



Bestemmingsplan Weereweg 104 Lutjewinkel

Gemeente Hollands Kroon

Toelichting

31 oktober 2023

Planstatus: Ontwerp

Plan ID:NL.IMRO.1911.BPBG2010hz26-on01

Inhoud:

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel van het plan	4
2.	Geldende planologische situatie	5
2.1	Vigerende bestemmingsplan.....	5
3.	Planbeschrijving.....	6
3.1	Bestaande situatie	6
3.2	Karakter van de omgeving.....	7
3.3	Toekomstig plan	7
4.	Beleid.....	9
4.1	Rijksbeleid.....	9
4.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i>	9
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	9
4.1.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	10
4.2	Provinciaal beleid	10
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	10
4.2.2	<i>Omgevingsverordening NH2020 (OGV)</i>	10
4.3	Gemeentelijk beleid	11
4.3.1	<i>Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar'</i>	11
5.	Omgevingsaspecten	12
5.1	Natuur.....	12
5.1.1	<i>Wet Natuurbescherming</i>	12
5.1.1.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	12
5.1.1.2	<i>Soortbescherming</i>	13
5.2	Bodem	14
5.3	Geluid	14
5.4	Luchtkwaliteit	15
5.4.1	<i>Besluit niet in betekenende mate (NIBM)</i>	15
5.5	Water.....	16
5.5.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	16
5.5.2	<i>Watervisie 2021</i>	16
5.5.3	<i>Waterprogramma</i>	16
5.5.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	16

5.6	Externe veiligheid	17
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	17
5.8	Spuitvrijezone	18
5.9	Milieueffectrapportage (MER)	20
5.10	Duurzaamheid	21
5.11	Verkeer en Parkeren.....	21
5.12	Kabels en leidingen.....	22
5.13	Archeologie.....	22
6	Juridische aspecten	23
6.1	Doelstelling.....	23
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	23
6.3	Planopzet.....	23
6.3.1.	<i>Bestemmingsregels</i>	24
6.4	Handhaafbaarheid	24
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	25
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7.2.1	<i>Overleg belanghebbenden</i>	26

Bijlagen:

Bijlage 1:	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2:	Verkennd onderzoek natuur
Bijlage 3:	Verkennd onderzoek natuur aanvulling
Bijlage 4:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 5:	Akoestisch onderzoek
Bijlage 6:	Watertoets

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op de planlocatie Weereweg 104 in Lutjewinkel is een woning met diverse gedateerde bijgebouwen aanwezig op een langgerekt perceel wat voor een groot gedeelte uit gras bestaat en wordt omringd door bomen.



De initiatiefnemer heeft het voornemen om aan de zuidzijde van de planlocatie twee nieuwe woningen te bouwen in het bestaande dorpslint en aansluitend aan de dorpskern van Lutjewinkel.

