

Bestemmingsplan Zeesluisweg 3 Lutjewinkel en Groetpolderweg 31 Winkel

Gemeente Hollands Kroon

16 april 2020

Toelichting



Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding	4
1.1	Huidige situatie	4
1.2	Toekomstige situatie	5
2.	Geldende planologische situatie	6
2.1	Bestemmingsplan	6
3.	Planbeschrijving	8
3.1	Bestaande situatie	8
3.2	Planomgeving	8
3.3	Verkeer en Parkeren	9
4.	Beleid	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	10
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	10
4.2	Provinciaal beleid	10
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	10
4.2.2	<i>Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)</i>	11
4.3	Gemeentelijk beleid	12
4.3.1	<i>Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar'</i>	12
5.	Cultuurhistorische en archeologische belangen	13
5.1	Cultuurhistorie	13
5.2	Archeologie	13
6.	Watertoets	15
6.1	Water	15
6.1.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	15
6.1.2	<i>Watervisie 2021</i>	15
6.1.3	<i>Waterprogramma</i>	15
6.1.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	15
7.	Milieu- en omgevingsaspecten	17
7.1	Algemeen	17

7.1.1	<i>Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018</i>	17
7.2	Ecologie	17
7.2.1	<i>Wet Natuurbescherming</i>	17
7.2.2	<i>Gebiedsbescherming</i>	18
7.3	Bodem	21
7.4	Geluid	21
7.5	Luchtkwaliteit	22
7.5.1	<i>Besluit niet in betekende mate (NIBM)</i>	22
7.6	Externe veiligheid	22
7.7	Bedrijven en milieuzonering.....	23
7.8	Duurzaamheid	24
7.9	Milieueffectrapportage (MER)	24
7.10	Kabels en leidingen.....	25
8.	Juridische aspecten	26
8.1	Algemeen.....	26
8.2	Verbeelding	26
8.3	Planregels	26
8.3.1	<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>	26
8.3.2	<i>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</i>	27
8.3.3	<i>Hoofdstuk 3 Slotregel</i>	27
8.4	Handhaafbaarheid	27

Bijlagen:

Bijlage 1:	Watertoets
Bijlage 2:	Verkennd onderzoek natuur
Bijlage 3:	Aanvullende onderbouwing natuur
Bijlage 4:	Aeriusberekeningen

1. Inleiding

1.1 Huidige situatie

Als gevolg van een brand is op het perceel aan de Zeesluisweg 3 in Lutjewinkel een woning verloren gegaan. In de huidige situatie is het bouwvlak zeer dicht gelegen op de nieuwe woning op Zeesluisweg 2 en het naastgelegen gemaal op Zeesluisweg 4.

Doordat het een smal bouwvlak betreft, is het niet mogelijk om een nieuwe woning te bouwen die qua afmetingen toekomstbestendig is.

Bovendien is het bouwvlak binnen de milieuzonering van het naastgelegen gemaal en de regionale waterkering gelegen.

Door het college van gemeente Hollands Kroon is positief gereageerd op het verzoek om het bouwvlak te verplaatsen naar de Groetpolderweg 31 in Winkel.



Op het perceel aan de Groetpolderweg 31 in Winkel is een woning met bijgebouw aanwezig op een afstand van ongeveer 16 meter uit de weg. Rondom de woning is een siertuin met gazon aangelegd. Het perceel wordt door middel van een uitrit ontsloten op de Groetpolderweg.

Het betreft een groot perceel waarvan ongeveer de helft is beplant met bomen en struiken. De bebouwing langs de Groetpolderweg bestaat voornamelijk uit agrarische bedrijven en een enkele particuliere woning.



1.2 Toekomstige situatie

Het plan betreft het voornemen om het bouwvlak van de Zeesluisweg 3 in Lutjewinkel te verplaatsen naar de Groetpolderweg 31 in Winkeloort.

