



Bestemmingsplan Schelpenbolweg 7

Toelichting

projectnummer 266019
definitief
27 januari 2016

Bestemmingsplan Schelpenbolweg 7

Toelichting

projectnummer 266019
definitief
27 januari 2016

Auteur(s)

J.J. Verhoeven, MSc.

Opdrachtgever

Woonzorginstelling Parelhoenderhoeve
Schelpenbolweg 7
1774 NE Slootdorp

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
	Vastgesteld bestemmingsplan	M. Visser-Poldervaart	A. van Dongen

Inhoud

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Voorgeschiedenis	3
2.2	Recente ontwikkelingen	3
2.3	Inrichting plangebied	4
2.4	Vigerend bestemmingsplan	4
2.5	Toekomstige situatie	5
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.2	Provinciaal beleid: Structuurvisie Noord-Holland 2040	7
3.3	Provinciaal beleid: Provinciale Ruimtelijke Verordening	8
3.4	Gemeentelijk beleid: Structuurvisie Wieringermeer	13
4	Planologische randvoorwaarden en milieuaspecten	15
4.1	Akoestische aspecten	15
4.2	Milieuzonering	15
4.3	Archeologie en Cultuurhistorie	16
4.4	Ecologie	18
4.5	Luchtkwaliteit	20
4.6	Externe Veiligheid	21
4.7	Water	21
4.8	Bodemkwaliteit	23
4.9	Duurzaamheid	24
5	Juridische toelichting	25
5.1	Regels	25
5.2	Geometrische bepaling	26
6	Uitvoerbaarheid	27
6.1	Economische uitvoerbaarheid	27
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de Parelhoenderhoeve aan de Schelpenbosweg 7 te Slootdorp. Op het perceel is een zorginstelling gevestigd. De bestemmingen van het perceel komen niet overeen met de activiteiten die op het perceel worden uitgevoerd. De zorginstelling wil graag uitbreiden, maar heeft hiervoor binnen het geldende bestemmingsplan geen ruimte. Ten behoeve van de uitbreiding van de zorginstelling wordt een separate ruimtelijke procedure gevoerd (omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan) voor de bouw van 6 woonunits in een gebouw ten oosten van de woonboerderij.

Tevens wordt realisatie van een separate woning voor de initiatiefnemers beoogd, in plaats van de huidige woonfunctie direct in de zorginstelling. Voor de actualisatie van het vigerende bestemmingsplan en de uitbreiding van een separate woning, wordt deze ruimtelijke procedure gevolgd. In januari 2014 is een principeverzoek ingediend voor de uitbreiding van de woon-zorginstelling, waarop door de gemeente positief is gereageerd.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hollands Kroon in de Wieringermeerpolder (zie figuur 1.1). De locatie wordt omgeven door landbouwgebied en door de bebouwing aan de Schelpenbolweg. Ten westen van Schelpenbolweg 7 ligt een voormalig agrarisch gebruik dat nu in gebruik is als woning en bedrijfsruimte van een elektra- en loodgietersbedrijf. Ten oosten van de locatie ligt een agrarische bedrijf. Aan de overzijde van de Schelpenbolweg is een aantal kleinere panden die als woning in gebruik zijn.



Figuur 1.1: Het plangebied (rood omlijnd) in de omgeving.

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. In het volgende hoofdstuk worden de huidige en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk drie bevat het beleidskader en in hoofdstuk vier wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens bevat hoofdstuk vijf de juridische toelichting en in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Voorgeschiedenis

De Parelhoenderhoeve is vanaf 1 oktober 2008 operationeel op het perceel Schelpenbolweg 7 te Slootdorp. Voorheen was deze gevestigd in het ontwikkelingsgebied Agriport. Middels een uitruil is de Parelhoenderhoeve aan de Schelpenbolweg terecht gekomen. Bij deze uitruil is het oorspronkelijke erf uitgebreid tot 1 ha en is een perceel agrarische grond (1 ha) toegevoegd als tuin. De toevoeging van de tuin aan het perceel is planologisch niet vastgelegd. Het perceel van de boerderij heeft de bestemming "Wonen" gekregen met de aanduiding "zorgboerderij".

In de zorginstelling zijn 5 appartementen en 2 zit-slaapkamers beschikbaar. De appartementen zijn beschikbaar voor mensen met een geestelijke handicap dan wel een psychiatrische aandoening. De 2 zit-slaapkamers zijn bedoeld voor crisisopvang ("mensen met problemen of uit probleemsituaties die onmiddellijk een veilig thuis nodig hebben"). De Parelhoenderhoeve werkt nauw samen met het Academisch Medisch Centrum (AMC) in Amsterdam waar vandaan in korte tijd een aantal jongeren met vc-f-s (velo-cardiaal-faciaal-syndroom) op de Parelhoenderhoeve geplaatst zijn. In de huidige situatie is er een wachtlijst van 5 mensen voor plaatsing op de Parelhoenderhoeve.

De initiatiefnemers voor de Parelhoenderhoeve zijn nog altijd sterk betrokken bij de zorg. Tegelijkertijd is de druk en intensiteit van het werk in de huidige vorm hoog. De initiatiefnemers willen dan ook een woning los van de overige gebouwen van de Parelhoenderhoeve realiseren, waarbij zij ook op korte afstand van de zorginstelling wonen om wel mee te kunnen draaien in de zorg.

2.2 Recente ontwikkelingen

Ten behoeve van de voortzetting van het werk in de Parelhoenderhoeve is in januari 2014 een principeverzoek ingediend en hierover is positief besloten door de gemeente. Het principeverzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan (bijlage 1) en bevat meer informatie over de locatie. In het principeverzoek werd wijziging van het perceel op twee onderdelen beoogd:

1. De oprichting van een separate woning met eigen oprit, in plaats van de huidige woonfunctie direct in de zorginstelling;
2. Een uitbreiding van de zorgfunctie door een gebouw toe te voegen aan de oostzijde van het perceel met nieuwe wooneenheden.

Voor de realisatie van de nieuwe woonunits is in juli 2014 een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning opgesteld. Deze is toegevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan (bijlage 2). In de ruimtelijke onderbouwing is veel informatie te vinden over het project om nieuwe woonunits te realiseren op het bestaande erf. Het gaat om vijf woonunits en één vertrek voor personeel dat tijdens de nachtdiensten aanwezig moet zijn voor de verlening voor zorg. De omgevingsvergunning is in ontwerp verleend.

De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Noord-Holland is om een advies gevraagd inzake de bouw van de separate woning met eigen oprit. De memo die hieraan ten grondslag ligt is toegevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan (bijlage 3). In deze bijlage is onder andere een aantal impressies van de voorgenomen ontwikkeling opgenomen.

2.3 Inrichting plangebied

Het projectgebied ligt op het erf van de voormalige boerderij aan de Schelpenbolweg 7. Dit erf is deels bebouwd met de boerderij zelf en een schuur, die inmiddels is gewijzigd in een kantine en werkruimte ten behoeve van de cliënten van de Parelhoenderhoeve.



Figuur 2.1: Bestaande situatie Schelpenbolweg 7

2.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het vigerende bestemmingsplan het bestemmingsplan 'Buitengebied Wieringermeer 2009' (vastgesteld op 17 november 2011, partiële herziening vastgesteld op 6 november 2014). In de hierin opgenomen regeling is de bestaande situatie ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan vastgelegd. In onderstaande figuur is de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 2.2: Uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan. De rode lijnen geven de perceelsgrenzen aan.