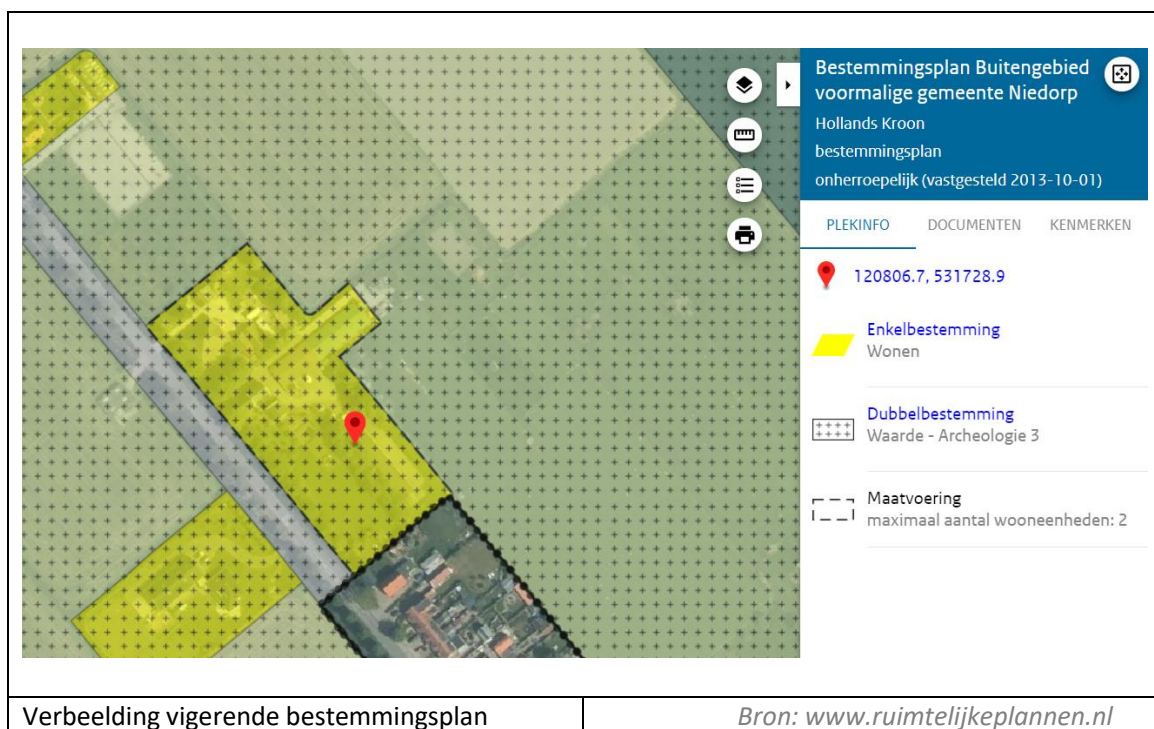
Om het plan mogelijk te maken zal de langgerekte schuur op het perceel worden gesloopt en vindt er een landschappelijke herinrichting plaats.

Bij de nieuwe woningen wordt een brede uitrit met toegangspad aangelegd naar de achterzijde van de woningen en het achterliggende agrarische perceel. De reden is dat het huidige agrarische verkeer dusdanig breed is geworden dat het niet verantwoord is om dit verkeer in de toekomst over de bestaande smalle oprit bij de woning te laten gaan. Het landbouwverkeer moet draaien- en keren om de huidige oprit op te rijden en dit levert verkeersonveilige situaties op.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Vigerende bestemmingsplan

Het perceel Weereweg 104 is gelegen binnen het gebied waar het bestemmingsplan “Buitengebied voormalige gemeente Niedorp” vigerend is en heeft daarin de bestemming ‘Wonen’ en een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’.



De bouw van twee nieuwe woningen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat er op het perceel maximaal twee wooneenheden zijn toegestaan en door de ontwikkeling van het plan worden vier wooneenheden gerealiseerd.

Om de ontwikkeling van het plan mogelijk te maken is het doorlopen van een planologische procedure noodzakelijk en dit kan mogelijk worden gemaakt door middel van een (postzegel)bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling van twee extra woningen een passende ontwikkeling is.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op het perceel aan de Weereweg 104 is een woning aanwezig met aan de achterzijde diverse bijgebouwen. Haaks op de woning is een zeer lange schuur aanwezig die een groot gedeelte van het perceel beslaat.

De langgerekte planlocatie is parallel aan de Weereweg gelegen en bestaat voornamelijk uit een grasperceel dat wordt omringd door boomsingels.

Langs de Weereweg loopt een sloot en het perceel wordt van de weg afgescheiden door middel van een brede boomsingel.

Het perceel wordt ontsloten door een smalle uitrit bij de woning aan de noordzijde. Op deze smalle uitrit is een recht van overpad gevestigd om met landbouwvoertuigen het achtergelegen perceel te bereiken.