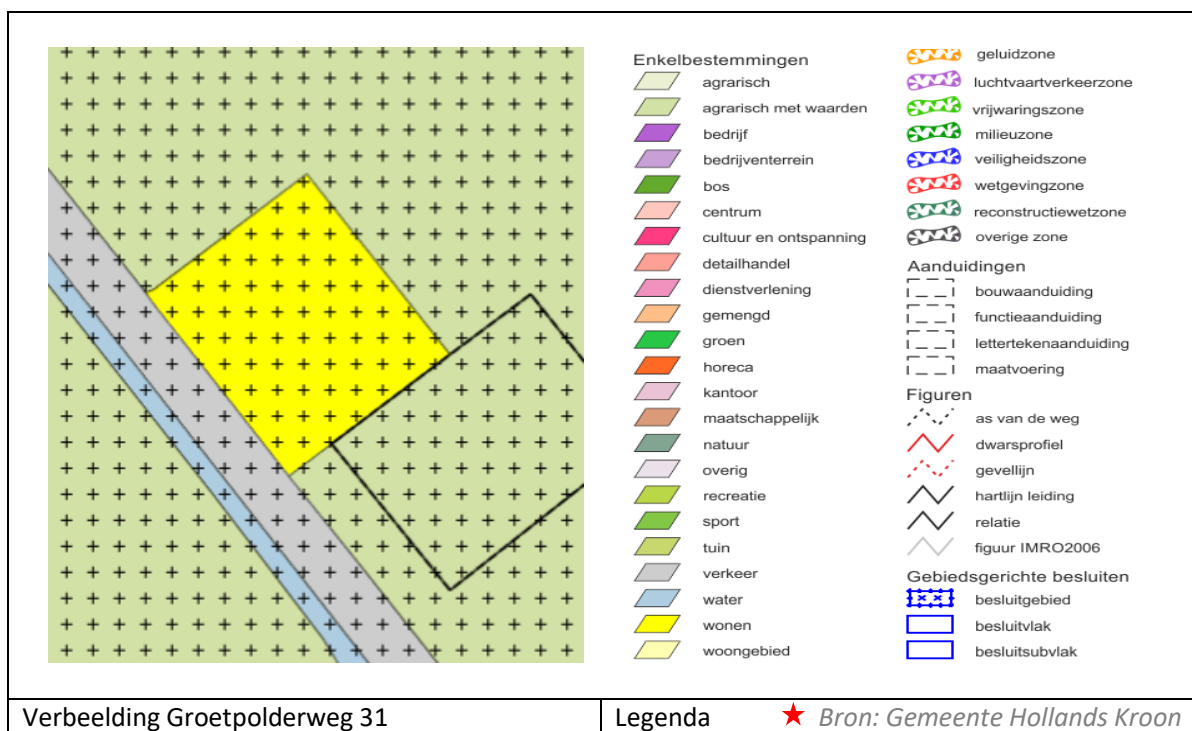
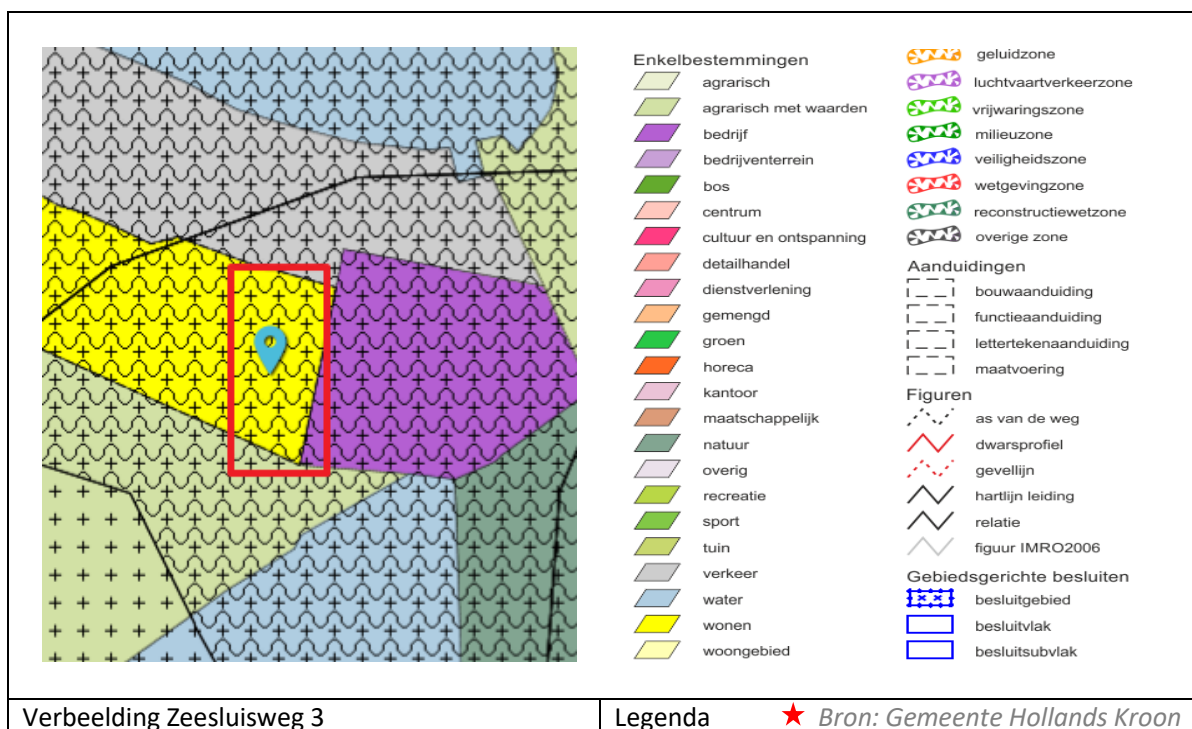
Hiervoor dient de bestemming ‘Wonen’ van het perceel Zeesluisweg 3 te worden gewijzigd naar ‘Agrarisch met waarden’ en het bouwvlak te worden verwijderd.