Op het voormalige agrarische bouwvlak (0,7 ha, gele vlak) rust de bestemming 'Wonen' met functiaanduiding Zorgboerderij. Op het overige gedeelte van het plangebied rust de bestemming 'Agrarisch'. Bij de definitieve taxatie van de gronden na verplaatsing vanuit het Agriport-gebied is door de taxatiecommissie¹ aangegeven dat van rood omrande gebied in figuur 2.2 0,3 ha. ook voor de woonfunctie in aanmerking zou komen en de overige hectare als tuin in gebruik genomen konden worden. Dit is echter nooit planologisch vastgelegd.

Behalve de woonbestemming kent het perceel ook de aanduiding "zorgboerderij". Binnen het bouwvlak mag één woning gebouwd worden (/zijn). Deze woning kan bepaalde maten hebben en kan voorzien zijn van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Voor de aanduiding zorgboerderij geldt dat de kamers van de bewoners in de bestaande woning (boerderij) gerealiseerd moeten zijn en een oppervlakte van maximaal 40 m² mogen hebben. Parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden.

De overige gronden hebben een agrarische bestemming en kennen geen bouwvlak. Dit houdt in dat deze gronden bedoeld zijn voor de uitoefening van een (grondgebonden) agrarisch bedrijf. Er kunnen hier geen woningen gerealiseerd worden.

2.5 Toekomstige situatie

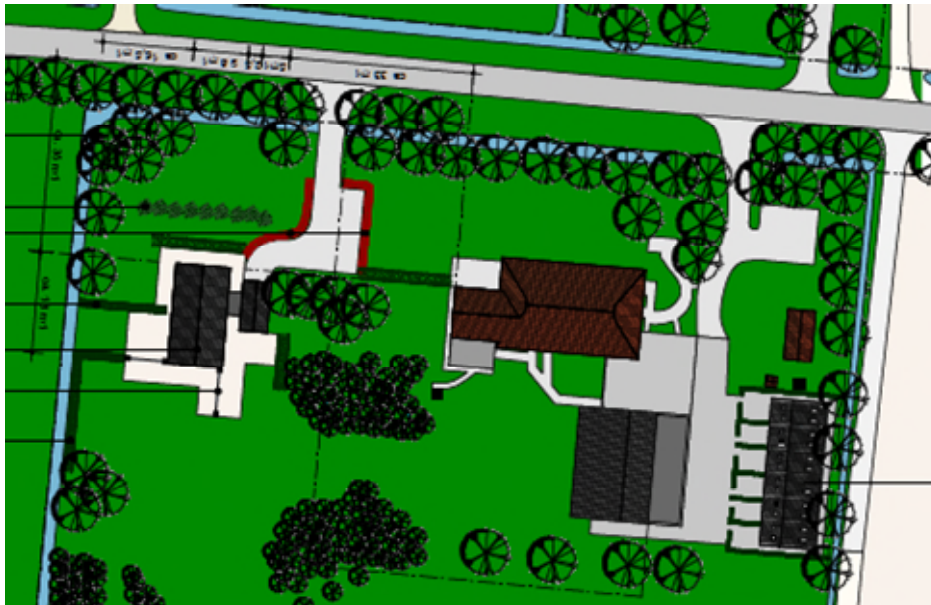
De huidige woonbestemming komt overeen met het gebruik in die zin dat de beheerders van de Parelhoenderhoeve in de boerderij zelf wonen en daarnaast woongelegenheden bieden aan een aantal patiënten. Indien de mogelijkheid wordt geboden een nieuwe woning naast de bestaande boerderij te bouwen wordt de huidige boerderij in zijn geheel gebruikt voor de woon-zorgappartementen en een ruimte voor het verzorgende kernteam daaromheen. Zoals in het principeverzoek ook verwoord vormt een bestemming "Maatschappelijk" hiervoor een meer passende bestemming dan de bestemming "Wonen". Daarmee wordt direct geregeld dat geen extra "woon"-bestemming wordt toegevoegd.

¹ De taxatiecommissie is ingesteld om als onafhankelijke commissie, bestaande uit drie taxateurs, een eenduidige taxatie voor het terrein uit te brengen in het kader van de financiële compensatie bij de verplaatsing van het initiatief voor de Parelhoenderhoeve naar de Schelpenbolweg. Bij het geschil dat ontstaan was over de waarde van de gronden heeft deze taxatiecommissie een definitieve uitspraak over de waarde van de gronden gedaan.

projectnummer 266019
27 januari 2016

Tevens wordt door deze bestemmingswijziging precedentwerking van een groter erf met een grotere tuin voorkomen. Deze wordt hiermee duidelijk aan de functie van de woon-zorginstelling gekoppeld. De park- of tuinachtige omgeving is van belang om de bewoners niet de indruk te geven dat ze zich in een productieleverende boerderij waar moeten maken. De bewoners kunnen geen enkele druk aan, zijn zeer gevoelig voor afwijzing, voor niet-serieus genomen worden en voor uitgelachen worden. Nu is het direct duidelijk dat er hier op eenvoudige basis ruimte is voor het uitvoeren van tuinhandelingen, het op bokken zagen van hout en het houden van kleine dieren als op een dierenkamp in de bebouwde kom.

In figuur 2.3 is een impressie van de plattegrond in de toekomstige situatie opgenomen. Deze is afkomstig uit het beeldkwaliteitsplan dat als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd is (bijlage 4). Op dit ontwerp wordt nog een kleine wijziging voorzien: de oprit ten behoeve van de zorgboerderij wordt in westelijke richting verplaatst. Ten westen van de bestaande bebouwing wordt een woning met oprit gerealiseerd. Daartoe wordt het bouwvlak uitgebreid. Bij de verplaatsing van de Parelhoenderhoeve naar de Schelpenbolweg is in overleg met de taxatiecommissie reeds een stuk grond toegevoegd aan het woonerf om dit uit te breiden tot 1 ha, zoals besproken in de voorgaande paragraaf.



Figuur 2.3: Impressie plattegrond toekomstige situatie (de oprit ten behoeve van de zorgboerderij wordt ten opzichte van dit ontwerp enigszins in westelijke richting verplaatst)

Met dit bestemmingsplan wordt de nieuwe situatie mogelijk gemaakt, waarbij de volgende wijzigingen worden opgenomen:

- de toevoeging van een bouwvlak voor een separate woning met oprit;
- het vastleggen van de situatie uit de omgevingsvergunning die in ontwerp is verstrekt voor het bouwen van de woonunits. Deze zijn vergund;
- het wijzigen van de bestemming in de meer passende bestemming "Maatschappelijk".

De huidige situatie van de boerderij en de reeds bestaande schuur blijft ongewijzigd, met uitzondering van een kleine aanpassing van de oprit.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft het rijk de lijnen uitgezet voor haar beleid op het gebied van ruimtelijke ordening en infrastructuur. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegnnet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Daarmee vormt het rijksbeleid geen belemmering met betrekking tot dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid: Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Op 3 november 2010 is de Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) in werking getreden (zie paragraaf 3.3). In de Structuurvisie is het uitgangspunt voor 2040 'kwaliteit door veelzijdigheid'. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.

Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. In figuur 3.1 zijn de belangen die door de provincie onderscheiden worden schematisch weergegeven.

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

Figuur 3.1: Hoofddoelstellingen uit de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie is bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) opgesteld.

3.3 Provinciaal beleid: Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de PRV (voorheen PRVS) is een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. De PRVS is net als de structuurvisie op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en meest recentelijk herzien op 28 september 2015 (waarmee ook de naamsverandering is ingegaan). In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing voor een bestemmingsplan.

