordt toegepast indien wordt voldaan aan de bepalingen genoemd in het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart;
9. voor het overige de bepalingen uit artikel 5 (woondoeleinden) van overeenkomstige toepassing zijn.

De beëindiging van het agrarische bouwvlak Zuid Zijperweg 75 voldoet aan de wijzigingsregels. De reden om de wijzigingsbevoegdheid planologisch te regelen via dit postzegelbestemmingsplan, is gelegen in de bouw van een nieuwe woning ter compensatie van de sloop van de op het aangrenzende perceel Zuid Zijperweg 76b gelegen bedrijfsbebouwing, volgens de ruimte voor ruimte regeling. Dit hele initiatief wordt daarmee gerealiseerd volgens de ruimte voor ruimteregeling binnen 1 planologische regeling in de vorm van een postzegel bestemmingsplan.

Onderstaande tabel bevat een samenvatting van de wijze waarop de wijzigingsregels zijn toegepast in dit bestemmingsplan.

	Wijzigingsbevoegdheid	Toepassing in dit bestemmingsplan
1.	de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven	de wijziging van perceel 75 heeft uitsluitend betrekking op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven. Omdat compensatie van perceel 76 ook wordt

		meegenomen in dit bestemmingsplan, is gekozen voor een postzegelbestemmingsplan i.p.v. een wijzigingsplan
2.	in afwijking van het bepaalde onder 1 door een tweede woning te realiseren op een locatie buiten het oorspronkelijke bouwblok wanneer de ruimtelijke kwaliteit daarmee gediend is	voorgesteld wordt de tweede woning te realiseren buiten het oorspronkelijke bouwblok, omdat de ruimtelijke kwaliteit daarmee gediend is > de nieuwe woning komt dan te liggen binnen de bestaande erfbeplanting van de voormalige boomgaard > het bestaande open agrarische landschap wordt dan opener.
3.	de wijziging geen betrekking kan hebben op het hergebruik van kassen	de voorgestelde wijziging heeft alleen betrekking op bedrijfsbebouwing
4.	de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke	de agrarische bedrijfsactiviteiten op perceel 75 worden volledig beëindigd
5.	de wijziging alleen kan plaatsvinden, indien de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt, waarbij ten minste 800 m ² en/of 1600 m ² kassen of een combinatie naar evenredigheid, niet zijnde met "monument" aangeduide gebouwen, kan worden gesloopt	voordat de nieuwe woning wordt gebouwd wordt de agrarische bebouwing gesloopt. op perceel 75 aan de Zuid Zijperweg 75 wordt in totaal ca. 1296m ² agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, bestaande uit ca. 996m ² aan schuren en ca. 400m ² aan kassen.
6.	vóór toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ecologisch onderzoek in de vorm van een Flora- en faunawettoets en een Natuurbeschermingswettoets dient te zijn uitgevoerd	voor dit bestemmingsplan is een natuurtoets uitgevoerd. natuur en ecologie vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.
7.	de wijziging uitsluitend wordt toegepast, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting minder dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt dan wel in overeenstemming is met een verkregen hogere grenswaarde	De gevelbelasting op de nieuwe woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48dB.
8.	indien de wijziging betrekking heeft op de gronden gelegen binnen de op de plankaart met "35 Ke-contour" aangeduide lijn, de wijziging uitsluitend wordt toegepast indien wordt voldaan aan de bepalingen genoemd in het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart	de locatie ligt niet binnen zones voor vliegverkeer.
9.	voor het overige de bepalingen uit	de bepalingen uit artikel 5 (woondoeleinden) worden

	artikel 5 (woondoeleinden) van overeenkomstige toepassing zijn	overgenomen in dit bestemmingsplan, met daarin verwerkt nieuw beleid
--	----------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------

Dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied III

De op de plankaart voor "archeologisch waardevol gebied III" aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mogen in of op deze gronden geen **bouwwerken** worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 2500 m² wordt uitgebreid.

Perceel Zuid Zijperweg 76/76b > Bestemming Woondoeleinden

Het perceel Zuid Zijperweg 76/76b heeft in het geldende bestemmingsplan uit 2009 al de bestemming Woondoeleinden.

De op de plankaart voor "woondoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan huis-verbonden beroepen en/of hobbymatige agrarische activiteiten, met de daarbij behorende groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, water. Het aantal woningen per bestemmingsvlak mag ten hoogste 1 woning, dan wel ten hoogste het op de plankaart aangegeven aantal woningen per bestemmingsvlak bedragen. De bouwvoorschriften bepalen o.a. dat voor het bouwen van **woningen** ten behoeve van wonen ten hoogste 40% van het bouwperceel mag worden bebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen nooit meer dan 250 m² mag bedragen.

De bedrijfsbebouwing op perceel 76b is met de bestemming Woondoeleinden in 2009 bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan, al weg bestemd en hoeft daarom niet te worden meegenomen in dit bestemmingsplan.

2.5 Initiatief en geldend bestemmingsplan.

Zoals gezegd kan één woning gebouwd worden volgens de in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid en één woning via de ruimte voor ruimte regeling. Voorgesteld wordt beide nieuwe woningen te bouwen volgens de ruimte voor ruimte regeling en daarmee op te nemen in één planologische regeling in de vorm van een bestemmingsplan.

Exploitatieopzet ruimte voor ruimte

De exploitatieopzet ruimte voor ruimte die is aangeleverd voor dit initiatief betreft zowel de voormalige agrarische bebouwing van perceel 75 als die van perceel 76b. Voorliggend initiatief voldoet aan de ruimte voor ruimte regeling.

3 Beleidskaders

3.1 Rijk

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Een rijks verantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze drie criteria zijn leidend bij de in deze structuurvisie benoemde rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen.

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten in het besluit regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Het betreft volgens de regering grotendeels bestaande, beleid neutrale onderwerpen zoals het bundelen van verstedelijking en locatiebeleid voor economische activiteiten, groene ruimte en water. De regeling bevat zoals gezegd regels die rechtstreeks zijn gericht tot gemeenten en waaraan zij bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen of vergelijkbare besluiten moeten voldoen. Anderzijds

worden regels opgelegd aan provincies die deze moet uitwerken in een provinciale ruimtelijke verordening (zgn. "getrapte regels").

De AMvB zorgt ervoor dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

3.1.3 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld voor de planperiode 2009 – 2015 en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn.

Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte.

3.1.4 Wet op de archeologische monumentenzorg:

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) 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, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

3.1.5 Voorliggend initiatief en rijksbeleid

Voorliggend bestemmingsplan betreft twee nieuwe woningen in het buitengebied en is niet in strijd met projecten van nationaal belang. Er wordt daarbij gestreefd naar een leefbare en veilige omgeving en rekening gehouden met natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Mantelzorg wordt mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan is daarmee in lijn met het rijksbeleid.

3.2 Provincie

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Het plangebied ligt volgens de structuurvisie in een gebied voor grootschalige landbouw. In de zone voor grootschalige landbouw is ruimte voor schaalvergroting, structuurverbetering en (mondiaal) concurrerende productielandbouw, de bijbehorende bewerking en verwerking, handel en distributie en het uitplaatsen van groeiende bedrijven uit stedelijk of kwetsbaar gebied.



Afbeelding 11. Structuurvisie Noord-Holland: bestaand bebouwd gebied.

Het plangebied (geel kader) betreft voor een deel bestaand bebouwd gebied. Tot bestaand bebouwd gebied wordt gerekend de bestaande of door een vigerend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing. De bestaande bebouwing betreft een bestaande woningen en bedrijfsbebouwing. Door dit bestemmingsplan neemt het oppervlak aan bestaande bebouwing af.

Nieuwe ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied:

Nieuwe ontwikkelingen buiten Bestaand Bebouwd Gebied beoordeelt de Provincie op grond van het aantonen van nut en noodzaak, de mogelijkheden of onmogelijkheden voor verdichting of transformatie en de provinciale eisen aan ruimtelijke kwaliteit, o.a. op basis van de beleidskaders voor Landschap en Cultuurhistorie. In het plangebied is in beginsel geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar van herstructurering, door verandering van gebruik en afname van bebouwing, die deels is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan en deels in de ruimte voor ruimte regeling.

Landschap: ontwikkelingsgeschiedenis volgens de structuurvisie:

De provincie Noord-Holland gaat uit van een ontwikkelingsgerichte benadering; ook tegenwoordige ruimtelijke ontwikkelingen vormen het landschap. Het gaat erom dat hierbij zorgvuldig wordt omgegaan met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. De wijzigingsbevoegdheid en de regeling ruimte voor ruimte betreffen een ontwikkelingsgerichte benadering van het landschap, waarin veranderend gebruik is opgenomen.

Beleving van landschappen: openheid, duisternis en stilte

Een kenmerk van het landschap dat bepalend is voor de beleving van het landschap is openheid. De Provincie Noord-Holland wil dat openheid en beleving van landschappen als kernkwaliteit wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen. In dit bestemmingsplan wordt een substantieel deel van de agrarische bouw mogelijkheden ingeleverd. Dit was circa 8.000m² en wordt circa 500m². Dit komt de openheid van het landschap ter plaatse van perceel 75 ten goede.