Op het perceel aan de Groetpolderweg 31 is al een woonbestemming aanwezig, maar dient een bouwvlak aan het perceel te worden toegevoegd. Door een bouwvlak op het perceel toe te voegen wordt het voor potentiële kopers mogelijk om woonachtig te zijn op dit gedeelte van het perceel overeenkomstig de voorwaarden in het bestemmingsplan.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Bestemmingsplan

Zowel het perceel aan de Zeesluisweg 3 in Lutjewinkel als aan de Groetpolderweg 31 in Winkel zijn gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied voormalige gemeente Niedorp”, vastgesteld op 1 oktober 2013 door de gemeenteraad van Hollands Kroon.



Om het bouwvlak te kunnen verplaatsen van de Zeesluisweg 3 in Lutjewinkel naar Groetpolderweg 31 in Winkel is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk.

De bestemmingswijziging van wonen naar agrarisch op het perceel Zeesluisweg 3 en het toevoegen van een bouwvlak op het perceel Groetpolderweg 31 is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat het een passende ontwikkeling is. Het betreft een postzegelbestemmingsplan voor deze locaties.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op het perceel aan de Zeesluisweg 3 is de woning door een brand verloren gegaan. Het perceel ligt in huidige situatie braak.

Op de planlocatie aan de Groetpolderweg 31 is in de huidige situatie aan de oostzijde een woning aanwezig met tuin en aan de achterkant een houten schuur.

Het betreft een groot perceel en aan de noordwestzijde is dit geheel beplant met bomen en struiken.

Het perceel wordt ontsloten op de Groetpolderweg via een uitrit aan de zuidoostzijde van de woning.



★ Bron: Google Streetview

3.2 Planomgeving

Het perceel aan de Zeesluisweg 3 is gelegen aan de rand van de Groetpolder, terwijl de planlocatie aan Groetpolderweg 31 in het hart van de polder is gesitueerd.

De Groetpolder is een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en hoofdzakelijk in gebruik voor akkerbouw.

Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de Westfriesedijk aan de zuid- en westzijde en het Groetkanaal aan de oostzijde. Opvallend in de polder is de lange lijnopstelling van windmolens.

De Groetpolderweg doorsnijdt de gehele polder van zuidoost naar noordwest en is zeer herkenbaar in het landschap. De Provincialeweg N239 en N242 doorsnijden aan de zuidzijde de Groetpolder. De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Het Groetkanaal en het Kolhornerdiep maken onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) als ecologische verbindingszone.

3.3 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoren de Zeesluisweg en Groetpolderweg tot de secundaire linten in het buitengebied. De Zeesluisweg is een doodlopende weg en wordt alleen gebruikt door bestemmingsverkeer. De Groetpolderweg speelt een belangrijke rol als ontsluitingsweg voor landbouw- en bestemmingsverkeer vanuit de polder. De toegestane snelheid bedraagt maximaal 60 kilometer per uur.

Wanneer het bouwvlak wordt verplaatst zullen de verkeersbewegingen aan de Zeesluisweg afnemen en op de nieuwe planlocatie aan de Groetpolderweg toenemen.

Vanaf de dijk is een trap aangebracht om het perceel aan de Zeesluisweg 3 te bereiken. Deze trap blijft gehandhaafd, zodat het mogelijk is om het perceel te voet te bereiken.

Op de locatie aan de Groetpolder zal een extra uitrit op de weg worden gemaakt, maar dit levert vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid of verkeersbelasting geen enkel probleem op. Het zicht op de weg is goed en de uitrit wordt voldoende breed aangelegd.

Het perceel aan de Groetpolderweg 31 is groot genoeg om auto's op eigen terrein te parkeren. Per woning wordt een norm (CROW) van maximaal 2,8 parkeerplaatsen gehanteerd, maar op het perceel is ruimte voor meer parkeerplaatsen.

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

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de [Omgevingsvisie NH2050](#) vastgesteld.

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

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;

- volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.

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

De nieuwe woning wordt binnen een bestemmingsvlak voor wonen toegevoegd en landschappelijk ingepast. De bouw van een nieuwe woning is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Conclusie: *Het toevoegen van een bouwvlak en extra woning is niet in strijd met het provinciale beleid.*

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De [Provinciale Ruimtelijke Verordening](#) is vastgesteld op 12 december 2016 door Provinciale Staten en is na diverse partiële herzieningen op 14 januari 2019 opnieuw integraal vastgesteld en op 1 februari 2019 in werking getreden. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

In artikel 5c van de verordening staat omschreven dat het mogelijk is om een kleinschalige ontwikkeling mogelijk te maken binnen een bouwblok met een stedelijke voorziening, waarbij het aantal burgerwoningen niet mag toenemen. In dit geval wordt een bouwvlak verplaatst van de Zeesluisweg naar de Groetpolderweg en neemt het aantal woningen in het buitengebied niet toe.