Huidige situatie plangebied

Bron: Google Maps

3.2 Karakter van de omgeving

De planlocatie bevindt zich aan de rand van de dorpskern van Lutjewinkel. Dit dorp is gelegen binnen de Weerepolder. Dit is een vlak, agrarisch gebied met voornamelijk akkerbouw- en grasland.

De polder kenmerkt zich door een grote mate van openheid en de verkaveling is rationeel en bestaat uit een blokvormig verkavelingspatroon.

Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de Westfriesedijk aan de noordoostzijde en dwars door het gebied loopt het kanaal Alkmaar - Kolhorn.

De Weereweg doorsnijdt de polder van noord naar zuid en vormt een verbindingsweg tussen de dorpskern van Lutjewinkel en Barsingerhorn. De wegen zijn zeer herkenbaar in het open landschap.

De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant en alleen binnen de kernen van Lutjewinkel, Barsingerhorn en Kolhorn is de bebouwing geconcentreerd aanwezig.

3.3 Toekomstig plan

Voor de ontwikkeling van twee woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (bijlage 1).

Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kenmerkende kwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

De beeldkwaliteit wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn.

Aan de Weereweg worden twee nieuwe woningen gebouwd. Door de woningen haaks op de weg te oriënteren en de bijgebouwen aan de achterzijde te plaatsen, blijft er veel ruimte aan beide zijden van de woningen open.

Het ritme van de woningen past bij het ritme van de woningen in het lint langs de Weereweg. Er is een overgang van rijwoningen naar vrijstaande woningen langs de weg en rond de planlocatie zijn voornamelijk vrijstaande particuliere woningen aanwezig.

De woningen staan op voldoende afstand van de weg, zodat ruimte ontstaat voor een groene voortuin.

Er wordt een brede uitrit met toegangspad aangelegd die zowel de woningen als het achtergelegen perceel ontsluit. Dit pad wordt voorzien van een open verharding, waardoor het een groen karakter krijgt. Dit sluit aan bij de landschappelijke inpassing van het perceel, maar is daarnaast ook klimaatadaptief.