Afbeelding 12. Structuurvisie Noord-Holland: Vogelweidegebied

Ecologische hoofdstructuur en weidevogelleefgebieden

Naast de EHS en de verbinding zones zijn er bepaalde gebieden die van belang zijn voor weidevogels. Voorkomen dient te worden dat de gebieden ongeschikt worden als leefgebied voor weidevogels, door grootschalige ruimtelijke ingrepen, zoals bebouwing of doorsnijding door infrastructuur. Daartoe zijn de weidevogelgebieden beschermd via een 'nee, tenzij' regime, dat wel lichter is dan dat voor de EHS en de verbinding zones. Het plangebied ligt op circa 1000 meter afstand van weidevogelleefgebied. Wat betreft gebruik blijft de woonfunctie over, waarbij de bouw mogelijkheden op het perceel aanzienlijk afnemen. In die zin betreft het een positieve bijdrage aan natuurwaarden en is er sprake van een afnemende ruimtelijke ingreep.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De PRV is een van de instrumenten vanuit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De regels van de PRV vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) bevat algemene regels over de inhoud van o.a. bestemmingsplannen. Eén van de onderwerpen in de verordening is het provinciaal belang 'Ruimtelijke Kwaliteit', ter borging waarvan in de verordening een regeling is opgenomen. Deze regeling bepaalt, dat ontwikkelingen waarvoor een ontheffing van de verordening noodzakelijk is, moeten voldoen aan de in de verordening gestelde kwaliteitseisen overeenkomstig de beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie.

De Ruimte voor Ruimte- regeling is opgenomen in artikel 16 van de verordening.

3.2.3 Leidraad Landschap en cultuurhistorie 2010

De grote variëteit aan landschappen, dorpen en de bijbehorende cultuurhistorie maken Noord-Holland uniek. Het landschap is te zien als een compositie. Alle specifieke onderdelen samen geven een gebied een eigen karakter en identiteit. Molens, dijken en stolpen herinneren ons aan het verleden.

De provincie wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen behouden en ontwikkelen. Daarom heeft het begrip ruimtelijke kwaliteit een belangrijke plek gekregen in de Structuurvisie en Verordening. De provinciale filosofie is dat gebieden niet geheel op slot moeten worden gezet en nieuwe ontwikkelingen mogelijk moeten kunnen zijn, mits deze aansluiten bij de aanwezige variatie aan kwaliteiten die de landschappen en nederzettingen van Noord-Holland typeren.

In voorliggend bestemmingsplan is aandacht voor de landschappelijke inpassing van de voorgestelde woningen in het landschap, mede op basis van historische kenmerken (voormalige boomgaard) en de gemeentelijke welstandsnota. Dit is uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan bij dit bestemmingsplan.

3.2.4 Kaart landschap en cultuurhistorie 2012:

De kaart landschap en cultuurhistorie van de provincie geeft voor het plangebied en omgeving geen indicaties voor archeologie en cultuurhistorie. De openheid van het landschap rond het plangebied staat op de kaart aangeduid als matig. Dit komt door de bestaande lintbebouwingen langs de Noord en de Zuid Zijperweg, en de beplanting t.p.v. het plangebied.

3.2.5 Handboek landschap en cultuurhistorie 2010

Het begrip ruimtelijke kwaliteit heeft in de nieuwe Structuurvisie 2040 van de provincie Noord-Holland een belangrijke plek gekregen. Met dit handboek wil de provincie een handreiking bieden voor het maken van ruimtelijke plannen, wil laten zien hoe landschap en cultuurhistorie een mooi vertrekpunt zijn voor de planvorming en hoe nieuwe kwaliteit aan het landschap kan worden toegevoegd.

Voorliggend bestemmingsplan betreft herstructurering en daarmee een ruimtelijk plan. Het handboek geeft gemeenten, adviesbureaus en andere plannenmakers handvaten voor het ontwerpproces.

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is ruimtelijke kwaliteit beschreven aan de hand van de kernkwaliteiten van het landschap, ingedeeld in drie lagen:

1. De ondergrond: aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte;
2. Het landschap ofwel landschaps-DNA: cultuurhistorische objecten, historische structuurlijnen, openheid, stilte en duisternis
3. De occupatie ofwel het dorps-DNA

3.2.6 De Ruimte voor Ruimte- regeling

De Ruimte voor Ruimte- regeling is opgenomen in artikel 16 van de Provinciale ruimtelijke verordening:

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het bestaand bebouwd gebied als voorzien is in een Ruimte voor Ruimteregeling.

Deze regels voorzien in ieder geval in:

- a. een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing.
- b. zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaats heeft.
- c. niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren; de compensatie vanuit het ruimte voor ruimte beleid dient bij voorkeur plaats te vinden in of tegen bestaand bebouwd gebied. Deze regeling bepaalt dat ontwikkelingen waarvoor een ontheffing van de verordening noodzakelijk is (met name in het landelijk gebied)

moeten voldoen aan de in de verordening gestelde kwaliteitseisen overeenkomstig de beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie.

Door de nieuw te bouwen woning(en) mogen de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt.

Bij de ruimte voor ruimte regeling is artikel 15 van de PRV van toepassing:

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe of uitbreiding van bestaande verstedelijking, als bedoeld in de artikelen 12, 13 en 14 in het landelijk gebied houdt rekening met:
 - a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in artikel 8;
 - b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
 - c. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
 - d. de historische structuurlijnen;
 - e. cultuurhistorische objecten;

overeenkomstig de in het tweede lid genoemde Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

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

1. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
2. de ordeningsprincipes van het landschap;
3. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
4. de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
5. 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.

Provinciale staten stellen de landschapstypen en kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid vast in een Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De Provincie Noord-Holland wil dat de gelaagdheid van het landschap als kernkwaliteit wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

3.2.7 Afwijken van provinciaal beleid

De provincie verzoekt nut en noodzaak wonen van nieuwe woningen in het buitengebied aan te tonen. Indien een initiatief voldoet aan de ruimte voor ruimte regeling is aantonen nut en noodzaak wonen niet aan de orde.

Voorliggend initiatief past binnen de ruimte voor ruimteregeling van de provincie. Ruimte voor ruimte streeft naar verbetering van de beeldkwaliteit door het weghalen van storende bebouwing op zowel perceel 75, als op perceel 76b. In het bij dit bestemmingsplan gevoegde beeldkwaliteitsplan is onderbouwd dat de inpassing van de nieuwe woningen voldoet aan de regels die de provincie daaraan stelt.

Dit initiatief is daarmee in lijn met het provinciale beleid

3.3 Gemeente

3.3.1 Welstandsnota Hollandskroon 2013

De gemeenteraad heeft op 19 december 2013 de Welstandsnota Hollands Kroon vastgesteld.

Welstandstoezicht adviseert over de uiterlijke verschijningsvorm van gebouwen en objecten aan de hand van de welstandsnota. Bouwplannen worden getoetst aan planologische regels (bestemmingsplan) en eventueel een beeldkwaliteitsplan, aan de bouwverordening, het bouwbesluit en de welstandsnota. De welstandstoets is daarmee één van de toetsingskaders.

Onderdeel van de welstandsnota is een kaart die inzichtelijk maakt waar welke welstandsregels van toepassing zijn.



Afbeelding 13. fragment welstandskaat (plangebied blauw kader)

Er zijn drie typen gebieden te onderscheiden:

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



Voor het plangebied van dit initiatief gelden twee welstand regimes, welstandsvrij en welstandsluw. De bestaande bebouwing is gelegen in welstandsvrij gebied en de boomgaard, waar wordt voorgesteld 2 nieuwe woningen te bouwen liggen in welstandsluw gebied.

In Welstandsluw gebied is een licht preventief welstandstoezicht aan de orde, waarbij de omgevingsvergunning voor het bouw- of verbouwplan moet voldoen aan globale welstandsregels. Deze regels zijn beperkt en hebben als doel excessen te voorkomen.

In het kader van de planologische procedure dient voorliggend initiatief, waaronder de nieuwe woningen, echter ook te voldoen aan het gemeentelijke Beeldkwaliteitsplan Anna Paulowna Buitengebied en aan de regels voor ruimtelijke kwaliteit uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en de daaraan gekoppelde Leidraad Landschap en cultuurhistorie 2010.

3.3.2 Beeldkwaliteitsplan Anna Paulowna Buitengebied

Bij het bestemmingsplan Buitengebied 2006 hoort een beeldkwaliteitsplan dat een verplicht handvat vormt bij de toepassing van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt dan ook in ieder geval toegepast wanneer dat in het bestemmingsplan is vastgelegd. In dat geval - het gaat dan om een beoordeling van een initiatief in het kader van een vrijstellingsprocedure (ex artikel 15 WRO) of wijzigingsprocedure (ex artikel 11 WRO) - moet het college de beeldkwaliteitseisen toepassen.

Het beeldkwaliteitsplan Anna Paulowna Buitengebied zal worden toegepast bij de invulling van het plangebied met twee nieuwe woningen.