De kwaliteitseis voor verstedelijking in het landelijk gebied staat omschreven in artikel 15 van de PRV. Belangrijk onderdeel hierbij zijn de kernkwaliteiten van het landschap. Door het verplaatsen van het bouwvlak van de Zeesluisweg 3 naar de Groetpolderweg 31 zullen de kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast.

In de huidige situatie is op het perceel naast Zeesluisweg 3 een nieuwe stolpboerderij gerealiseerd. Door het bouwvlak te verplaatsen zal een grote open ruimte ontstaan tussen deze boerderij en het gemaal. Behalve het feit dat de boerderij dan volledig tot zijn recht komt, is het ook mogelijk om naar de achtergelegen polder door te kijken. Rondom de planlocatie aan de Zeesluisweg zal de stedelijke- en landschappelijke kwaliteit worden versterkt.

Op het perceel aan de Groetpolderweg 31 bevindt zich ter plaatse van het nieuwe bouwvlak een verwaarloosde siertuin met een grote variatie aan bomen en struiken. Het betreft geen perceel met grote natuurwaarden. Door het verwijderen van de meeste bomen en struiken zal de karakteristieke openheid van de Groetpolder worden versterkt. De bouw van een nieuwe woning zorgt er ook voor dat er een enclave kan worden gevormd met de

naastgelegen woning en stolpboerderij. Door de verplaatsing van het bouwvlak worden de stedelijke- en landschappelijke kwaliteiten versterkt.

Conclusie: *Het is mogelijk om binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening de voorgenomen plannen uit te voeren.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar'

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

Voor woningbouw geldt in het bijzonder dat er behoefte is aan sturen in tijd van robuuste veranderingen. Om deze reden worden kaders gesteld die moeten zorgen voor heldere keuzes en tegelijkertijd flexibiliteit, zodat bijsturen mogelijk is waar nodig. Het bijgestelde woningbouwprogramma getuigt daarvan. Andere tijden vragen niet alleen om een andere rol van de overheid, maar ook om meer burgerkracht. Hierdoor ontstaat er ook een andere woningbehoefte in het bijzonder in relatie tot zorg.

Gemeente Hollands Kroon staat voor een gezonde woningvoorraad. De focus wordt gelegd op kwaliteit in plaats van kwantiteit. Door het verplaatsen van het bouwvlak neemt het aantal woningen niet toe, maar de landschappelijke kwaliteit op beide locaties zal wel verbeteren.

Conclusie: Het plan is in overeenstemming met deze visie.

5. Cultuurhistorische en archeologische belangen

5.1 Cultuurhistorie

Net als de gehele Noordkop heeft de omgeving van de Groetpolder lange tijd onder invloed gestaan van de zee en het gebied bestaat dan ook voornamelijk uit getijdenafzettingen. Achter de duinen van de huidige kustlijn werd door de eeuwen heen afwisselend veen en klei afgezet.

Vanaf de 7^e eeuw werd begonnen met de grootschalige ontginning van dit achter de kust gelegen veenland. Rond 1300 begint men deze afzonderlijke bedijkte gebieden met elkaar te verbinden. In deze periode werd het nodig om de bestaande dijken te verhogen en te verbinden waaronder de Westfriesedijk.

In de Kop van Noord worden over een lange periode steeds meer gebieden drooggelegd. Zo worden de Groet- en Waardpolder in de 19^e eeuw drooggemalen en de Wieringermeer in de 20^e eeuw.

De ontginning van deze polders vond plaats vanaf de terpen, langs ontginningsassen haaks op de dijk. Langs deze ontginningsassen ontwikkelde zich de lintbebouwing. De Westfriesedijk en Groetpolderweg zijn als ontginningsas goed herkenbaar in het landschap. Alleen langs deze wegen is bebouwing aanwezig.

De verkaveling van de Groetpolder bestaat uit een zeer regelmatige blokverkaveling met een bepaalde lengte-breedteverhouding.

Conclusie: *Zowel op het perceel aan de Zeesluisweg 3 als op het perceel aan de Groetpolderweg 31 blijft de situatie ongewijzigd, zodat de karakteristieke verkaveling in stand blijft. Overigens zijn er geen cultuurhistorische waarden aanwezig die bescherming vinden binnen het bestemmingsplan.*

5.2 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de Groetpolder die in de 19^e eeuw is drooggelegd. Sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden.

Op de planlocatie aan de Zeesluisweg 3 is een archeologisch beschermingsregime aanwezig waardoor het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' heeft gekregen. Op dit perceel worden geen werkzaamheden uitgevoerd. De woning is verloren gegaan, opgeruimd en op het perceel is nu gras aanwezig.