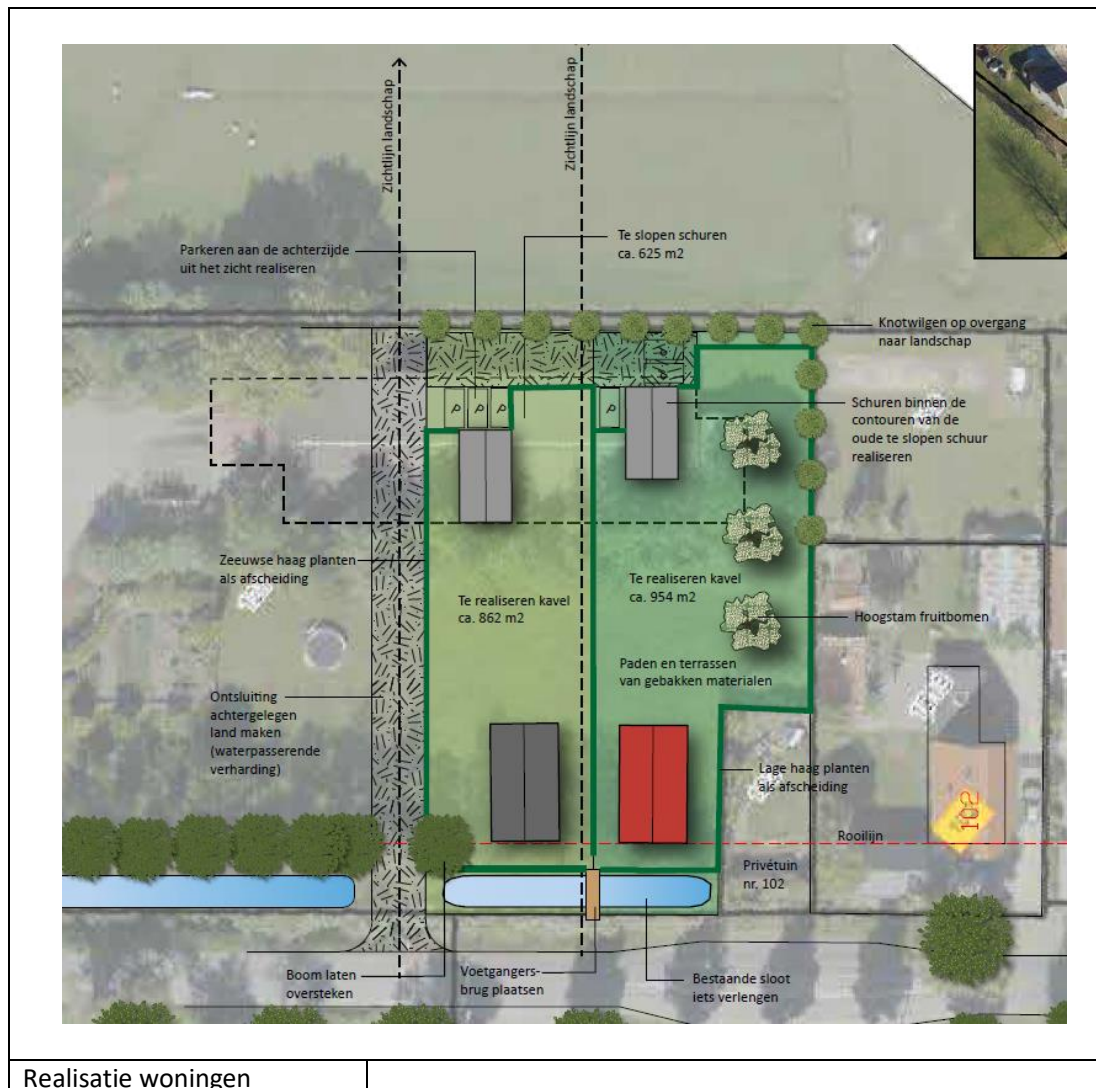
Door de parkeerplaatsen aan de achterzijde van de schuur te realiseren, worden de auto's uit het zicht geparkeerd. Dit draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit op het perceel.

De watergang aan de voorzijde van de planlocatie blijft behouden. Er wordt alleen een kleine loopplank/brug overheen geplaatst om de weg lopend te kunnen bereiken. Met het plaatsen van de loopplank/brug blijft het karakter van de waterloop behouden.

De doorzichten tussen de woningen en over de brede ontsluiting naar de achtergelegen percelen geven vrij zicht op het achterliggende landschap.

Erfafscheidingen bij woningen in de vorm van hagen en boomsingels dragen bij aan de biodiversiteit, zorgen voor privacy en voorkomen lelijke schuttingen. De hoge boomsingel aan de achterzijde van de planlocatie en langs de weg zal worden verwijderd om de openheid op het perceel te vergroten. Uiteraard zullen de tuinen rond de woningen wel groen worden ingericht. Aan de achterzijde worden knotwilgen geplant op de overgang naar

het landschap en dit zorgt voor een transparante groene inpassing. Enkele lage hagen en hoogstamfruitbomen zorgen voor een landschappelijke inpassing van het perceel.



4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt een langetermijnvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland aangegeven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland veranderen en de visie is bedoeld om het land mooier te maken en voort te bouwen op het bestaande landschap en de steden.

De Novi is op 11 september 2020 vastgesteld en op 15 september 2020 in werking getreden. In de visie wordt een integrale aanpak voorgesteld, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Met een zorgvuldige afweging van belangen wordt er gewerkt aan de onderstaande prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Zowel op de korte- als lange termijn zijn maatregelen nodig om de bovengenoemde prioriteiten te bewerkstelligen. Deze maatregelen zullen in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Vanuit het Rijk zal hier de regie over worden gevoerd.