3.3.3 Vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2006

De geldende bestemmingen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn toegelicht in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

3.3.4 Ecologisch onderzoek bestemmingsplan Buitengebied 2006

De consequenties voor natuur en ecologie van het ruimtelijke beleid in het bestemmingsplan buitengebied 2006 van de gemeente Anna Paulowna zijn onderzocht. Een en ander is neergelegd in de rapportage "Resultaten van ecologisch onderzoek ten behoeve van het Bestemmingsplan Buitengebied 2006" van 14 september 2006. Dit heeft o.a. geleid tot het aanwijzen van ecozones.



Afbeelding 14. Fragment kaart ecozones Buitengebied 2006, plangebied groen kader

De ecozone ligt over het plangebied van dit bestemmingsplan. De ecozone is gelegd op plaatsen waar zwaardere beschermde soorten (tabel 2 en 3, deze worden ook wel aangeduid met ecosoorten) en het overgrote deel van de rode lijstsoorten zijn aangetroffen of te verwachten. Hierbij gaat het om eerder genoemde structuren als natuurgebieden, dijken, bosjes en spoorlijn. Er zijn geen bijzondere soorten te verwachten in het cultuurlandschap.

Vleermuizen:

Omdat vleermuizen over het algemeen geen grotere open ruimten oversteken, dienen hun jaaggebied en vliegroutes te worden beschermd. De te beschermen zone kan vlak langs de opgaande elementen, zoals houtsingels, en waterelementen worden gelegd. Bouwwerken langs opgaand groen liggen in de Ecozone. De kans bestaat dat hier kolonies zijn gevestigd, in de gebouwen of in de erfbeplanting. Ook de erfbeplanting wordt door de meeste soorten gebruikt om te jagen.

Gevolgen ecozone:

In de ecozones moet worden gewerkt met een uitgestelde beslissing. Daarvoor wordt een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid voor specifieke activiteiten opgenomen in de voorschriften voor de betreffende bestemming. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid dient is dit verband ook gericht te zijn op het volgende:

1. Bij de woningen en bedrijven die in de Ecozone vallen, dient voorafgaand aan hierna te noemen werkzaamheden te worden onderzocht of een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk is:
 - a. het geheel of gedeeltelijk verbouwen of slopen van een bouwwerk;
 - b. het kappen van bomen en opgaand groen;
 - c. het vergraven of dempen van watergangen of oevers van sloten.
2. Werkzaamheden aan houtsingels, bosschages en sloten binnen de Ecozone kunnen niet zonder voorafgaand onderzoek naar beschermde natuurwaarden worden uitgevoerd. Het beheer van deze elementen moet zorgvuldig worden afgestemd op de aanwezige waarden.
3. Voor onderhoud aan waterwegen (bestendig beheer en onderhoud) kan worden gewerkt volgens een gedragscode.

Voor dit bestemmingsplan is op grond van vorenstaande een natuurtoets uitgevoerd, zie hoofdstuk 5.

3.3.5 Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon

De regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 januari 2013. "Een logische eerste stap in het actualisatieproces van bestemmingsplannen is de afstemming van de regeling voor aan-, uit- en bijgebouwen. De vier oude gemeenten hadden op sommige punten afwijkende regelingen voor aan-, uit- en bijgebouwen. Deze verschillen zijn inzichtelijk en eenduidig gemaakt. Dit wil niet zeggen dat er geen verschillen meer zullen bestaan, maar deze verschillen vanuit ruimtelijk oogpunt gemotiveerd kunnen worden. Deze regeling wordt in nieuwe bestemmingsplannen geïmplementeerd en zal t.z.t. via een paraplubestemmingsplan ook in de overige bestemmingsplannen worden opgenomen.

Op dit moment wordt de bijgebouwenregeling herzien. Het ontwerpbestemmingsplan Gedeeltelijke herziening bijgebouwenregeling in diverse bestemmingsplannen van Hollands Kroon ligt daartoe ter inzage van 11 november tot en met 22 december 2014. De herziening corrigeert een aantal onregelmatigheden in de bijgebouwenregeling, maar is niet van invloed op dit bestemmingsplan.

3.3.6 Voorliggend initiatief en gemeentelijk beleid:

Het gemeentelijke beleid biedt ruimtelijke randvoorwaarden voor dit bestemmingsplan, in de vorm van o.a. het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2006, de Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon, het beeldkwaliteitplan Anna Paulowna Buitengebied en de welstandsnota,

Deze randvoorwaarden zijn uitgewerkt in de bij dit bestemmingsplan gevoegde beeldkwaliteitsplan Zuid Zijperweg 75.

4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding:

Op 12 januari 2010 heeft het college van Anna Paulowna besloten om op voorwaarde van een financiële onderbouwing mee te willen werken aan twee extra woningen. Dit heeft geresulteerd in een exploitatieopzet voor ruimte voor ruimte en in een beeldkwaliteitsplan waarin de inpassing van de twee nieuwe woningen wordt onderbouwd. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.2 Nut en noodzaak wonen:

Er worden twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan. De twee woningen zijn mogelijk op basis van de ruimte voor ruimte regeling. Nut en noodzaak wonen van deze woningen zijn daarmee impliciet aangetoond.

4.3 Ruimte voor ruimte

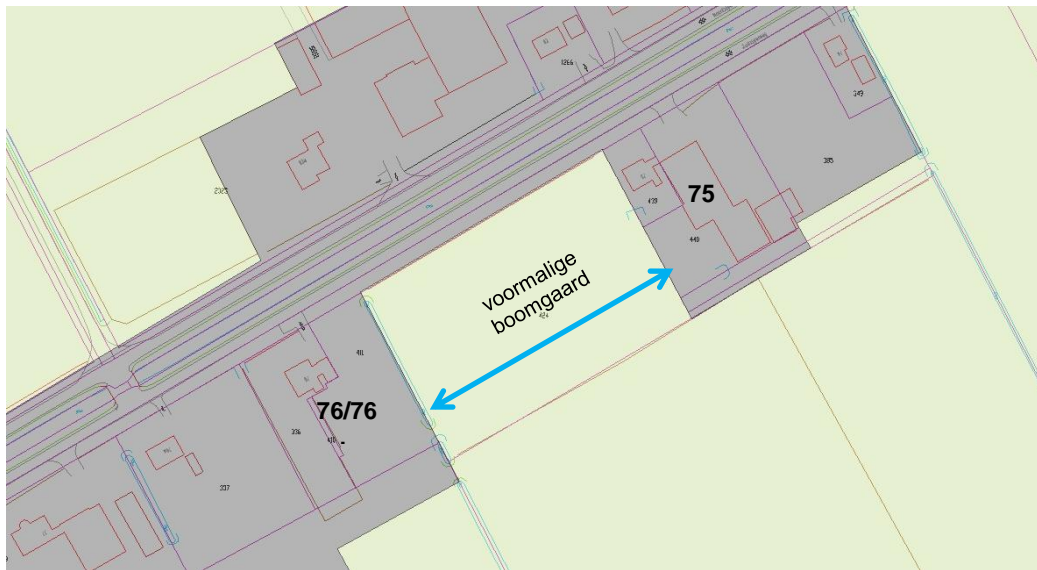
Er wordt/is in totaal $1396 + 480 = 1876\text{m}^2$ bebouwing (400m^2 en kassen en 1476m^2 bebouwing) gesloopt op de nummers 75 en 76b. Daartegenover wordt er in het nieuwe bestemmingsplan 500m^2 aan nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt $> 250\text{m}^2$ per woning $>$ hoofdgebouw + aan-, uit- en bijgebouwen $>$ oppervlakte van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen nooit meer dan 250m^2 mag bedragen. De netto afname van bebouwing bedraagt daarmee circa $896\text{m}^2 + 400\text{m}^2$ kassen.

Zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de bebouwing of functies plaats heeft wordt gewaarborgd in een overeenkomst die worden afgesloten tussen gemeente en initiatiefnemer, waarbij opgemerkt dat de schuur aan de Zuid Zijperweg 76b inmiddels is gesloopt.

Uit de exploitatieopzet blijkt dat er niet meer woningen of functies worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van de bedoelde bebouwing of functies te realiseren, zie exploitatieopzet.