Het perceel aan de Groetpolderweg 31 heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' gekregen. Dit betekent dat bij ontwikkelingen groter dan 2500 m² en een diepte van meer dan 40 centimeter een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd of moet worden aangetoond dat de grond al verstoord is. Door de bouw van een nieuwe woning wordt de archeologische drempelwaarde niet overschreden. Daarnaast zal de huidige archeologische regeling in dit plan worden opgenomen.

Op de planlocatie aan de Groetpolderweg 31 is in de huidige situatie een verwaarloosde siertuin aanwezig met diverse vijvers, tuinpaden en heel veel beplanting. Geconcludeerd kan worden dat de grond op deze locatie is verstoord. De kans op archeologische bodemvondsten is daardoor nihil.

Conclusie: *Op beide planlocaties is een beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden. Het uitvoeren van de plannen heeft echter geen negatieve invloed op de archeologische waarden.*

6. Watertoets

6.1 Water

6.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

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

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

6.1.2 Watervisie 2021

Provinciale Staten hebben op 16 november 2015 het provinciaal waterplan, [Watervisie 2021](#), vastgesteld. De Watervisie 2021 beschrijft de prioriteiten van de provincie op het gebied van waterveiligheid en schoon en voldoende (drink)water in de periode 2016-2021. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie.

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

6.1.3 Waterprogramma

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

6.1.4 Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterprogramma beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Doordat het plan niet in de nabijheid van waterlopen of waterkeringen is gelegen, is het niet nodig om een watervergunning aan te vragen.

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Zeesluisweg 3 en Groetpolderweg (bijlage 1).

In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.

Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven dat het er een beperkt waterschapsbelang is.

Verharding en compenserende maatregelen

Nadat de woning aan de Zeesluisweg 3 door een calamiteit verloren is gegaan, is er geen verharding meer op het perceel aanwezig.

Waarschijnlijk zal er een zeer kleine toename van verharding zijn (oppervlakte woning Groetpolderweg 31 is groter dan oppervlakte woning Zeesluisweg 3), maar de verhardingstoename zal veel minder zijn dan 800 m². Dit is de reden dat het niet nodig is om compenserende maatregelen te treffen.

Waterkwaliteit

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

7. Milieu- en omgevingsaspecten

7.1 Algemeen

7.1.1 Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018

In het [Provinciaal Milieubeleidsplan \(PMP\)](#) staan de milieudoelen van de provincie. Ook wordt beschreven hoe die milieudoelen moeten worden gerealiseerd en binnen welke termijn. Het biedt gemeenten en waterschappen een kader voor hun beleid en geeft ondernemers en burgers inzicht in toekomstige ontwikkelingen en maatregelen. De provincie zal ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, toetsen op energieaspecten en doelstellingen ten aanzien van duurzaam waterbeheer. Nieuwe woon- en werkgebieden moeten een duurzame inrichting krijgen.

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

7.2 Ecologie

In het onderzoek naar natuurwaarden zijn de effecten van de voorgenomen ingreep getoetst aan het beleid, wet- en regelgeving in het kader van de natuurbescherming.

7.2.1 Wet Natuurbescherming

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

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

Dit is de reden dat Bureau Aandacht Natuur op 21 november 2018 een verkennend onderzoek natuur heeft uitgevoerd op de planlocatie aan de Groetpolderweg 31 (bijlage 2). Op 15 juli 2019 is een aanvullende onderbouwing aangeleverd door Bureau Aandacht Natuur in verband met de mogelijke aanwezigheid van een sperwer en marterachtigen op de planlocatie (bijlage 3).

Met betrekking tot externe effecten door uitstoot van stikstof, wordt gezien de grote afstand tot Natura 2000 gebieden (meer dan 13 kilometer) niet verwacht dat de nieuwbouw van één woning een negatief effect heeft op stikstofgevoelige habitattypen.

De nieuwe woning vervangt een bestaande woning die door een calamiteit is verloren gegaan. Gezien de huidige wet- en regelgeving dient deze woning gasloos te worden uitgevoerd, waardoor van uitstoot door middel van een cv-ketel geen sprake meer is. Hierdoor zal de stikstofuitstoot verminderen ten opzichte van de oude situatie.

Met behulp van de Aeriusscalculator zijn berekeningen uitgevoerd voor de tijdelijke situatie en de eindsituatie (zie bijlage 4).

Tijdelijk (minder dan een half jaar) is er sprake van bouwverkeer, licht verkeer van en naar de planlocatie. Op het bouwterrein is vrachtverkeer en lichtverkeer aanwezig.

De uitstoot van extra stikstof door de tijdelijke verkeersaantrekkende werking en het energieverbruik van de machines benodigd voor de bouw zijn de belangrijkste bronnen van stikstofemissie.