BBG

Bij de PRV zijn verschillende kaartlagen opgenomen, die via een digitale kaartviewer op het internet te raadplegen zijn. Van de locatie waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, zijn alleen de bestaande woning en andere gebouwen als bestaand bebouwd gebied (BBG) weergegeven (zie figuur 3.2).



Figuur 3.2: PRV, bestaand bebouwd gebied (aangegeven met roze vlakken).

Nu alleen de bestaande gebouwen zijn aangeduid als bestaand bebouwd gebied, geldt de overige ruimte van de locatie als landelijk gebied. Op dit gebied zijn de artikelen 12 tot en met 18 van de PRV specifiek van toepassing.

Ladder van duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Door de provincie Noord-Holland is deze motiveringseis verwerkt in de PRV. Voor dit bestemmingsplan zijn specifiek de artikelen 13, 15 en 17 van de PRV van toepassing. Hierin is geregeld dat in principe geen verstedelijking van het landelijk gebied mag plaatsvinden. Dit betekent dat woningbouw (artikel 13) niet is toegestaan. De artikelen regelen echter ook de uitzonderingsregels waarbinnen wel nieuwe (verstedelijkings)functies kunnen worden toegestaan.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is in artikel 13 geregeld dat geen woningen gebouwd mogen worden in het landelijke gebied. Dit houdt in dat in principe de bouw van zowel de woning voor de initiatiefnemers als de extra woonunits voor meer patiënten niet tot de mogelijkheden behoort, omdat daarvoor nieuwe woningbouw plaats moet vinden. In het artikel zijn echter ook mogelijkheden aangegeven voor de afwijking van dit verbod:

Artikel 13 Nieuwe woningbouw

1. Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw indien:
 - a. nieuwe woningbouw in overeenstemming is met de provinciale woonvisie 2010-2020 (vastgesteld bij besluit van 27 september 2010, nr. 62) en de door gedeputeerde staten en de regiogemeenten vastgestelde regionale actieprogramma's;

- b. nieuwe woningbouw in overeenstemming is met de door gedeputeerde staten vastgestelde provinciale woningbouwmonitor en provinciale woningbouwprognose;
 - c. nieuwe woningbouw niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen Bestaand Bebouwd Gebied en;
 - d. het bepaalde in artikel 15 in acht wordt genomen.
- 3. In afwijking van het bepaalde in het eerste en tweede lid is nieuwe woningbouw in het landelijk gebied tevens mogelijk, indien:
 - a. nieuwe woningbouw tot stand komt conform een Ruimte voor Ruimte-regeling, als bedoeld in artikel 16;
 - b. nieuwe woningbouw onderdeel is van verbrede landbouw of functiewijzigingen van agrarische bouwpercelen, als bedoeld in artikel 17 of;
 - c. de nieuwe woningbouw onderdeel is van de transformatiegebieden - meervoudig zoals weergegeven op kaart 2 en op de digitale verbeelding ervan.
- 4. Gedeputeerde staten zijn bevoegd tot het vaststellen van nadere regels inzake de aard, de omvang en de locatie van nieuwe woningbouw.

Vanuit het genoemde artikel zijn de volgende onderdelen van belang:

- a. overeenstemming met provinciale woonvisie en regionale actieprogramma's
- b. overeenstemming met provinciale woningbouwmonitor en woningbouwprognose
- c. geen mogelijkheid voor herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren in Bestaand bebouwd gebied
- d. artikel 15

Overeenstemming met provinciale woonvisie en regionale actieprogramma's

De provinciale woonvisie kent de volgende speerpunten:

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

Het realiseren van de wooneenheden bij de Parelhoenderhoeve ten behoeve van de huisvesting van meer patiënten sluit hierbij duidelijk aan. De wooneenheden zijn gericht op een specifieke groep van bewoners die specifieke verzorging behoeven. De aansluiting met voorzieningen die behoren bij de vraag van deze specifieke groep van bewoners is evident, doordat gespecialiseerde zorg in een daarvoor geschikte omgeving wordt geboden.

Met betrekking tot het verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving geldt dat door het realiseren van een woning naast het hoofdgebouw die hiervan gescheiden is, maar wel op korte afstand aanwezig is, belangrijk is voor de voortgang van de specialistische zorg die op de Parelhoenderhoeve geboden wordt. Het biedt de mogelijkheid voldoende verzorgenden van een klein kernteam op korte afstand van de patiënten aanwezig te hebben en tegelijkertijd de zorgverleners enige afstand te laten nemen van het werk, dat 7 dagen per week 24 uur per dag doorgaat.

In het regionale woonprogramma is beschreven en berekend hoe het aantal geplande woningen zich verhoudt tot de verwachte vraag naar woningen. Hieruit blijkt dat voor de voormalige gemeente Wieringermeer een tekort van ca. 40 woningen wordt verwacht. De realisatie van een extra woning past daarmee binnen het regionale actieprogramma. De realisatie van de woning bij de Parelhoenderhoeve leidt echter niet tot een aanvulling van het aantal woningen, maar tot de vervanging van de huidige woning in de boerderij zelf. Dit kan onderstreept worden door de bestemmingswijziging van het perceel naar een bestemming Maatschappelijk, met een bestemming Wonen voor de nieuw te realiseren woning. Nultredenwoningen krijgen extra aandacht in het regionale actieprogramma. Het is nog onbekend in hoeverre het bouwplan van de initiatiefnemers van de Parelhoenderhoeve betrekking heeft op een zogenaamde nultredenwoning. De afstand tot voorzieningen is daarbij echter een aandachtspunt.

Te concluderen is daarmee dat de realisatie van zowel de woonunits als de woning ten behoeve van de huidige beheerders passen in de provinciale woonvisie en de regionale woonvisie en regionale actieprogramma's.

Overeenstemming met provinciale woningbouwmonitor en woningbouwprognose

De woningbouw heeft in de jaren 2010 en 2011 een achteruitgang laten zien. De woningbouwmonitor Noord-Holland 2012 laat zien dat het aantal woningbouwplannen geen belemmering vormt voor de productie van woningen. Door het minder grote aantal gerealiseerde woningen neemt het woningtekort in de provincie toe. Met name het niet kunnen financieren van de bouwplannen vormt een knelpunt in de realisatie van woningbouw in de huidige tijd.

Het realiseren van één extra woning in het buitengebied van de Wieringermeer legt weinig gewicht in de schaal ten opzichte van de provinciale woningbouwbehoefte. Dit geldt ook ten aanzien van de gemeentelijke behoefte aan nieuwbouwwoningen. Het realiseren van een woning aan de Schelpenbolweg is daarmee in overeenstemming met de provinciale woningbouwmonitor, met name omdat de financiering in dit geval de realisatie van het bouwplan niet zal frustreren.

Geen mogelijkheid voor herstructureren , intensiveren, combineren of transformeren in Bestaand bebouwd gebied

De plannen voor de realisatie van zowel de nieuwe woonunits voor patiënten als voor de realisatie van een woning voor de initiatiefnemers van de Parelhoenderhoeve bieden geen mogelijkheid voor herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren in bestaand bebouwd gebied. De huidige gebouwen op het perceel zijn reeds geheel in gebruik voor de huisvesting van patiënten en de huidige beheerswoning wordt in het kader van de plannen omgezet tot een accommodatie van waaruit de dochters van de initiatiefnemers de eigen diensten kunnen draaien. Het realiseren van de Parelhoenderhoeve in een bestaande dorpskern leidt tot een het ongedaan maken van de investeringen die vrij recent in het hoofdgebouw en de omgeving gedaan zijn. Bovendien gaat dit voorbij aan het doel van het initiatief, waarbij juist ruimte en rust voor de patiënten wordt gecreëerd door niet in een dorpskern aanwezig te zijn.