Vanuit de Nationale Omgevingsvisie vindt een doorvertaling plaats naar het beleid van provincies en gemeenten. Dit is de reden dat de ontwikkeling van het plan niet indirect wordt getoetst aan de bovenstaande prioriteiten, maar via het beleid van lagere overheden. Doordat er op het perceel een duurzame toekomstbestendige ontwikkeling plaatsvindt, voldoet het plan overigens wel aan de Novi.

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen beperken, daar waar de nationale belangen dit noodzakelijk maken. In het overzicht met nationale belangen is geen enkel belang gerelateerd aan de ontwikkeling van het plan op de planlocatie. Dit betekent dat de Barro niet van toepassing is op de ontwikkeling van het plan.

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wettelijk is bepaald dat bij de ontwikkeling van meer dan 11 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Op de planlocatie worden twee woningen gerealiseerd en dit betekent dat er geen toetsing hoeft plaats te vinden in het kader van de ladder, omdat dit geen stedelijke ontwikkeling betreft.

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 bouw van twee woningen wordt gerealiseerd aansluitend aan de dorpskern van Lutjewinkel en dicht bij de vele voorzieningen die aanwezig zijn in Winkel. Dit zorgt voor een aantrekkelijk woon- een leefklimaat. De bouw van de woningen draagt bij aan de instandhouding van een sterke dorpskern en de sociale leefomgeving en dit stemt overeen met de omgevingsvisie.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan is niet in strijd met het provinciale beleid.*

4.2.2 Omgevingsverordening NH2020 (OGV)

De Omgevingsverordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen. In de verordening

staat omschreven welke activiteiten mogelijk zijn binnen bepaalde gebieden en onder welke voorwaarden.

In artikel 6.10 van de OGV staat vermeld dat binnen het werkingsgebied landelijk gebied een kleinschalige woningbouwontwikkeling mogelijk is als dit in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken en het locaties betreft die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten.

Zowel de provincie als de gemeente hebben aangegeven dat op de planlocatie twee nieuwe woningen kunnen worden ontwikkeld. De ontwikkeling van de nieuwe woningen vindt plaats tegen de dorpskern van Lutjewinkel en binnen een bestaand dorpslint. Dit is in overeenstemming met de uitgangspunten in de Omgevingsverordening.

Het plangebied is gelegen binnen Bijzonder Provinciaal Landschap Schagen (BPL). In artikel 6.46 van de Omgevingsverordening zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot een ruimtelijke ontwikkeling binnen BPL. De ontwikkeling van het plan mag de kernkwaliteiten van het BPL niet aantasten. Deze kernkwaliteiten staan beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten door de bouw van twee woningen niet worden aangetast.

Conclusie: *Het is mogelijk om het plan te realiseren binnen de regels van de Omgevingsverordening.*

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.

De grote schuur op de planlocatie voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en leegstand van bebouwing heeft vervelende neveneffecten. Dit kan invloed hebben op de leefbaarheid en kwaliteit binnen een gebied.

Door de sloop van de schuur en de bouw van twee nieuwe woningen vindt er een toekomstgerichte ontwikkeling plaats op het perceel. Dit heeft een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en het sociale leefklimaat rond het plangebied.

Dit sluit aan bij de uitgangspunten in de omgevingsvisie.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie van Hollands Kroon.*

5. Omgevingsaspecten

5.1 Natuur

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.

5.1.1 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.

Op 13 december 2022 is een verkennend onderzoek natuur aangeleverd (bijlage 2) en op 8 september 2023 (bijlage 3) is een aanvulling op het onderzoek toegestuurd.