Om te bepalen wat de gevolgen zijn voor de stikstofdepositie van de werkzaamheden is gerekend met de inzet voor werkzaamheden per jaar (Aerius kent geen tijdelijke activiteit van 1 jaar). Dit is uitgevoerd conform opgave van de aannemer met een worst case benadering voor de inzet. Aerius berekent daarbij dus ook voor een te lange periode. Het betreft hier werkzaamheden met een heistelling (5 uur), betonpomp (2uur) kraan (inschatting 16 uur), midikraan (inschatting 5 uur) en vrachtwagens voor aan- en afvoer van machines en materiaal(worst-case scenario 12 vrachtwagens, is 1 keer per maand zwaar vrachtverkeer en 2 per maand middelzwaar).

Daarnaast is middels het programma Aerius de nieuwe situatie ingevoerd en doorgerekend. Dit betreft de toename aan verkeersbewegingen richting de nieuwe woning. Het aantal verkeersbewegingen is ingeschat op 8 per etmaal.

Uit de berekeningen (bijlage 4) blijkt dat het nabij gelegen Natura 2000 gebied (Waddenzee) geen overschrijding van 0,00 mol/ha/j verkrijgt bij de gehanteerde 'worst case' benadering voor de tijdelijke en nieuwe situatie.

Op het perceel aan de Zeesluisweg 3 is geen onderzoek verricht aangezien hier geen werkzaamheden worden uitgevoerd.

7.2.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen belangrijke ecologische relaties met beschermde gebieden in het kader van Natura 2000. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is vele malen groter dan 5 kilometer.

Tevens vinden de werkzaamheden niet plaats in terreinen die zijn aangewezen als (onderdeel van) Natuur Netwerk Nederland (op 1500 meter afstand), een natuurverbinding (op 900 meter) of weidevogelleefgebied (op 1500 meter afstand).

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

7.2.3 Soortenbescherming

Flora

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Aan de hand van huidige verspreidingsgegevens (FLORON/NDFF, 2017) en groeiplaatsomstandigheden van beschermde plantensoorten, is ook het voorkomen van, binnen de Wet Natuurbescherming, beschermde plantensoorten binnen de projectlocatie niet te verwachten. Gezien de aanwezige terreintypen binnen de projectlocatie, is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Vogels

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren.

In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde

vogels verstoren zijn eveneens niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespindief en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk.

Binnen de projectlocatie is een nestlocatie van sperwer aangetroffen. Voor het verwijderen van de nestboom en (delen van) de aanliggende windsingel zou een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk zijn. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijft de windsingel, samen met de nestboom, langs de nieuwe kavel gehandhaafd (zie onderstaande afbeelding).



De afgesplitste kavel aan de Groetpolderweg maakt onderdeel uit van enkele aanéengesloten erven met deels ook een agrarische functie, welke in zijn totaliteit ongeveer 4800 m² groot is. De totale kavel, maar ook de omringende landbouwgebieden vormen het functioneel leefgebied (jachtgebied) van sperwer. Het jachtgebied van sperwer heeft met een straal van maximaal 1400 meter ten opzichte van de nestlocatie en bestaat uit halfopen cultuurlandschap, bos en bebouwde kommen. Uitgaande van een straal van 1400 meter, maken de omliggende erven en de brede windsingel langs het Groetpolderkanaal onderdeel uit van het jachtgebied van sperwer.

In totaal wordt 6% van de oppervlakte van de aanéengesloten erven op de locatie extra bebouwd en blijft een groot deel van de aanwezige groenstructuren op het erf intact. De versturende werkzaamheden worden uitgevoerd buiten de gevoelige broedperiode van sperwer, zodat niet wordt verwacht dat de opdeling van de kavel een negatief effect heeft op de nestlocatie en het functioneel leefgebied van sperwer.

Daarbij wordt het nest van een sperwer gezien als jaarrond vaste rust- en verblijfplaats, terwijl aan de hand van de literatuur wordt aangegeven dat de soort gewoonlijks ieder jaar een nieuw nest bouwen. Of de sperwer in 2019 binnen de projectlocatie heeft gebroed is

dan ook niet duidelijk. Met het handhaven van een windsingel rond het beoogde erf en de aanwezigheid van veel bomen en struiken rondom de aanliggende erven/kavels, wordt niet verwacht dat de voorgenomen herinrichting een effect zal hebben op het functioneel leefgebied van het broedpaar sperwer. In dit geval is een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming niet noodzakelijk.

Andere vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats of sporen die wijzen op hun aanwezigheid, zijn niet waargenomen op of rond de projectlocatie. Met de voorgenomenontwikkeling van het projectgebied wordt dan ook niet verwacht dat nesten of het leefgebied van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats, anders dan sperwer, worden verstoord of vernietigd. Een nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming ten aanzien van jaarrond beschermde vogelsoorten is dan ook niet aan de orde.