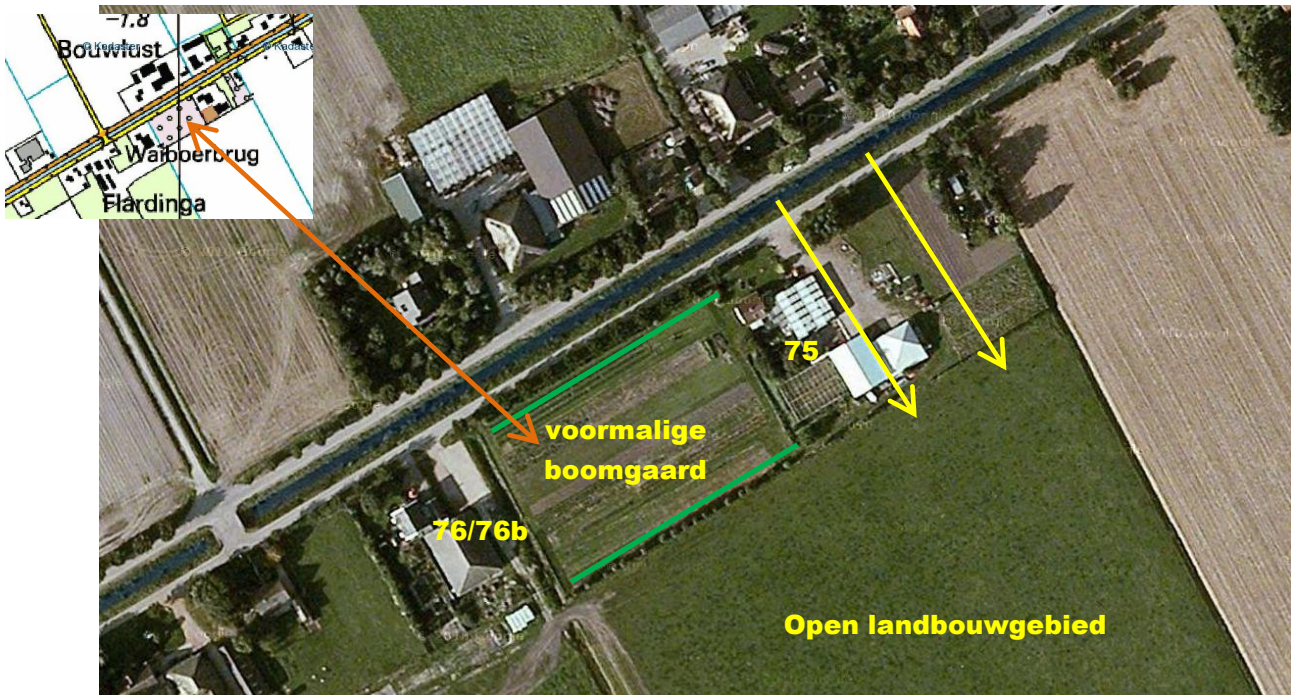
Volgens de ruimte voor ruimteregeling dient de compensatie bij voorkeur plaatst te vinden in of tegen bestaande bebouwing. $>$ Volgens de in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsregels mag de tweede woning worden gerealiseerd op een locatie buiten het oorspronkelijke bouwblok wanneer de ruimtelijke kwaliteit daarmee gediend is.

4.4 Beeldkwaliteit Zuid Zijperweg 75



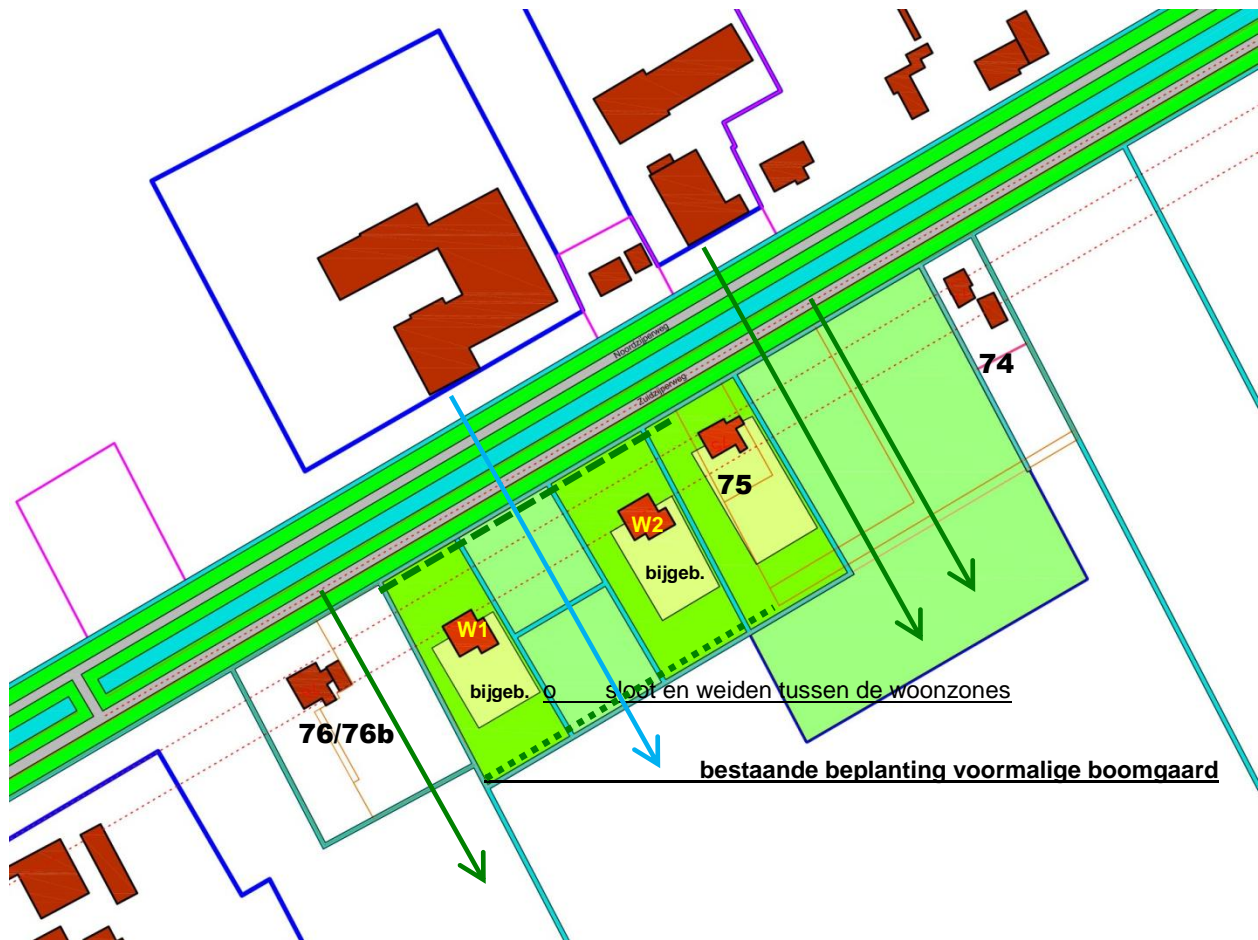
Afbeelding 15. *bestaande bebouwing (grijs) en voormalige boomgaard*

Tussen de bebouwing van perceel 75 en perceel 76/76b lag in het verleden een boomgaard. Rond de voormalige boomgaard bevindt zich nog de afschermende beplanting.



Afbeelding 16. *Luchtfoto voormalige boomgaard (bron Google Earth) beplanting > groene lijnen*

Voorgesteld wordt de twee nieuwe woningen te situeren in de voormalige boomgaard, tussen nummer 75 en 76/76b. De zichtrelatie vanaf de Noord Zijperweg en de Zuid Zijperweg met het achterliggende landbouwgebied kan dan verruimd worden. Het slopen van de voormalige bedrijfsbebouwing (nr. 75 o.a. witte daken) draagt bij aan de openheid ter plaatse (gele pijlen).



Afbeelding 17. schematische situatieschets voorgestelde invulling

In de voormalige boomgaard en buiten het voormalige agrarische bouwvlak, wordt voorgesteld twee nieuwe woningen te realiseren (W1 en W2), met bij deze woningen twee dierenweiden. Met de dierenweiden, met de bestemming Agrarisch, wordt openhouden van de ruimte tussen de woningen geborgd (blauwe pijl).

In de voorgestelde situatie wordt de openheid ter plaatse van de percelen 75 en 76/76b vergroot (groene pijlen in bovenstaande afbeelding).

De voorgestelde erf beplanting rond de nieuwe woningen bestaat uit de bestaande omzomende beplanting van de voormalige boomgaard. De openheid ter plaatse van de voormalige agrarische percelen wordt daarmee maximaal geborgd.

Bovenstaande schets is mede gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan Anna Paulowna Buitengebied, het handboek landschap en cultuurhistorie 2010 en de Leidraad van de provincie.

Voor nadere toelichting op de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, zie het bij deze toelichting gevoegde beeldkwaliteitsplan Zuid Zijperweg 75.