Ten aanzien van de woning van de initiatiefnemers geldt dat zij op zeer korte afstand van de Parelhoenderhoeve aanwezig moeten zijn om deel te kunnen nemen aan de verzorging van de patiënten en ondersteuning te kunnen verlenen aan de medewerkers. Dit zal voor de komende 10 tot 15 jaar nog wenselijk en noodzakelijk zijn. Het realiseren van een woning in een van de woonkernen behoort daarmee niet tot de mogelijkheden. De woningen in de directe omgeving van de planlocatie zijn niet beschikbaar (te koop of te huur).

Artikel 15

Artikel 15 van de PRV heeft betrekking op de ruimtelijke kwaliteitseisen bij verstedelijking in het landelijke gebied.

Artikel 15 Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van verstedelijking in het landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12, 13, 13a en 14 in het landelijk gebied, voldoet aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010) ten aanzien van:
 - 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.
2. De toelichting van een bestemmingsplan geeft aan in welke mate ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde functies rekening is gehouden met:
 - a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
 - b. de ordeningsprincipes van het landschap;
 - c. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
 - d. de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
 - e. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.
3. In het kader van de bestemmingsplanprocedure als bedoeld in het eerste lid wordt de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling door gedeputeerde staten om advies gevraagd.
4. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de uitgangspunten als bedoeld in het eerste lid om deze nader te specificeren of aan te vullen, teneinde te garanderen dat de ruimtelijke kwaliteit toeneemt.

Aan deze aspecten wordt aandacht besteed in paragraaf van deze onderbouwing.

De realisatie van de plannen heeft geen betrekking op de situaties geschetst in lid 3 van artikel 13 van de PRV. De uitbreiding van de zorgfunctie van de Parelhoenderhoeve en de realisatie van de woning leiden niet tot het gebruik maken van de Ruimte-voor-Ruimte regeling (artikel 16), omdat geen agrarisch bouwperceel vrijkomt. De plannen maken ook geen onderdeel uit van verbrede landbouwfunctie of een functiewijziging van het perceel. Daarmee is ook artikel 17 van de PRV niet van toepassing.

Overig beleid

De locatie waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, kent vanuit de provinciale structuurvisie en de bijbehorende verordening verder de aanduiding als gebied voor grootschalige landbouw en zoekgebied voor grootschalige windenergie. Voor deze laatste is overigens het beleid recent gewijzigd. Daarbij is de Wieringermeer opnieuw aangewezen als locatie van grootschalige windenergie.

Daarnaast maakt het gebied onderdeel uit van het aandijkingenlandschap. Deze aanduiding is gericht op de landschappelijke kwaliteit en kenmerken van het gebied. Hierop gaan wij nader in in hoofdstuk 4.3.

Het water in het gebied (plangebied en omgeving) is van belang als fijnmazige waterberging. Vanuit de PRV gelden hiervoor geen specifieke vereisten of regels. Wel betekent dit dat de watergangen in het gebied van belang zijn voor de waterbeheersing. Zowel vanuit provinciaal beleid als vanuit het hoogheemraadschap (Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier) wordt rekening gehouden met voldoende waterberging bij toename van verharding of eventuele demping van sloten.

3.4 Gemeentelijk beleid: Structuurvisie Wieringermeer

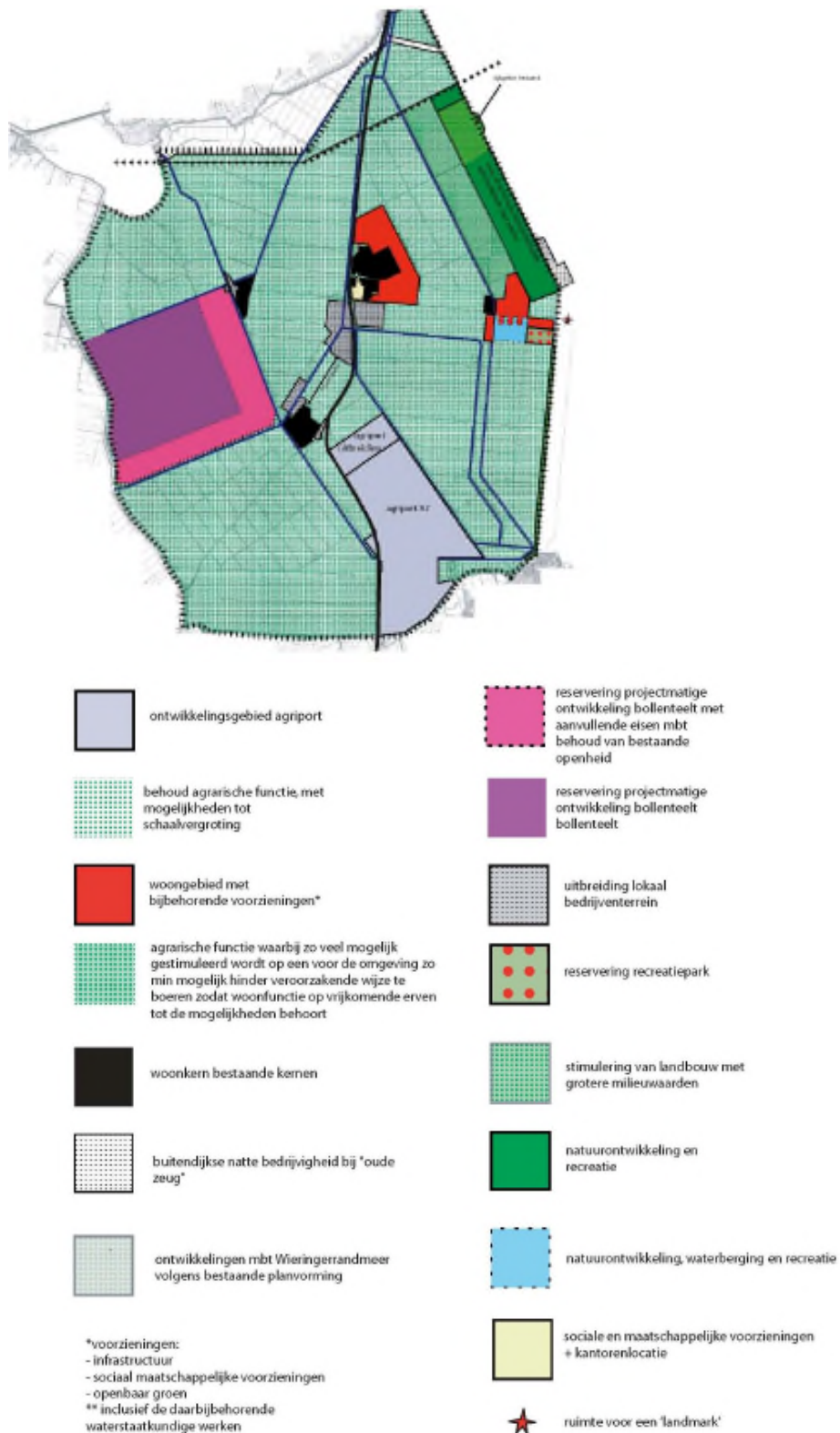
De Structuurvisie Gemeente Wieringermeer is door de gemeenteraad van Wieringermeer op 23 juni 2011 vastgesteld en heeft betrekking op de periode 2011 tot 2020. De structuurvisie is een actualisatie van het Structuurplan Wieringermeer uit 2006. In de structuurvisie zijn de geformuleerde ambities en doelen op onderdelen bijgesteld (naar beneden), maar bevat geen nieuwe ontwikkelingen. De belangrijkste onderwerpen in de structuurvisie zijn:

- groei van de werkgelegenheid (7.150 nieuwe arbeidsplaatsen in 2020)
- groei van het inwoneraantal en van de woningvoorraad (de woningbouwambities zijn bijgesteld op basis van nieuwe prognoses, resulterend in een bouwprogramma van gemiddeld 75 woningen per jaar in uitleglocaties en herstructureringslocaties);
- sterker draagvlak onder voorzieningen (de voorzieningen minimaal in stand houden);
- duurzaamheid (met name windenergie en biomassa bieden kansen voor duurzame energie. Voor windenergie wordt een separate thematische structuurvisie opgesteld);
- natuurontwikkeling;
- kwaliteit van de polder (borgen van de kwaliteiten in de open polder).