Zoogdieren

Met uitzondering van vleermuizen worden uitsluitend enkele algemeen voorkomende zoogdieren verwacht binnen de projectlocatie. Van potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen op de projectlocatie is geen sprake. Aanwezige lijnvormige structuren van en naar andere (groen)gebieden in de omgeving zijn niet aanwezig, waardoor een mogelijke verstoring van vliegroutes van vleermuizen niet aan de orde is.

Uiteraard is het mogelijk dat de kavel deel uitmaakt van het foerageergebied van vleermuizen. Gezien de ligging ten opzichte van andere groenelementen in de omgeving en de relatief kleine ingreep, wordt niet verwacht dat een belangrijk foerageergebied van vleermuizen verloren gaat. Daarbij blijft de beplanting van de aanliggende erven gehandhaafd, waarmee niet wordt verwacht dat er met de voorgenomen bebouwing van het perceel negatieve effecten optreden met betrekking tot vleermuizen. Een ontheffing of nader onderzoek naar vleermuizen is dan ook niet noodzakelijk.

Met betrekking tot hermelijn en wezel is het eveneens mogelijk dat het erf onderdeel uitmaakt van het leefgebied. De hermelijn en wezel hebben echter een groot territorium en de betreffende kavel is onderdeel van enkele aanéengesloten beboste erven. De toename aan bebouwing van ongeveer 6% van het oppervlak zal niet leiden tot het verdwijnen van genoemde soorten. Als de verstorende (voorbereidende) werkzaamheden (verwijderen bomen/ondergroei, bouwrijp maken) buiten de gevoelige periode van voortplanting plaatsvinden, wordt niet verwacht dat nestlocaties van kleine marterachtigen worden verstoord. Met de herinrichting blijft voldoende functioneel leefgebied intact en heeft de ingreep geen effect heeft op de aanwezigheid van kleine marterachtigen zoals wezel of hermelijn.

Zoals al geconcludeerd in de QuickScan Wet Natuurbescherming (bijlage 2) is een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet noodzakelijk, mits een windsingel rond het erf wordt gehandhaafd en rekening wordt gehouden met het broed- en voortplantingsseizoen van de aangetroffen of te verwachten beschermde soorten.

Overige beschermde soorten

Met uitzondering van enkele algemeen voorkomende soorten, waarvoor binnen de Wet Natuurbescherming een vrijstelling geldt met betrekking tot ruimtelijke ingrepen en bestendig beheer, wordt niet verwacht dat andere beschermde soorten voorkomen op de betreffende locatie. Nader onderzoek of de aanvraag van een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming met betrekking tot overige beschermde soorten is dan ook niet

noodzakelijk. Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies. Mogelijk kunnen gedurende het planproces of de werkzaamheden zich nieuwe soorten gaan vestigen. Bij constatering van een beschermde soort tijdens de voorgenomen activiteiten blijft het alsnog noodzaak om ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

Conclusie: *Het onderdeel ecologie staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

7.3 Bodem

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

Op het perceel aan de Zeesluisweg 3 worden geen werkzaamheden uitgevoerd. Het huidige perceel wordt agrarisch in gebruik genomen.

Op het perceel aan de Groetpolderweg 31 is geen sprake van een functiewijziging. Het gehele perceel is bestemd voor wonen.

Om daadwerkelijk aan te kunnen tonen of de locatie voldoet aan het beoogde gebruik kan alleen een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 uitsluitsel geven. Een dergelijk bodemonderzoek wordt dan ook wel geadviseerd (is geen verplichting).

Bij toekomstige sloop of nieuwbouw in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' kan wél een bodemonderzoek worden geëist.

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

7.4 Geluid

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

Het perceel aan de Groetpolderweg 31 in Winkel heeft de bestemming wonen en dit wordt niet gewijzigd. Daarom is er geen sprake van een nieuwe situatie Wet geluidhinder.

De Groetpolderweg aan de voorzijde van de nieuw te bouwen woning is een rustige weg die alleen wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer naar de aanliggende bedrijven en woningen.

De verwachting is dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Om de binnenwaarde van Lden 33 dB niet te overschrijden is een gevelwering GA;k van tenminste 20 dB noodzakelijk, overeenkomstig het Bouwbesluit. Bij een uitvoering conform de huidige bouweisen kan daar inclusief de juiste ventilatie goed aan worden voldaan. Een dieper gaand akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

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

7.5 Luchtkwaliteit

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

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

7.5.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

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

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

Daarnaast bevat de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren een aantal met name genoemde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties. Vanaf augustus 2009 geldt voor woningbouw een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.