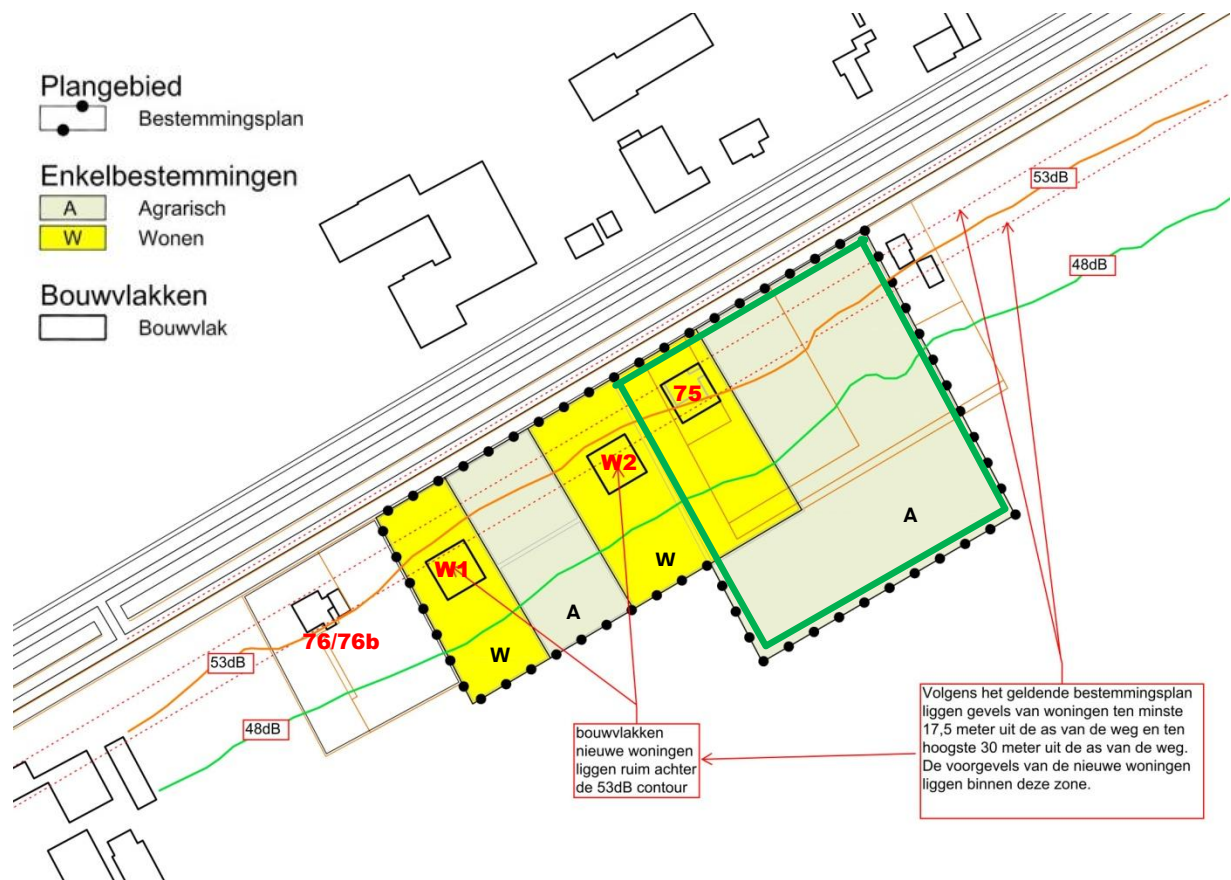


Afbeelding 18. vogelvlucht voorgestelde situatie vanuit het zuiden

4.5 Ontsluiting en parkeren

De woningen worden ontsloten op de Zuid Zijperweg. Voor de extra in-/uitritten wordt in overleg getreden met de wegbeheerder. Voor de woningen in dit plangebied worden per woning ten minste 3 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen erf. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig op de percelen.

4.6 Vertaling stedenbouwkundige schets naar verbeelding bestemmingsplan



Afbeelding 19. Verbeelding, plangrens rood kader, nieuwe woningen groen kader

Agrarisch bouwperceel Zuid Zijperweg 75 (groen kader) wordt voor de bestaande woning nr. 75 gewijzigd in de bestemming Wonen (W) en voor het overige deel in de bestemming Agrarisch (A). Buiten het agrarische bouwvlak, in de voormalige boomgaard worden twee nieuwe woningen gerealiseerd (W1 en W2) met bij de woningen twee dierenweiden. Met de dieren weiden (bestemming Agrarisch) wordt openhouden van de ruimte tussen de woningen geborgd.

Voorgesteld wordt de situering van de woningen binnen de bestemmingsvlakken Wonen vast te leggen d.m.v. bouwvlakken en de zonering van de erfbebouwing op te nemen in de bouwregels.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit in een bepaald gebied wordt bepaald door de achtergrondconcentratie van fijn stof en stikstofdioxide plus de bijdragen van lokale bronnen die bij de achtergrondconcentratie opgeteld worden. In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Bij de besluitvorming over bouw- en bestemmingsplannen dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

De definitie van 'in betekenende mate' is door het ministerie van VROM vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Deze 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009; de datum waarop het Kabinetbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden. De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Zo gaat het bij woningbouw om de toevoeging van 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;

Het betreft hier het omzetten van een Agrarisch bouwblok met bedrijfsgebouwen in twee woningen en het toevoegen een woning, een en ander in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. Met dit bestemmingsplan worden daarmee 2 extra woningen mogelijk gemaakt. Er is derhalve geen bijdrage van betekenis aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

In verband met een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit situatie in het plangebied volledigheidshalve beoordeeld.

Rapportage luchtkwaliteit 2004

Het rapport betreft de rapportage over de luchtkwaliteit van de gemeente Anna Paulowna in de provincie Noord-Holland voor het jaar 2004 conform het Besluit luchtkwaliteit (Stb. 2001, 269) van 11 juni 2001. Nagegaan is of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen in het Besluit luchtkwaliteit voor de luchtverontreinigende stoffen: stikstofdioxide (NO₂), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM₁₀), en benzeen (C₆H₆). Uit de toetsing blijkt dat overal in de gemeente is voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen. Ten opzichte van 2001 is de luchtkwaliteit niet gewijzigd.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013

Conform Europese en nationale wet- en regelgeving werkt de provincie aan de verbetering van de luchtkwaliteit in Noord-Holland. De provincie voert regie t.a.v. het luchtkwaliteitsbeleid en de uitvoering in het kader van het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (RSL Noordvleugel). Het beleid voor luchtverontreiniging van de afgelopen decennia is succesvol geweest: de emissies zijn gedaald en de luchtkwaliteit is sterk verbeterd. Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving (de milieubalans 2008) is er zelfs een absolute ontkoppeling tussen economische groei en luchtverontreiniging.

Volgens het Milieubeleidsplan van de provincie is de nationale luchtkwaliteit sinds de jaren tachtig sterk verbeterd. Maar door de aanscherping van de Europese normen worden de luchtkwaliteitsnormen voor stikstofdioxide en fijn stof nog steeds overschreden. Volgens de berekeningen liggen de knelpunten in verschillende gemeenten. Met name bij enkele tunnelmonden in Amsterdam.

Wieringerwaard is geen knelpunt wat betreft de luchtkwaliteitsnormen. Gezien de algemene trend van verbetering van de luchtkwaliteit zal derhalve ook in de toekomst de luchtkwaliteit in het plangebied voldoen aan wettelijke normen.

De Luchtkwaliteit staat niet in de weg van vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï Zuid Zijperweg:

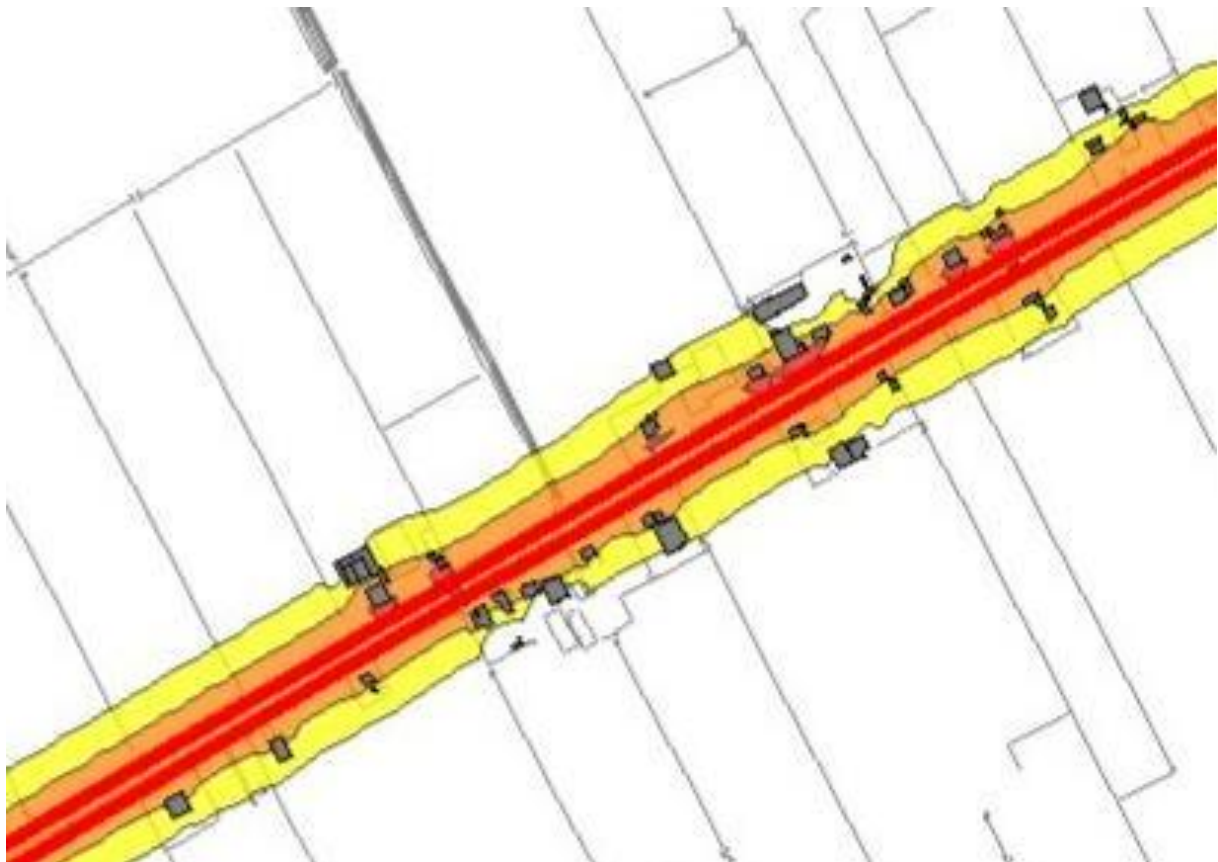
De Zuid Zijperweg is een 60km/u weg. De nieuwe woningen liggen in de zone van de weg. **Akoestisch onderzoek is noodzakelijk voor deze nieuwe woningen.** Volgens de regels van het geldende bestemmingsplan liggen de voorgevels van woningen op ten minste 17,5 meter en op maximaal 30 meter uit het hart van de weg (Zuid Zijperweg). De voorgevel van de bestaande woning op nr. 75 ligt op circa 19 meter uit het hart van de weg.

