



Ruimtelijke Onderbouwing Westerklijf 8 Hippolytushoef

Gemeente Hollands Kroon

12 oktober 2016

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding	3
1.1	Voorgeschiedenis	3
1.2	Initiatiefnemer.....	3
1.3	Planvoornemen	3
1.4	Stedenbouwkundige uitgangspunten	3
1.5	Verkeer en Parkeren.....	4
1.6	Omgevingsvergunning.....	5
2.	Analyse van het plangebied	6
2.1	Planomgeving	6
2.2	Karakter van de omgeving.....	6
3.	Beleid.....	8
3.1	Provinciaal beleid	8
3.1.1	<i>Structuurvisie Noord-Holland 2040</i>	8
3.1.2	<i>Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie</i>	8
3.2	Gemeentelijk beleid	9
3.2.1	<i>Bestemmingsplan</i>	9
3.2.2	<i>Afwijking bestemmingsplan</i>	10
3.2.3	<i>Ontheffing en voorbereidingsprocedure</i>	10
3.2.4	<i>Omgevingsvisie 2030</i>	10
4.	Afweging en conclusies	11
4.1	Aanleiding.....	11
4.2	Afweging.....	11
4.3	Conclusie	11

1. Inleiding

1.1 Voorgeschiedenis

Op het perceel Westerklijf 8 in Hippolytushoef is een woning aanwezig met een garage. In de huidige situatie heeft de woning een woon- en kantoorfunctie. Op deze locatie is Heikens Human Capital gevestigd, een adviesbureau voor personeelszaken.



1.2 Initiatiefnemers

De initiatiefnemers voor dit plan zijn de heer en mevrouw F. en H. Heikens van Heikens Human Capital, Westerklijf 8 in Hippolytushoef.

1.3 Planvoornemen

Het plan betreft het voornemen om de woning uit te breiden en de aangebouwde garage bij het woonhuis te betrekken ten behoeve van het bedrijf aan huis. Zowel op de uitbreiding van de woning als de garage wordt een dakopbouw geplaatst. De benodigde parkeer-gelegenheid voor klanten en relaties is op het perceel aanwezig.

1.4 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Op de woning en de garage wordt een dakopbouw geplaatst met een zadeldak. Dit zadeldak sluit mooi aan op het dak van de huidige woning waardoor het gebouw één geheel vormt en zijn landelijke uitstraling behoudt.



Op de 1^e verdieping zal een kantoorruimte worden gerealiseerd en dit kantoor krijgt een eigen ingang met een trap.

1.5 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Westerklijf tot de secundaire linten in het buitengebied. Deze secundaire linten spelen een belangrijke rol voor het landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt hier 60 kilometer per uur en de weg bestaat uit één rijbaan. De huidige uitrit vanaf het perceel blijft gewoon gehandhaafd, want aan de situatie op het perceel veranderd er niets.

Bij het woonhuis zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig voor de klanten en relaties.

1.6 Omgevingsvergunning

Het uitbreiden van de woning en het plaatsen van de dakopbouw zijn in strijd met de beheersverordening 'Buitengebied Wieringen'. In artikel 2, lid 2.1 van de beheersverordening is bepaald dat de regels opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Wieringen 2002' overeenkomstig van toepassing zijn. Het perceel heeft in de huidige beheersverordening de bestemming 'Wonen', 'Erf' en 'Agrarische doeleinden'. Om de uitbreiding van de woning en het maken van de dakopbouw mogelijk te maken is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk. Dit initiatief kan mogelijk worden gemaakt via een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), een kruimelgeval. De kruimelgevallen staan genoemd in artikel 4 van Bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Deze Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) is een onderbouwing voor de afwijking van het bestemmingsplan en geldt als bijlage bij de omgevingsvergunningaanvraag.

2. Analyse van het plangebied

2.1 Planomgeving

Het plangebied is gelegen op het voormalige eiland Wieringen ten zuiden van Hippolytushoef. Op de locatie aan de Westerklijf 8 is de bestaande woning aan de weg gelegen met daarnaast de aangebouwde garage. Langs de Westerklijf is incidenteel bebouwing aanwezig en dit betreft zowel woningen als agrarische bedrijven.



2.2 Karakter van de omgeving

De Westerklijf behoort tot de hogere delen van Wieringen, omdat deze klief op een stuwwal is gelegen. Doordat de Westerklijf hoog gelegen is, was er al vroeg bewoning aanwezig. Er staan nog enkele bijzondere Wieringer boerderijen in het gebied.



Wieringen kenmerkt zich door een glooiend landschap met een open karakter. Het gebied is ingericht voor agrarisch gebruik en dan vooral voor grasland en akkerbouw. Het voormalige eiland is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Alleen binnen de kernen Hippolytushoef, Westerland en Den Oever is de bebouwing geconcentreerd.

Het voormalige eiland wordt aan de noord- en oostzijde begrenst door de Waddenzee, aan de westzijde door het Amstelmeer en aan de zuidzijde vormt het Amstelmeerkanaal de grens van het eiland Wieringen.

3. Beleid

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 *Structuurvisie Noord-Holland 2040*

Op 21 juni 2012 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. De structuurvisie is op 28 september 2015 door Provinciale Staten geactualiseerd.

In de structuurvisie kiest de provincie ervoor om het bijzondere karakter van Noord-Holland te willen bewaken. Tegelijkertijd constateert de visie ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends, zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben.

In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier met deze ontwikkelingen en keuzes wordt omgegaan en hoe de provincie er in 2040 moet uitzien.