In de structuurvisie is ten aanzien van de woningbouw het volgende opgenomen: temporisering van de woningbouwambities en verwijderen van de uitbreidingslocaties voor Middenmeer en Slootdorp. In het landelijk gebied is zonering het ordenend principe. Zo kunnen gewenste functies in het gebied worden vastgelegd en ongewenste functies worden geweerd. In de structuurkaart is een eerste zonering aangegeven. De structuurvisie gaat niet in op specifieke situaties, zoals de situatie van de Parelhoenderhoeve.

Voor het gebied waarin de projectlocatie ligt geldt een aanduiding als "agrarische functie waarbij zoveel mogelijk gestimuleerd wordt op een voor de omgeving zo min mogelijk hinder veroorzakende wijze te boeren zodat woonfunctie op vrijkomende erven tot de mogelijkheden behoort". Het realiseren van een woonfunctie (inclusief een zorgfunctie) past daarom op deze locatie.

projectnummer 266019
27 januari 2016



Figuur 3.3: Structuurvisie Wieringermeer

4 Planologische randvoorwaarden en milieuaspecten

4.1 Akoestische aspecten

Kader

In het kader van het ruimtelijke besluit (Wro) dat in verband met deze planvorming wordt genomen, is een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï uitgevoerd en gerapporteerd (Antea Group, Akoestisch onderzoek nieuwbouwwoning en 6 zorgunits ter plaatse van Schelpenbolweg 7 te Slootdorp, d.d. 15 juli 2014). Deze rapportage is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan (bijlage 5). Het doel van het akoestisch onderzoek is het berekenen van de toekomstige geluidbelasting (2025) vanwege de omliggende wegen op de gevels van de geplande nieuwbouw.

De berekeningsresultaten zijn getoetst aan de volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geldende grenswaarden. Wanneer de in de Wgh gestelde grenswaarden worden overschreden, dient beoordeeld te worden of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn en/of er een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Conclusie

Separate woning

De 48 dB contour ligt op circa 13 meter vanaf het hart van de Schelpenbolweg. Aangezien het plangebied op circa 10 meter vanaf het hart van de Schelpenbolweg ligt is de woning in nagenoeg het gehele plangebied inpasbaar.

In het gebied tussen de 48 dB en de 53 dB contour geldt dat voor inpassing van woning beoordeeld dient te worden of maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn. Hierbij valt te denken aan bron- en/of overdrachtsmaatregelen. Als maatregelen niet mogelijk/doelmatig zijn, dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hollands Kroon. De 53 dB contour ligt op circa 5 meter vanaf het hart van de Schelpenbolweg. Het bouwvlak voor de bouw van de woning ligt op ruimere afstand van de Schelpenbolweg. Daarmee vormt het geluid geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Het is niet noodzakelijk maatregelen te treffen of een hogere grenswaarde procedure te doorlopen.

Zorggebouw met 6 woonunits

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de nieuw te bouwen woonunits de geluidbelasting ten hoogste 41 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh als gevolg van verkeer op de Schelpenbolweg bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden waarmee nader onderzoek naar maatregelen achterwege kan blijven.

Geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.2 Milieuzonering

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken

(uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe met een bijbehorende maximale richtafstand.

Conclusie

De woon-zorginstelling is geen bedrijf als genoemd in de lijst. Wel worden in de bedrijvenlijst van de VNG verpleeghuizen en kinderopvang genoemd. De richtafstanden voor deze activiteiten bedragen 30 meter. De afstand van de rand van het perceel (Schelpenbolweg 7) naar de gevel van de dichtstbijzijnde woning (tegenover) bedraagt meer dan 30 meter. Bovendien betreft de zorginstelling van de Parelhoenderhoeve een bestaande instelling, die een kleinschalig karakter heeft.

Op de percelen naast de Parelhoenderhoeve zijn een elektra- en loodgietersbedrijf aan de westzijde en een agrarisch bedrijf aan de oostzijde gevestigd. Beide bedrijven hebben een maximale richtafstand van 30 meter. De afstand tussen het plangebied en deze bedrijven is groter dan 30 meter.

Milieuzonering vormt hiermee geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.3 Archeologie en Cultuurhistorie

Kader

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het verdrag van Malta (of Valetta) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De Wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de Monumentenwet in werking getreden. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor goede conservering. Het is verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen en bij specifieke bodemversturende activiteiten rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Verder dient te allen tijde bij het afgeven van een omgevingsvergunning de wettelijke meldingsplicht kenbaar gemaakt te worden om het documenteren van 'toevalsvondsten te garanderen'. Van archeologische vondsten dient aangifte gedaan te worden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te Amersfoort.

Beschouwing archeologie

Door de gemeente Hollands Kroon is een archeologische beleidskaart opgesteld. Hieruit blijkt dat het plangebied onderzocht moet worden bij een planomvang vanaf 2.500 m² en ingrepen die tot dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld. De ontwikkeling is kleiner dan de genoemde planomvang, namelijk 220 m² voor de woonunits en 130 m² voor de woning.

Beschouwing cultuurhistorie en landschap

De cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het betreffende perceel en de omgeving zijn belangrijke factoren die meegewogen moeten worden in het besluit om wel of geen medewerking te verlenen aan het plan, zoals dat voorligt. Het bestemmingsplan moet voldoen aan het gestelde in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (lid 1 van art. 15 PRVS) en in het bestemmingsplan moet aangegeven worden in welke mate rekening is gehouden met de kenmerken en kwaliteiten van het gebied. (lid 2).

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie beschrijft de kernkwaliteiten van de verschillende landschappen in de provincie Noord-Holland en zet de lijnen uit van het beleid over landschap en cultuurhistorie. De informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie geeft een ruimtelijk beeld in de karakteristieken en kenmerken van het landschap.

Ten behoeve van de beschrijving van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden is de informatiekaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de planlocatie onderdeel uitmaakt van het zogenaamde aandijkingen landschap. In hoofdstuk 4 van het principeverzoek (bijlage 1) wordt ingegaan op de landschappelijke karakteristieken die voor dit landschapstype kenmerkend zijn. Tevens wordt beschreven in hoeverre deze karakteristieken voor de planlocatie van toepassing zijn. De conclusies worden hieronder herhaald.

Ondergrond

Het plangebied bevat geen aardkundig waardevolle gebieden of aardkundige monumenten. Daarmee behoeft geen rekening gehouden te worden met aardkundige waarden.

Landschaps-DNA

Voor de Wieringermeer is de robuuste geometrische, driehoekige webstructuur een belangrijk landschappelijk kenmerk. De Schelpenbolweg vormt een van de wegen in de geometrische structuur van de Wieringermeer. Daarmee vormt de weg een historische structuurlijn in het landschap.