Bestaande bedrijfswoning;

Op basis van [artikel 76, lid 3 Wgh](#) hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Nieuwe woningen:

Voor de woningen in dit bestemmingsplan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.



Afbeelding 20. Fragment geluidniveaukaart Zuid-Zijperweg



Afbeelding 21. Geluidniveaukaart en beeldkwaliteitsplan

Railverkeerslawaai

De locatie ligt niet binnen de zone van een spoorlijn.

Industrielawaai

De locatie ligt niet binnen de zone van een geluid gezoneerd industrieterrein.

Vliegverkeer Schiphol:

De locatie ligt niet binnen zones voor vliegverkeer.

Akoestisch onderzoek Zuid Zijperweg 75

Een akoestisch onderzoek is nodig als de geluidbelasting op de gevel hoger is dan 48 dB. Uit de geluidniveaukaart blijkt dat de gevels van de nieuwe woningen liggen achter de 53dB contour.

Bij de beoordeling van geluid afkomstig van wegen mag er volgens de Wet geluidhinder (Wgh) rekening worden gehouden met de verwachting dat het wegverkeer in de toekomst stiller wordt. Dit is opgenomen in artikel 110g Wgh, waarin is vermeld dat de aftrek ten hoogste 5 dB mag bedragen.

Op 20 mei 2014 is het RMG gewijzigd (Staatscourant jaargang 2014, nr. 10330). Voor wegen met snelheden lager dan 70 km/uur is de aftrek niet gewijzigd. De Zuid Zijperweg is een 60km weg. De aftrek bedraagt dan 5dB. De gevel belasting wordt dan ten hoogste $53 - 5 = 48\text{dB}$ en voldoet daarmee aan de voorkeursgrenswaarde van 48dB.

Conclusie geluid:

Wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.3 Bodem

Om de geschiktheid van de voorgestelde locatie voor de bestemming Bedrijven vast te stellen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Bodembelang BV. Onderstaand de conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen: Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740. Locatie: Zuid Zijperweg 75 te Wieringerwaard Projectnummer: 05 1001976 Datum: 15 juni 2012.

Conclusies en aanbevelingen verkennend bodemonderzoek:

In het eerste mengmonster van de bovengrond (MM1) overschrijdt het gehalte molybdeen de achtergrondwaarde. Het tweede mengmonster van de bovengrond (MM2) is voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon. In het eerste mengmonster van de ondergrond (MM3) overschrijdt het gehalte molybdeen de achtergrondwaarde. Het tweede mengmonster van de ondergrond (MM4) is voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon. De gehalten van barium en zink overschrijden de betreffende streefwaarden. De oorzaak van de lichte verhogingen is niet eenduidig aan te geven.

Gezien de resultaten van de geanalyseerde (meng)monsters moet de gestelde hypothese, geheel strikt genomen, worden verworpen. De aangetoonde gehalten overschrijden echter de betreffende achtergrondwaarden en streefwaarden, maar blijven beneden de betreffende toetsingswaarden voor nader onderzoek. Voor een nader onderzoek bestaat geen aanleiding.

Er is vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen bezwaar voor het verlenen van een bouwvergunning. Mogelijk dient er bij de 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 bij mengingen) op de onderzoekslocatie is wel mogelijk zonder verder bodemonderzoek uit te voeren.

De bodem vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

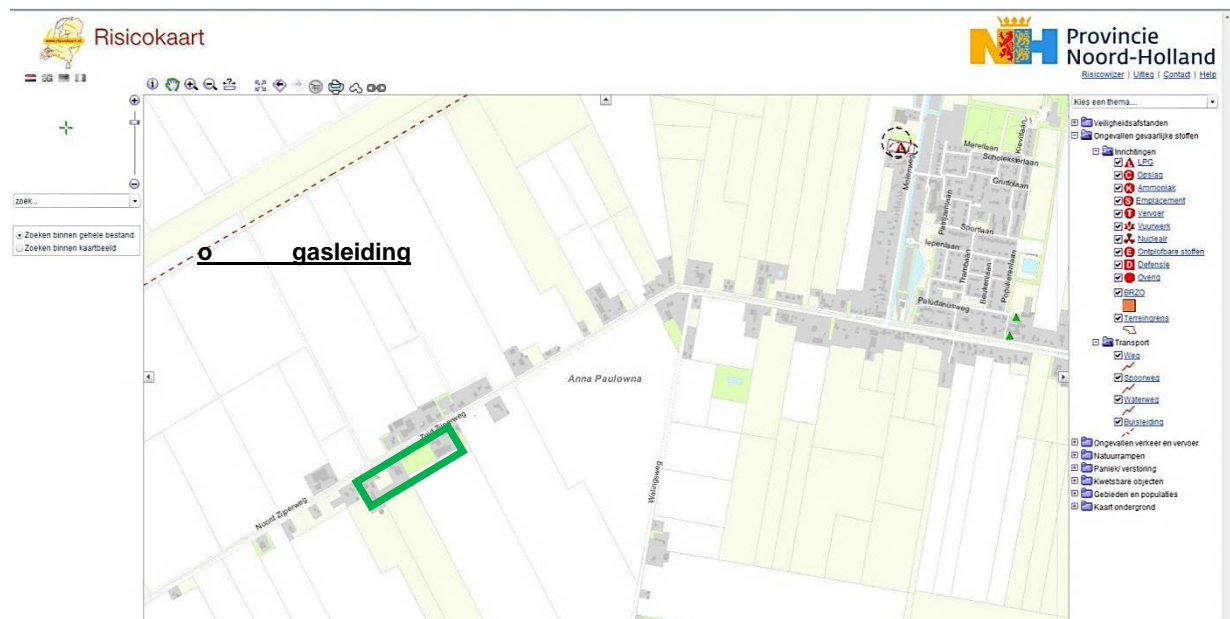
Beleidsvisie Externe Veiligheid 2008-2011 (vastgesteld op 23 december 2008)

In juni 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (hierna genoemd BEVI) in werking getreden, met daarin normen voor afstanden tussen burgers en gevaarlijke stoffen. Dit heeft gevolgen voor de ruimtelijke inrichting van de gemeente en voor de milieuvergunningverlening.

Bij het werken met gevaarlijke stoffen in bedrijven en bij transport ervan kunnen ongelukken gebeuren met effecten voor de omgeving van deze activiteiten. Het gaat om een kleine kans met soms grote gevolgen. In het begrip risico zijn kansen en effecten aan elkaar gekoppeld. Het beleidsveld externe veiligheid houdt zich bezig met de beheersing van activiteiten die een risico voor de omgeving met zich mee kunnen brengen. De uitvoering van dit externe veiligheidsbeleid is vooral een taak van het rijk, provincies en gemeenten. Bij de beoordeling gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd: n.v.t.
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg: n.v.t.
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor: n.v.t.
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het water: n.v.t.

- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding:



Afbeelding 22. Riscokaart Noord-Holland > plangebied groen kader

Op ruim 800 meter uit het plangebied ligt een buisleiding voor transport gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van deze risicobron. Ook het bestemmingsplan zelf levert geen bijdrage aan het ontstaan van nieuwe onveilige situaties.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Voor het aspect zonering tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies wordt de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 gebruikt. De brochure is bedoeld als hulpmiddel. Als gevolg van jurisprudentie heeft de publicatie bijna de status van "pseudowetgeving" gekregen waarvan slechts gemotiveerd kan worden afgeweken. Het uitgangspunt in de nieuwe versie is gemotiveerd toepassen, met als doel te komen tot maatwerk op lokaal niveau. De brochure is toe te passen voor plannen en toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Gemengd gebied / gebied met functiemenging

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij omgevingstypen onderscheiden die zijn gebaseerd op functiescheiding: rustige woonwijk en gebieden die zijn gebaseerd op functiemenging: gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in de SvB 'bedrijventerrein' gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Onderhavige locatie voldoet aan de criteria voor gemengd gebied aangezien deze is gelegen in de directe omgeving van een cluster lintbebouwing waar functiemenging voorkomt. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is

dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

De volgende tabel geeft per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden voor het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die agrarische bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens dit bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

milieucategorie	richtafstand (meters) in gemengd gebied	Richtafstanden t.o.v. rustig woongebied
1	0	10
2	10	30
3.1	30	50
3.2	50	100

Tabel 1 Richtafstanden gemengd gebied en rustige woonwijk.