Het plan aan de Westerklijf 8 bevindt zich binnen een gebied wat door de provincie wordt aangeduid als een gebied voor gecombineerde landbouw.

De provincie ziet binnen dit gebied vooral mogelijkheden voor:

- In de zone voor gecombineerde landbouw zijn landschappelijk kwetsbare gebieden zoals veenweidegebieden of cultuurhistorisch waardevolle gebieden karakteristiek. Het landschap bepaalt waar en welke ruimte wordt geboden aan de bedrijfsontwikkeling. In gebieden waar schaalvergroting niet of slechts gedeeltelijk mogelijk is, wordt meer ruimte geboden voor nieuwe economische activiteiten (verbreding). Vormen van nieuwe economische activiteiten zijn agrarisch natuurbeheer, landschapsbehoud, recreatie, verkoop aan huis, verwerking van producten, zorg, educatie en energie;
- Een belangrijk onderdeel van de provinciale groenstructuur is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit netwerk bestaat voor een groot deel uit reeds bestaande natuurgebieden en grote wateren. Daarnaast worden nieuwe natuurgebieden gerealiseerd. Een groot deel van het NNN is ook onderdeel van Natura 2000, het Europese natuurnetwerk. Het ontwikkelen van de natuurnetwerken maakt dat de levensgemeenschappen van soorten groter en robuuster worden;
- De verschillende landschappen en de rijkdom aan cultuurhistorie zijn de kracht van Noord-Holland. De kenmerken van deze landschappen moeten gekoesterd worden en benut bij nieuwe ontwikkelingen. De ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand komen, vinden plaats op basis van de karakteristieke eigenschappen van het landschap.

Het planvoornemen is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.1.2 *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie*

Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking zoals een provinciale ruimtelijke verordening, een proactieve aanwijzing, een inpassingsplan en andere instrumenten. De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRVS) is het aangewezen instrument als het gaat om

algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Op 22 juli 2016 is de PRVS geactualiseerd en in werking getreden.

In artikel 14 van de PRVS staat vermeld dat verstedelijking in het landelijk gebied mogelijk is, mits de noodzaak van de verstedelijking wordt aangetoond en deze verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren kan worden gerealiseerd. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met artikel 15 van de PRVS waarin staat vermeld dat bij verstedelijking wel rekening moet worden gehouden met de ruimtelijke kwaliteitseis.

Geconcludeerd kan worden dat het zonder meer mogelijk is om binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie dit bouwplan te realiseren. Het betreft de uitbreiding van de woning en het plaatsen van een dakopbouw. De woning behoudt grotendeels zijn woonfunctie en heeft een uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hiermee voldoet de uitbreiding aan de ruimtelijke kwaliteitseis.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Bestemmingsplan

Het uitbreiden van de woning en het plaatsen van de dakopbouw zijn in strijd met de beheersverordening 'Buitengebied Wieringen'. In artikel 2, lid 2.1 van de beheersverordening is bepaald dat de regels opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Wieringen 2002' overeenkomstig van toepassing zijn. Het perceel heeft in de huidige beheersverordening de bestemming 'Wonen', 'Erf' en 'Agrarische doeleinden'. Om de uitbreiding van de woning en het maken van de dakopbouw mogelijk te maken is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk. Dit initiatief kan mogelijk worden gemaakt via een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), een kruimelgeval. De kruimelgevallen staan genoemd in artikel 4 van Bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).



3.2.2 Afwijking bestemmingsplan

Het uitbreiden van de woning en het maken van de dakopbouw is in strijd met de beheersverordening 'Buitengebied Wieringen' waarin het perceel de bestemming 'Wonen', 'Erf' en 'Agrarische doeleinden' heeft. Een kantoorruimte (aan huis gebonden beroep/bedrijf) is niet ten dienste van de bestemming 'Erf', want deze bestemming is bedoeld voor tuinen alsmede bijgebouwen. Daarnaast mag de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw niet meer zijn dan de hoogte van de onderste bouwlaag van het gebouw waartegen wordt aangebouwd. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt gemeenten een grondslag om in bepaalde gevallen, in afwijking van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning te verlenen (zie paragraaf 4.3.3).

3.2.3 Ontheffing en voorbereidingsprocedure

Dit initiatief kan mogelijk worden gemaakt via een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), een kruimelgeval. De kruimelgevallen staan genoemd in artikel 4 van Bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Daarvoor is een Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) noodzakelijk die onderdeel gaat uitmaken van de omgevingsvergunning.

3.2.4 Omgevingsvisie 2030

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

Hoofdrichtingen van de beleidskeuzes voor de onderwerpen zijn:

- de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van het landschap en de dorpen onderbouwd ontwikkelen, verbeteren en transformeren;
- binnen ruimtelijke plannen dient de initiatiefnemer zelf zorg te dragen voor landschappelijk inpassing;
- duurzaamheid is leidend en een verbindend principe;

De uitbreiding van de woning en het maken van de dakopbouw sluit aan bij de bovengenoemde beleidskeuzes. Door de uitbreiding van de woning en het realiseren van een kantoorruimte vindt er een transformatie plaats waarbij de kwaliteit wordt verhoogd. Er vindt een toekomstgerichte ontwikkeling op het perceel plaats, zodat het mogelijk is om wonen en werken op het perceel te combineren. Er vindt geen landschappelijke verstoring plaats.

4. Afweging en conclusies

4.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo, waarmee de uitbreiding van de woning en het maken van een dakopbouw aan de Westerklijf 8 in Hippolytushoef, in afwijking van de beheersverordening, mogelijk wordt gemaakt.

4.2 Afweging

Het project is niet strijdig met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

4.3 Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.