Langs deze structuurlijn is de bebouwing uiterst regelmatig gerealiseerd en nog altijd aanwezig. Het realiseren van extra bebouwing op het erf van de Schelpenbolweg 7 ten behoeve van de realisatie van extra woonunits voor patiënten past in het landschappelijke karakter als onderdeel van de erfbebouwing. Zeker de voorgestelde vorm als "schuur"gebouw past in deze karakteristiek (zoals bijvoorbeeld ook bij Schelpenbolweg 3 aanwezig). De plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de bestaande bebouwing vormt hierbij een aandachtspunt.

De realisatie van een extra woning ten westen van het bestaande hoofdgebouw vormt wel een onderbreking van het regelmatige patroon van de bebouwing langs de Schelpenbolweg. Daarmee wordt deze karakteristiek van de bebouwing langs de Schelpenbolweg onderbroken en minder herkenbaar gemaakt.

De planlocatie is gelegen buiten de dorpsstructuren van de Wieringermeer en heeft daarmee geen betrekking op het zogenaamde dorps-DNA en vormt geen ontwikkeling die verbonden is met een bestaande dorpsstructuur. De gewenste extra oprit op de Schelpenbolweg versterkt het opheffen van dit karakteristieke patroon. Daarmee vormt de extra woning een aantasting van deze karakteristiek. Tegelijkertijd geldt dat deze karakteristieke herhaling van de bebouwing niet expliciet als belangrijke karakteristiek wordt genoemd. De plannen voor de uitbreiding en de bouw van de woning doen geen afbreuk aan de wel genoemde karakteristieken van het wegenpatroon, de waterstructuren en nederzettingen van de Wieringermeer.

Openheid

De mate van openheid ter plaatse van de planlocatie is slechts matig. Dit wordt veroorzaakt door de begroeiing in de huidige situatie op zowel de locatie Schelpenbolweg 7 als voor de percelen aan de overzijde van de weg. Daarmee wordt de invloed van de realisatie van een extra woning ten westen van het hoofdgebouw op de openheid van het landschap als beperkt gezien. De begroeiing van de locatie zelf en de omliggende percelen hebben de openheid in de huidige situatie namelijk reeds in belangrijke mate beperkt. De realisatie van de nieuwe woonunits aan

de oostzijde van het hoofdgebouw heeft zeer beperkte invloed op de openheid omdat aan deze zijde van het perceel in de huidige situatie de bebouwing reeds geconcentreerd is.

De invloed op de stilte en duisternis is zeer beperkt. Het betreft de realisatie van één woning aan de westzijde van het hoofdgebouw, in het reeds bestaande parkachtige groen. Extra geluid vanuit een woning is zeer beperkt. De lichtuitstraling zal enigszins toenemen vanuit de woning en eventuele buitenverlichting. Ter beperking van de lichtuitstraling kunnen eventueel maatregelen genomen worden.

Het realiseren van een woning aan de westzijde van het hoofdgebouw leidt tot een (beperkte) aantasting van het ordeningsprincipe van het landschap. Door bewoning in de strook langs de weg die ook voor de boerderijen in gebruik is, blijft de bebouwing binnen de contouren van bebouwing langs de wegen en blijft hiermee het onderscheid bestaan tussen bebouwing met enige verdichting langs de wegen en het daartussen gelegen open gebied. Tegelijkertijd ontstaat echter op de schaal van de Schelpenbolweg een onderbreking van de karakteristiek, waarmee enerzijds een woning tussen de boerderijen aan de zuidzijde van de Schelpenbolweg wordt geplaatst en anderzijds een verdichting van het bestaande patroon van bebouwing op gelijke afstand van elkaar wordt gerealiseerd.

Om de aantasting van het ordeningsprincipe van het landschap verder te beperken heeft overleg plaatsgevonden met de stedenbouwkundige van de gemeente Hollands Kroon. Hierbij is gesproken over de randvoorwaarden voor de inpassing van de woning. Als randvoorwaarden zijn gesteld: eenheid van de kavel door een ligging van de woning achter de rooilijn van de boerderij en inrichting van de voortuin als één geheel. Aan de ontwikkeling ligt een beeldkwaliteitsplan ten grondslag (bijlage 4).

Conclusie

De aspecten landschap, cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.4 Ecologie

Kader

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. De Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet vormen het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming in Nederland. De verplichtingen voor de bescherming van natuurgebieden zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998 en de bescherming van plant- en diersoorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wetten kunnen worden gezien als een vertaling van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Er kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming.

Door Antea Group is een natuurtoets uitgevoerd om de ligging van beschermde gebieden en het voorkomen van beschermde soorten in en om het plangebied in beeld te krijgen (Natuurtoets Schelpenbolweg 7 Slootdorp, Antea Group d.d. 30 juli 2015). Het onderzoek is als bijlage opgenomen bij deze toelichting (bijlage 6).

Beschermde gebieden

In het plangebied is geen EHS gebied of Natura 2000 gelegen. Deze gebieden komen ook niet op korte afstand van het plangebied voor. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied ligt op ruim 5 kilometer. Dit betreft het IJsselmeer. Op ca. 6 kilometer ligt ook de grens van het Natura 2000-gebied Waddenzee. Het dichtstbijzijnde EHS-gebied is het Robbenoordbos, dat op ca. 3 kilometer

van het plangebied ligt. Er is geen aanleiding om effecten op deze gebieden te verwachten. Er zijn vanuit beschermde gebieden dan ook geen belemmeringen.

Beschermde soorten

Met een bureauonderzoek is in de Natuurtoets in kaart gebracht welke beschermde soorten er eventueel in het plangebied te verwachten zijn omdat deze in of nabij het plangebied zijn waargenomen. Vervolgens is aan de hand van waarnemingen en aangetroffen biotopen tijdens een terreinbezoek een beeld geschetst van de aanwezige beschermde soorten.

Vogels

Het voorkomen van soorten met een jaarrond beschermd nest in het plangebied is uitgesloten. Voor de soorten die in de bureaustudie naar voren zijn gekomen is er geen geschikte broedplaats en/of geen geschikt habitat aanwezig. Door de verscheidenheid aan biotopen biedt het terrein wel een geschikt broedbiotoop voor verschillende algemene broedvogels. Verschillende soorten zijn waargenomen tijdens het terreinbezoek en ook is een nest van de houtduif aangetroffen.

Alle in gebruik zijnde nesten van vogelsoorten in Nederland zijn beschermd onder de Flora- en faunawet. Met de meeste broedvogels kan echter in het algemeen relatief eenvoudig rekening gehouden worden door kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli, afhankelijk van klimatologische omstandigheden) en indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

In het geval van het kappen van de bomen en struiken in het plangebied, is het in het kader van de zorgplicht van belang dat dit buiten de broedperiode van vogels uitgevoerd wordt.

Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen om te werken dan dient het plangebied vóór het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden voor (broed)vogels. Mocht dit niet mogelijk zijn dan dient voorafgaand aan de werkzaamheden het plangebied gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van broedvogels door een deskundig ecooloog. Indien vastgesteld wordt dat sprake is van actuele broedgevallen binnen het plangebied of de directe omgeving wordt het plangebied niet vrijgegeven en dienen de werkzaamheden ter plaatse uitgesteld te worden tot nadat het nest niet meer in gebruik is.