Volgens het geldende bestemmingsplan zijn op agrarische bouwpercelen toegelaten: agrarische bedrijven, met de bijbehorende gebouwen, waaronder een dienstwoning. In artikel 1 van de voorschriften zijn de begripsbepalingen opgenomen. De omschrijving van een agrarisch bedrijf luidt als volgt: *Artikel 1 Begripsbepalingen: Agrarisch bedrijf:*

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

Volgens de VNG bedrijvenlijst gaat het in de begripsomschrijving om o.a. de volgende agrarische bedrijven, zie tabel 2:

SBI 2008	Omschrijving	geur	stof	geluid		Cat.
011, 012, 013	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)					2
0130	Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	100	30	30		3.2

Tabel 2 Richtafstanden voor agrarische bedrijven t.o.v. een rustige woonwijk.

Uit de VNG lijst blijkt dat volgens het bestemmingsplan in ieder geval agrarische bedrijven in de categorieën 2 t/m 3.2 (SBI2008 0130) zijn toegestaan op de agrarische bouwpercelen aan de Noord en de Zuid Zijperweg.

De voorgevels van de geprojecteerde woningen liggen op ruim 50 meter uit de grens van het agrarische bouwvlak aan de overzijde van de Noord en de Zuid Zijperweg. Op dit agrarische bouwvlak ligt de agrarische bebouwing terug ten opzichte van de voorgevel van de bedrijfswoning. De afstand tussen de voorgevel van de geprojecteerde woningen en de gevels van de bedrijfsbebouwing is circa 58 meter. De voorgestelde situering van de geprojecteerde woningen ten opzichte van de agrarische bouwvlakken aan de overzijde van de weg voldoet daarmee aan de VNG richtafstanden voor gemengd gebied, waarbij opgemerkt dat het agrarische bouwvlak aan de overzijde van de Noord en de Zuid

Zijperweg direct grenst aan bestaande burgerwoningen en deze woningen maatgevend zijn voor de milieuzonering van dit bedrijf. Ook is vernomen dat er plannen bestaan dit bedrijf te beëindigen en om te zetten in een woonbestemming. .

Voor agrarische bedrijven bestaan aparte toetsingskaders die voor milieuzonering van belang kunnen zijn. Genoemd worden het Besluit landbouw milieubeheer, het Besluit glastuinbouw, de Wet geurhinder en veehouderij en de Wet Ammoniak en Veehouderij. Voor de toelaatbaarheid van agrarische bedrijven en objecten in de omgeving van agrarische bedrijven is daarom altijd een specifieke toets aan de relevante regelgeving aan de orde. Op de bestaande agrarische bedrijven aan de Noord en Zuid Zijperweg is het Besluit landbouw milieubeheer van toepassing. Het Besluit blijft van toepassing indien een object categorie III, IV of V (woning buiten de bebouwde kom) op een afstand van 25 meter of meer van een agrarische inrichting zonder landbouwhuisdieren is gevestigd. Indien het op grond van het vigerend bestemmingsplan mogelijk is om binnen de inrichting landbouwhuisdieren te houden moet een afstand van 50 meter tussen het agrarisch bedrijf en een gevoelig object (woning) worden aangehouden.

De voorgestelde situering van de geprojecteerde woningen ten opzichte van de agrarische bouwvlakken aan de overzijde van de weg voldoet ook aan bovenstaande afstand van 50 meter.

Aan de zuid Zijperweg 77 ligt ook een agrarisch bedrijf. Dit bedrijf ligt op circa 130 meter uit de zijgevel van de meest dichtbij gelegen nieuwe woning. Deze afstand tot dit bedrijf voldoet zelfs aan de richtafstand voor rustig woongebied.

Bedrijven en milieuzonering vormen geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.6 Natuur en ecologie

Wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden en de bescherming van plant- en diersoorten. In de regio zijn voor de bescherming van natuurgebieden voornamelijk drie onderwerpen van belang: de Habitatrictlijn, de Natuurbeschermingswet en de (Provinciaal) Ecologische Hoofd Structuur (PEHS). Gebiedsbescherming wordt voornamelijk geregeld in de Natuurbeschermingswet. Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in beschermd natuurgebieden. Projecten die *in de nabijheid* van Habitatrictlijn-gebieden of Beschermd Natuurmonumenten worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben.

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en fauna wet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde planten en dieren mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. Indien beschermde organismen in een plangebied aanwezig zijn, moet men hier rekening mee houden tijdens de ontwikkeling van het gebied. Vanwege beperkte, soortafhankelijke, optimale perioden voor onderzoek, is tijdige uitvoering van onderzoek belangrijk voor de planning van het project. Het bestaande gebruik van de kavel waarop de woningen wordt toegevoegd is erf en/of weiland bij een bestaande woning. Voor het plangebied is een natuurtoets uitgevoerd.

Natuurtoets

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is een natuurtoets uitgevoerd. Voor de volledige natuurtoets wordt verwezen naar de rapportage in de bijlagen bij deze toelichting. Onderstaand de conclusie uit de natuurtoets.

Op basis van de uitkomsten van deze QuickScan natuurtoets behoeft bij het oprichten van beide woningen geen aanvullend onderzoek plaats te vinden of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd, mits met de aanbevelingen t.a.v. boerenzwaluw rekening wordt gehouden. Daarnaast geldt dat altijd buiten het broedseizoen van vogels (15 maart-15 juli) gewerkt dient te worden.

Natuur en ecologie vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.7 Waterhuishouding

Wat betreft de verhouding tussen bebouwd oppervlak en onbebouwd oppervlak is er in de nieuwe situatie sprake van een afname van de bebouwing en verharding t.o.v. de bestaande situatie. Dit geldt zowel voor de feitelijke als voor de planologische situatie.

Binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan wordt ten hoogste $640\text{m}^2 = 250 + 250 + 140\text{m}^2$ aan nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Daartegenover wordt binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan circa 1876m^2 agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt (bestaande uit ca. 1476m^2 aan schuren en ca. 400m^2 aan kassen). Per saldo is er daardoor sprake van een afname van de bebouwing met circa 1236m^2 .

Digitale watertoets d.d. 25 april 2013: normale procedure

Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies. Voor ruimtelijke plannen is de website www.dewatertoets.nl ontwikkeld.

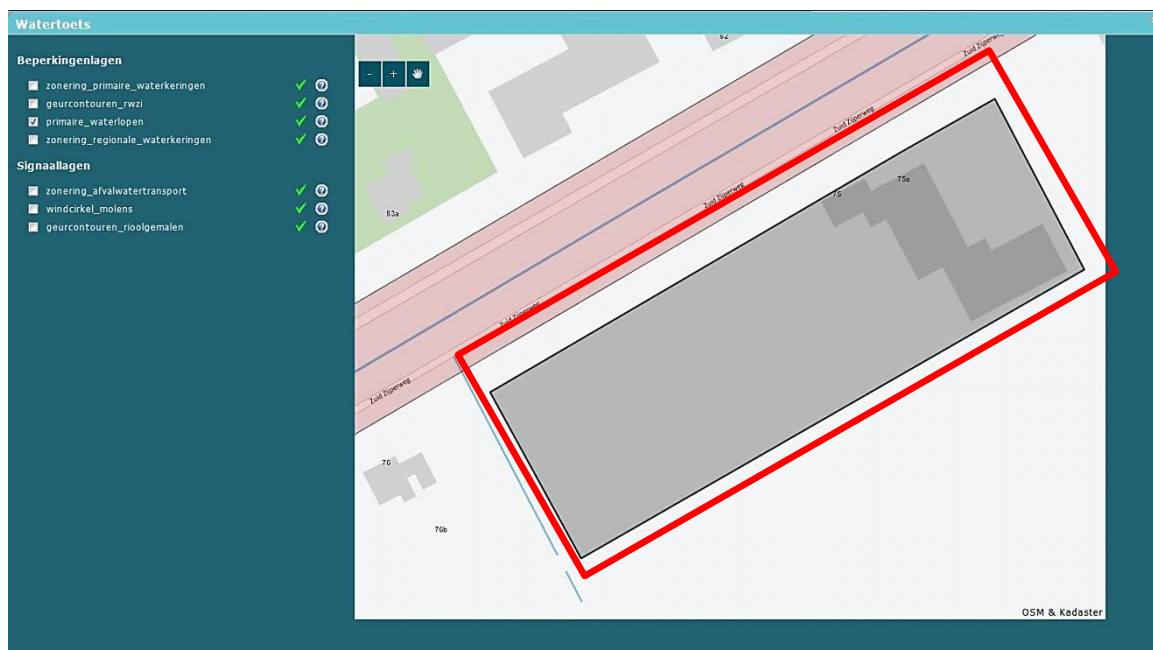
Op 25 april 2013 is de digitale watertoets ingevuld. De toets is als bijlage gevoegd bij deze toelichting.



Afbeelding 23. plangebied als aangegeven in de watertoets d.d. 25 april 2013

Op basis van de verstrekte gegevens is door het waterschap bepaald, dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding, dat de normale procedure moet worden gevolgd.

Het beperkingsgebied dat geraakt is volgens het plangebied dat is getekend in de digitale watertoets van 25 april 2013, betreft de beperkingenlaag primaire waterlopen.



Afbeelding 24. kaart digitale watertoets met plangebied (grijs vlak) waar sloop- en of bouwwerkzaamheden plaatsvinden en met een rood kader, het plangebied dat was ingetekend in de digitale watertoets van 25 april 2013

Op bovenstaande kaart is te zien dat het plangebied waar nog sloop- en bouwactiviteiten gaan plaatsvinden (grijs vlak), niet raakt aan de beperkingenlaag primaire waterlopen.