De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het realiseren van één nieuwe woning. Uit de NIBM-tool blijkt dat het aantal woningen in dit bestemmingsplan ver beneden de gestelde norm van 1500 blijft. Dit betekent dat een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

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

7.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan is alleen de locatie aan de Groetpolderweg 31 beoordeeld, omdat hier een nieuwe woning wordt opgericht. Het gaat het om de volgende risicobronnen:

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

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

Conclusie:

- a. *er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd.*
- b. *er bevinden zich geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied;*
- c. *het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*
- d. *de lijnopstelling van windturbines aan de achterzijde van de planlocatie aan de Groetpolderweg 31 is op een afstand gelegen van ongeveer 380 meter.*
Geconcludeerd kan worden dat de planlocatie buiten de risicocontour van de windturbine is gelegen.

7.7 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische wijziging voor het perceel Zeesluisweg 3 en Groetpolderweg 31 kan alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk worden beperkt.

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

De locatie aan de Zeesluisweg 3 zal agrarisch worden bestemd, maar het bouwvlak wordt verwijderd. Het is niet meer mogelijk om bebouwing op het perceel op te richten. Dit betekent dat de woning op het perceel Zeesluisweg 4 en het gemaal op Zeesluisweg 2 niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

In de nabijheid van de planlocatie aan de Groetpolderweg 31 is op Groetpolderweg 33 een agrarisch bedrijf gevestigd. De VNG-publicatie geeft voor vergelijkbare bedrijven een richtafstand van 30 meter ten opzichte van milieugevoelige objecten, gebaseerd op overlast door geluid. Voor het aspect geur, stof en gevaar is de richtafstand tot milieugevoelige objecten kleiner. Deze afstanden gelden ten opzichte van een rustig woongebied of buitengebied. Het gebied aan de Groetpolderweg kan worden gekenmerkt als rustig woongebied.

De richtafstanden genoemd in de VNG-publicatie worden vergeleken met de werkelijke afstanden tussen de planlocatie en het agrarische bouwvlak van het naastgelegen bedrijf. Op deze manier wordt uitgegaan van de maximale planologische rechten van deze bedrijven.

Aan de oostzijde van de planlocatie is een agrarisch bedrijf aanwezig. Dit bedrijf wordt in de huidige situatie beperkt door de bestaande woning op Groetpolderweg 31.

De nieuwe woning wordt aan de westzijde van de bestaande woning gerealiseerd. Hierdoor is de afstand tussen de nieuwe woning en het naastgelegen bedrijf ongeveer 30 meter. Dit is voldoende om het bedrijf niet in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden te beperken.

Rondom de planlocatie zijn diverse bedrijven verder op een dusdanig grote afstand gelegen dat deze door de ontwikkelingen op het perceel Groetpolderweg 31 niet worden beperkt.

Conclusie: Door het wijzigen van de bestemming op het perceel Zeesluisweg 3 en het toevoegen van een bouwvlak op het perceel Groetpolderweg 31 zullen de ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen bedrijven en particuliere woning niet worden belemmerd.

7.8 Duurzaamheid

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

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

Uiteraard wordt bij de bouw van de woning rekening gehouden met de landelijke ontwikkeling om het gebruik van aardgas voor woningen uit te faseren. Een nieuwe woning moet daardoor worden voorzien van zeer hoge isolatiewaarden met voorkeur voor een lage temperatuur verwarmingssysteem. Daarnaast wordt rekening gehouden met mogelijkheden om zelf energie op te wekken door middel van zonnepanelen en/of zonneboiler. Door de initiatiefnemer zal gebruik worden gemaakt van het onafhankelijk adviesbureau Duurzaam Bouwloket.

7.9 Milieueffectrapportage (MER)

Een plan MER is een in de Wet milieubeheer (Wm) vastgelegde procedure waarmee voor de MER-(beoordelings)plichtige onderdelen van een ruimtelijk plan de milieugevolgen op basis van een zekere bandbreedte worden beoordeeld. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen.

De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit MER).

Voor de sloop- en bouw van de woning en het verplaatsen van het bouwvlak hoeft geen onderzoek plaats te vinden in het kader van het besluit MER. Er treden geen nadelige milieueffecten op als gevolg van de bestemmingswijziging.

7.10 Kabels en leidingen

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

Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen.

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

8. Juridische aspecten

8.1 Algemeen

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

8.2 Verbeelding

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

8.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- *Wonen*
- *Agrarisch met waarden*

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

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

8.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

Artikel 1: Begrippen

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

8.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. De regels van het bestemmingsplan “Buitengebied voormalige gemeente Niedorp” zijn van toepassing op het plan, met dien verstande dat, uitsluitend ten behoeve van het bestemmingsplan, tevens de in het bestemmingsplan vervatte regels van toepassing zijn.

8.3.3 Hoofdstuk 3 Slotregel

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

8.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan “Zeesluisweg 3 Lutjewinkel en Groetpolderweg 31 Winkel”, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan “Zeesluisweg 3 Lutjewinkel en Groetpolderweg 31 Winkel” is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

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