Zoogdieren

Alle vleermuissoorten zijn beschermd onder de Flora- en faunawet en staan vermeld op Bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Verwacht wordt dat het plangebied gebruikt wordt als foerageergebied voor vleermuizen. Het plangebied vormt gezien de geringe omvang ten opzichte van de alternatieven in de omgeving en de afwezigheid van unieke groene/natuurlijke elementen, naar verwachting geen essentieel foerageergebied. In de omgeving is voldoende en alternatief foerageergebied aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling zorgt derhalve niet voor een overtreding van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

In alle redelijkheid kan worden gesteld dat het voorgenomen plannen weinig of geen invloed zullen hebben op de vleermuisactiviteiten binnen en rondom het plangebied. Voor wat betreft vleermuizen zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de Flora- en faunawet.

Er zijn geen overige zwaardere beschermde zoogdieren aangetroffen of verwacht in het plangebied. Het plangebied herbergt geen geschikt biotoop voor deze soorten. Effecten zijn dan ook uitgesloten.

Overige fauna

De aanwezigheid van zwaar beschermde en/of biotoop-kritische soorten reptielen, amfibieën, vissen, vlinders en libellen is uitgesloten. Hiervoor is geen geschikt biotoop aanwezig in het plangebied.

Flora

De aanwezigheid van zwaar beschermde florasoorten in het plangebied is uit te sluiten. Effecten op deze soorten zijn dan ook uitgesloten. Voor de aangetroffen brede wespenorchis (Tabel 1) geldt de zorgplicht.

Conclusie

De ecologische waarden en beschermde gebieden in en om het plangebied vormen geen belemmering voor vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

Kader

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur.

Projecten die in dit programma passen, behoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook voor projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit is toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet meer noodzakelijk, omdat het NSL voldoende verbetermaatregelen bevat om effecten van deze projecten te compenseren. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van NIBM, zijn vastgelegd in de AMvB-NIBM.

Woningbouwlocaties die netto niet meer dan 500 woningen omvatten (bij één ontsluitingsweg), vallen binnen de criteria met betrekking tot NIBM. Aangezien slechts één woning en zes (onzelfstandige) woonunits mogelijk gemaakt worden in een gebied met weinig bestaande woningen wordt de grenswaarde niet behaald.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan valt onder de regeling NIBM. In de omgeving van het plangebied is geen indicatie dat grenswaarden van het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer worden overschreden. Het plan voldoet aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.6 Externe Veiligheid

Kader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).



Figuur 4.1: Uitsnede risicokaart (Bron: risicokaart.nl)

Beschouwing

In figuur 4.1 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied (binnen rode cirkel) geen risicobronnen externe veiligheid aanwezig zijn. Dit betekent dat er geen bronnen zijn die een belemmering vormen voor de functies op het perceel.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.7 Water

Kader

Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), dat verantwoordelijk is voor waterkwantiteit- en waterkwaliteitbeheer. In het kader van het bestemmingsplan moet een watertoets uitgevoerd worden. Deze waterparagraaf vormt een beschrijving hiervan.

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

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het waterbeleid binnen het beheersgebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het hoogheemraadschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Beschouwing

Verharding en compenserende maatregelen

Binnen het werkgebied van het hoogheemraadschap is de afgelopen decennia door verstedelijking de hoeveelheid verharding toegenomen, terwijl tegelijkertijd het areaal aan open water is afgenomen. Om onder andere dit verschijnsel tegen te gaan is in 2003 de watertoets geïntroduceerd die ervoor moet zorgen dat de waterbelangen beter in ruimtelijke plannen worden meegenomen en dat ontwikkelingen 'waterneutraal' worden gerealiseerd. Een van de onderdelen van de watertoets is het beoordelen van de verhardingstoename.

In het voornemen is sprake van een substantiële toename van bebouwing en/of verharding in het plangebied van 1.350 m². Dit is opgebouwd uit ca. 500 m² vanwege de verharding ter plaatse van de woonunits en ca. 850 m² ter plaatse van de nieuwe woning. Door deze toename aan verharding zal neerslag versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, al dan niet via het rioolstelsel. Dit leidt tijdens extreme situaties tot pieken in de waterstand met mogelijke wateroverlast als gevolg. Om ervoor te zorgen dat de waterhuishoudkundige situatie niet verslechtert ten gevolge van de verhardingstoename zullen er in het desbetreffende peilgebied compenserende maatregelen getroffen moeten worden in de vorm van extra wateroppervlak.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert bij ontwikkelingen waarbij sprake is van een verhardingstoename tot 2.000 m² de vuistregel dat 10% van de toename aan verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door middel van het inrichten van nieuwe waterberging. Uitgangspunt is dat de compensatie wordt gerealiseerd binnen het plangebied. Omdat voldoende ruimte beschikbaar is om het bestaande oppervlaktewater uit te breiden vormt dit geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

Beheer en onderhoud waterlopen

Alle werkzaamheden binnen een zone van 5 meter van de insteek van waterlopen zijn vergunningplichtig, omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, waterberging of het onderhoud. Bij de aanleg van nieuw water in dit plangebied adviseren wij zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande waterstructuur en onderhoudssituatie. Bij aanleg of aanpassing van waterlopen is het belangrijk om rekening te houden met de bereikbaarheid

voor onderhoud van zowel de nieuwe als bestaande waterlopen. Voorkomen dient te worden dat waterlopen niet meer bereikbaar zijn voor zowel regulier als periodiek onderhoud (maaïen en baggeren), doordat deze worden 'ingesloten' door bebouwing. In de situatie van de Schelpenbolweg 7 is bereikbaarheid van de primaire waterloop langs de Schelpenbolweg gegarandeerd, met name vanaf de wegzijde. Aan de zijde van het perceel dat nu de bestemming Maatschappelijk krijgt is geen sprake van bebouwing die de waterloop onbereikbaar maakt. Het Hoogheemraadschap adviseert een obstakelvrije zone van vijf meter langs de waterlopen aan te houden.

Om water van voldoende waterkwaliteit te kunnen handhaven, is het zelfreinigend vermogen van het watersysteem van belang. Om te voorkomen dat er locaties ontstaan waar kroos en drijfvuil zich zou kunnen ophopen, dienen doodlopende watergangen te worden voorkomen. Omdat de oprit van de nieuwe woning de gezoneerde waterloop langs de Schelpenbolweg kruist dient afstemming gezocht te worden met het waterschap. Hiermee wordt geborgd dat een passende oplossing wordt toegepast, waardoor vanuit beheer en onderhoud van waterlopen geen belemmering bestaat voor dit bestemmingsplan.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Hieraan wordt voldaan; er zijn geen activiteiten waardoor vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater af kan stromen. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de doelstellingen van het waterschap.

Conclusie

Er dient afstemming plaats te vinden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier over de te treffen compensatiemaatregelen en over omgang met gezoneerde primaire waterlopen vanwege werkzaamheden binnen vijf meter van deze waterloop (de sloot langs de Schelpenbolweg). De te treffen maatregelen ten behoeve van waterberging en het zelfreinigend vermogen van het watersysteem zijn relatief eenvoudig uit te voeren en vormen geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.8 Bodemkwaliteit

In juli 2014 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om mogelijke verontreinigingen in de bodem aan te tonen ter plaatse van de beoogde woonunits (Bodem Belang BV, Verkennend bodemonderzoek Schelpenbolweg 7 te Slootdorp, d.d. 16 juli 2014). In juli 2015 is een tweede verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Landview, Verkennend bodemonderzoek Schelpenbolweg 7 te Slootdorp, d.d. 6 juli 2015) waarbij mogelijke verontreinigingen ter plaatse van zowel de woonunits als de nieuwe woning zijn onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken zijn in separate bijlagen bij dit bestemmingsplan opgenomen (bijlagen 7 en 8).