5.8 Bluswatervoorzieningen

De primaire bluswatervoorziening voldoet niet volgens het advies van de brandweer. Er is in de wijde omtrek geen brandkraan aanwezig. De brandkraan dient voor de drie woningen op maximaal 100 meter vanaf de opstelplaats te liggen. De opstelplaats moet liggen binnen 40 meter van de ingang van het object.



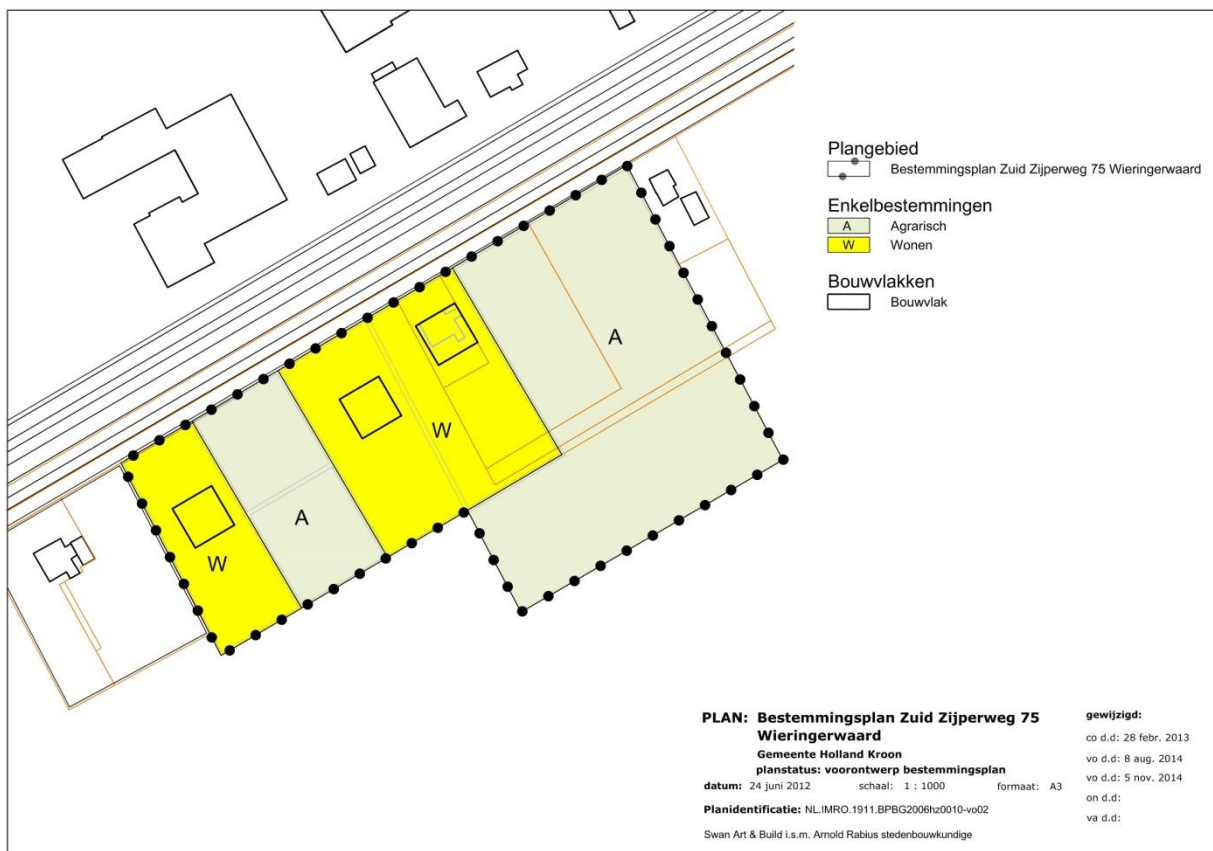
Indien er langs de Zuid Zijperweg een waterleiding ligt die geschikt is om een brandkraan op aan te sluiten, dan is 1 brandkraan voldoende.

Indien er langs de Zuid Zijperweg geen waterleiding ligt die geschikt is om een brandkraan op aan te sluiten, dan wordt voorgesteld, net als voor de overige bebouwing, gebruik te maken van de secundaire bluswatervoorziening, in de vorm van de watergang aan de overkant van de weg, die hiervoor kan dienen.

Afbeelding 25. secundaire bluswatervoorziening (streetview)

6 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-technische opbouw van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan Zuid Zijperweg 75.



Afbeelding 26. verbeelding bestemmingsplan Zuid Zijperweg 75

Bij het bestemmingsplan hoort een tekening, de verbeelding. Hierop zijn alle gegevens ingetekend. Op het renvooi (verklaring van de bestemmingen en aanduidingen op de plankaart) is te zien dat er onderscheid wordt gemaakt in bestemmingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen.

In dit bestemmingsplan zijn opgenomen de bestemmingen Wonen en Agrarisch. De bestemmingen worden op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur. De bestemmingen zijn gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels geven aan op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden.

Het bestemmingsplan voorziet daarmee in een juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en de bouwmogelijkheden van de gronden, waarbij wordt geregeld, de bouw van 2 nieuwe woningen met bijbehorende erven en tuinen en het weg bestemmen van het voormalige agrarische bouwvlak d.m.v. de bestemmingen Wonen en Agrarisch.

In dit bestemmingsplan is de methodiek van bestemmen overgenomen uit het geldende bestemmingsplan uit 2006, aangevuld met de regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen als vastgesteld door de gemeenteraad op 24 januari 2013.

Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012.

Leeswijzer bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

In de inleidende regels zijn in artikel 1 opgenomen de begripsbepalingen, waarin een aantal in de voorschriften gehanteerde begrippen nader is omschreven om misverstanden over de interpretatie ervan te voorkomen. In artikel 2 de **wijze van meten**. De wijze van meten geeft aan hoe, oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moet worden bepaald.

De **bestemmingsregels** bevatten de bestemmingen Agrarisch en Wonen.

De bestemming **Agrarisch** (artikel 3) sluit aan bij de bestemmingsomschrijving uit het geldende bestemmingsplan, met dien verstande dat het in dit bestemmingsplan gaat om een onbebouwd agrarische perceel.

De bestemming **Wonen** (artikel 4) sluit aan bij het geldende bestemmingsplan en bij de regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen als vastgesteld door de gemeenteraad op 24 januari 2013.

De **algemene regels** bevatten een aantal overige bepalingen, waaronder flexibiliteitsbepalingen. Deze bepalingen maken het mogelijk om geringe afwijkingen van het bestemmingsplan onder in de regels genoemde voorwaarden mogelijk te maken.

De overgangsregels bepalen het overgangsrecht van bestaand gebruik of bestaande bouwwerken die afwijken van het bestemmingsplan. Bouwwerken, of gebruik die al in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, zijn uitgesloten van het overgangsrecht.

In de slotregel is aangegeven dat de onderhavige regels behoren bij het bestemmingsplan "Zuid Zijperweg 75 Wieringerwaard".

7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor gronden waarop de gemeente voornemens is bouwplannen te realiseren dienen de kosten van het in exploitatie brengen van de gronden verhaald te worden. In het openbaar gebied worden kosten gemaakt voor het aanleggen van inritten op de openbare weg. Daarnaast wordt het bestemmingsplan opgesteld op kosten van de aanvrager en wordt er een planschadeovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de aanvrager.

Voorgesteld wordt dat bij het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan, geen exploitatieplan wordt vastgesteld, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in dit bestemmingplan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg:

1. Advies Expertteam provincie Noord-Holland d.d. 10 oktober 2014

De exploitatieopzet d.d. 25-5-2010 is voorjaar 2014 al akkoord bevonden door het expertteam. Op 10 oktober 2014 is een positief advies ontvangen van het expertteam. Het advies is als bijlage gevoegd bij deze toelichting.

Sloop voormalige agrarische bebouwing

De schuur Zuid Zijperweg 76b is inmiddels gesloopt en de schuren op nr. 75 zullen voor de bouw van de twee nieuwe woningen worden gesloopt. Om de sloop van deze schuren te waarborgen zal er naast het bestemmingsplan een overeenkomst worden afgesloten, waarin dit wordt vastgelegd.

Procedure:

Het maatschappelijke draagvlak van het bestemmingsplan wordt getoetst aan wettelijk vooroverleg.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving in de Staatscourant te worden geplaatst en te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het plan in te dienen. De stukken zijn met de kennisgeving tevens aan de wettelijke adviseurs worden toegezonden (artikel 3:13 Awb). Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan

8 Bijlagen bij de toelichting

- 1. Natuurtoets d.d. 15 mei 2012**
- 2. Bodemonderzoek d.d. 15 juni 2012**
- 3. Digitale watertoets d.d. 25 april 2013**
- 4. Digitale watertoets samenvatting d.d. 25 april 2013**
- 5. Advies brandweer d.d. 7 juni 2013**
- 6. Beeldkwaliteitsplan Zuid Zijperweg 75**
- 7. Definitief advies expertteam Zuid Zijperweg 75 d.d. 8 oktober 2014**