De bodemonderzoeken zijn uitgevoerd volgens de NEN 5740 richtlijnen voor een niet-verdachte locatie. De hypothese voor het onderzoek is echter, dat er lichte verontreinigingen met zware metalen en/of PAK in de mogelijk puinhoudende grond aanwezig zijn.

In de bovengrond zijn plaatselijk lichte verontreinigingen met minerale olie en som PAK geconstateerd. Elders in de bovengrond en in de ondergrond zijn geen verontreinigingen met de

onderzochte stoffen aangetroffen. In het grondwatermonster uit de peilbuis overschrijdt de concentratie van barium de interventiewaarde.

De hypothese dat in de grond lichte verontreinigingen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek deels bevestigd. De hypothese dat in het grondwater geen verontreinigingen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek niet bevestigd. In Nederland worden in het grondwater veelvuldig verhoogde concentraties barium geconstateerd, waarvoor een natuurlijke oorzaak wordt verondersteld. Aangezien ook bij eerder onderzoek een overschrijding van de interventiewaarde is geconstateerd, wordt geadviseerd de omvang na te gaan middels een nader onderzoek. De overige aangetroffen verontreinigingen zijn wel dusdanig gering en/of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien.

Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, mogelijk bij contact met het grondwater risico's voor de volksgezondheid of de ecologie. Het ernstig met barium verontreinigde grondwater bevindt zich op een diepte van ruim 1,2 m beneden maaiveld. Normalerwijs is er daarom geen contact en zijn er geen onacceptabele risico's aanwezig voor het beoogde gebruik.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Conclusie

De aangetoonde gehalten barium overschrijden de interventiewaarde. Omdat het hier gaat om een bekende en gebiedsbrede verontreiniging met waarschijnlijk een natuurlijke oorzaak, die normalerwijs geen onacceptabele risico's met zich mee brengt, zijn er geen belemmeringen voor vaststelling van het bestemmingsplan.

4.9

Duurzaamheid

Nieuwbouw biedt kansen voor energiebesparing en –opwekking. Aandacht voor het thema duurzaamheid is voor deze ontwikkeling dan ook gepast. Er is op de locatie reeds een en ander gedaan in dit kader: er is een aardwarmtesysteem aanwezig, evenals zonnecollectoren. De nieuwe gebouwen aan de Schelpenbolweg zullen zoveel mogelijk energieneutraal gebouwd worden. Naar vermogen worden mogelijkheden op het gebied van duurzaamheid benut. Een goede isolatie wordt aangebracht om een Rc-waarde van 6 te behalen. Daarnaast zijn 21 m² aan PV-panelen, een zonnecollector, zuinige waterpompen (*Waterstage*), een zonneboiler en pompstation (*Green Hybrid*), een balansventilatiesysteem en vloerverwarming voorzien.

5 Juridische toelichting

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de eisen die gelden voor het opstellen van bestemmingsplan, zoals neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Voor dit bestemmingsplan is gebruikt gemaakt van de SVBP 2012.

5.1 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs-en slotregels (hoofdstuk 4)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat voorkomt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In deze paragraaf zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In dit geval betreft het de bestemming Maatschappelijk. Voor deze bestemming is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. In het artikel is de zorginstelling mogelijk gemaakt, alsmede daarbij benodigde dienstruimte en een separate dienstwoning. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

– Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen. Dit is bijvoorbeeld om te voorkomen dat telkens opnieuw een uitbreiding wordt toegestaan.

– Algemene aanduidingsregels

Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden bijzondere bouwregels die met een aanduiding in de geometrische plaatsbepaling zijn weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de aanduidingen voor vrijwaringszone radar en luchtvaartverkeerszone opgenomen.

– Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene ontheffingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan toe te staan. Als voorbeeld kunnen genoemd worden een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtje) in het openbare gebied.

projectnummer 266019
27 januari 2016

- Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan de in dit plan opgenomen afwijkingsregels.

- Wettelijke regelingen

Dit artikel regelt de interpretatie van de wettelijke regelingen bij eventuele wijzigingen in de toekomst van deze wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

5.2 Geometrische bepaling

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een topografische ondergrond gebruikt. Met behulp van lijnen, coderingen en arceringen is aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De patiënten in de Parelhoenderhoeve betalen voor de verzorging uit hun Persoons Gebonden Budget en voor de huur van de kamers/appartementen uit hun inkomen. Dit biedt de basis voor de verlening van de zorg en de bekostiging van de woonruimte en het onderhoud daarvan. Om terdege op de toekomst voorbereid te zijn, zal de Parelhoenderhoeve in 2014 gecertificeerd worden, zodat in de toekomst de zorg ook vanuit de AWBZ gefinancierd kan blijven. De financiering vanuit de AWBZ is per cliënt geregeld. Voor de realisatie van de nieuwe woonunits is budget uit eigen middelen gecreëerd om deze te kunnen realiseren. Hiermee kan ook een efficiency-slag gemaakt worden in de verzorging van de bewoners.

Door de realisatie van extra appartementen kunnen 2 woongroepen gecreëerd worden, waardoor het personeel effectiever kan worden ingezet. De huidige jaarcijfers laten zien dat er een stabiele financiële basis is en dat het goed mogelijk is om deze vorm van zorg/opvang goed rendabel te laten functioneren. Echter, de budgetten voor AWBZ/PGB worden door de overheid recent wegens de recessie jaarlijks met ongeveer 5% verlaagd. Een efficiëncyslag kan gemaakt worden door het noodzakelijke, maar dure personeel over enkele patiënten meer te laten zorgen.

De Parelhoenderhoeve functioneert zonder vrijwilligers, zonder donaties en zonder subsidies.

Gezien de wachtlijst voor de Parelhoenderhoeve bestaat een duidelijk toekomstperspectief voor het gebruik van de zorginstelling. Er blijkt behoefte te zijn aan deze vorm van kleinschalige gespecialiseerde zorg.

Met betrekking tot de realisatie van een woning naast de woonboerderij geldt dat deze juist vanuit een toekomstperspectief wordt gerealiseerd. De wens om een nieuwe generatie te kunnen inwerken en de ruimte te geven om geleidelijk hierin te groeien maakt dat de initiatiefnemers op een kleine, maar duidelijke afstand van het hoofdgebouw willen wonen. Daarbij is hun zorg, betrokkenheid en directe aanwezigheid nog zeker gewenst, zodat wonen op grotere afstand niet wenselijk is en afbreuk doet aan de opgebouwde ervaring. Het functioneren van echtpaar Koeleman als achterwacht gedurende weekenden en vakanties drukt exploitatiekosten: immers, beide ouders zijn adequaat opgeleid en volledig bevoegd als achterwacht. Zonder hen zouden de overnemende dochters in de duurste uren (avond, nacht en weekenden) personeel van buiten moeten inhuren.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de overlegpartners. Er is een reactie ontvangen van:

- Provincie Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord;
- Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord.

Het overleg heeft geleid tot het toevoegen van een duurzaamheidsparagraaf aan de toelichting van het bestemmingsplan.

projectnummer 266019
27 januari 2016

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 14 december 2015 tot en met 25 januari 2016 ter inzage gelegen. In deze periode heeft eenieder een zienswijze kunnen indienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Het bestemmingsplan is op 24 maart 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Hollands Kroon vastgesteld.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE
T. 0652038538
E. just.verhoeven@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2015

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.