5.1.1.1 Gebiedsbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat op bijna 13 kilometer afstand van het plangebied het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Pettemerduinen & Zwanenwater ligt. Gezien de geringe omvang de ontwikkeling, de transformatie naar duurzame gasloze woningen en de ligging ten opzichte van Natura 2000-gebied zijn effecten als gevolg van het plan uitgesloten.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Door bijvoorbeeld mest van landbouwbedrijven en uitstoot door industrie en auto's. Dit is schadelijk voor de natuurgebieden. Per Natura 2000 gebied is in beheerplannen aangegeven welke habitattypen gevoelig zijn voor (overmatige) stikstofdepositie en welke afspraken hierover zijn vastgelegd. Alleen als de hoeveelheid laag genoeg is (onder de gestelde drempelwaarde van 0,0 kg/jr.), zijn nieuwe activiteiten met stikstofuitstoot mogelijk.

De gemeente Hollands Kroon heeft een stikstofberekening laten uitvoeren voor de bouw en het gebruik van 11 woningen. Het plangebied is gelegen binnen het 'groene gebied' en dit betekent dat er geen stikstofberekening nodig is voor bouwactiviteiten die uitgevoerd worden aan maximaal 11 woningen en een aannemer die werkt met Stage IV of nieuwer materieel. De ontwikkeling van twee woningen valt onder de bovenstaande voorwaarden en daarom is een project-specifieke berekening niet vereist.

De sloop van de schuur zal door de initiatiefnemer zelf met elektrisch materieel worden uitgevoerd. Geconstateerd kan worden dat de stikstofemissie op het perceel lager zal zijn dan bij de ontwikkeling van 11 woningen.

Een verdere toetsing of een vergunningsaanvraag ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is hiermee niet aan de orde.

5.1.1.2 Soortbescherming

Grondgebonden zoogdieren

Op de planlocatie is mogelijk niet-essentieel foerageergebied voor de wezel en hermelijn aanwezig. Er is geen ontheffing van de Wet Natuurbescherming nodig, maar wel dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht. Dit is onder andere mogelijk door vanuit één kant te werken, zodat dieren de kans krijgen om zich te verplaatsen naar een veilig alternatief habitat.

Vleermuizen

De te slopen schuur is volledig onderzocht op sporen van beschermde soorten. Ten aanzien van vleermuizen is de schuur zeer tochtig, waardoor de schuur niet geschikt is als verblijfplaats voor deze soortgroep. Nader onderzoeken ten behoeve van de sloop van de schuur is daarom niet nodig.

Op de planlocatie is mogelijk niet-essentieel foerageergebied voor vleermuizen aanwezig. Er is geen ontheffing van de Wet Natuurbescherming nodig, mits omliggend groen en bebouwing niet beschenen wordt tijdens de werkzaamheden. Hierdoor wordt verstoring van vleermuizen voorkomen.

Algemene broedvogels

Er kunnen mogelijk broedvogels voorkomen, maar er hoeft geen nader onderzoek te worden gedaan, mits de rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd, dat globaal loopt tussen 1 maart en 31 juli.

Een ontheffing van de Wet Natuurbescherming is niet nodig, mits buiten het broedseizoen wordt gewerkt of anderszins middels een broedvogelinspectie wordt aangetoond dat schadelijke nestfuncties niet aan de orde is.

Vrijgestelde grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vissen

Voor deze dieren dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht. Dit is onder andere mogelijk door vanuit één kant te werken, zodat dieren de kans krijgen om zich te verplaatsen naar een veilig alternatief habitat.

In het kader van het bovenstaande dienen de volgende maatregelen te worden genomen om overtredingen op de Wet Natuurbescherming te voorkomen:

- Werkzaamheden dienen tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden. Wanneer dit niet mogelijk is, dient zo min mogelijk verlichting gebruikt te worden. Eventuele verlichting mag niet, of enkel met minder dan 2 lux lichtsterkte, op vleermuisgeschikte gevels en groen gericht worden.
- De rooiwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden ter bescherming van algemene broedvogels. Het broedseizoen loopt globaal van 1 maart tot 31 juli, maar verschilt erg per vogelsoort en kan tevens per jaar enigszins verschuiven afhankelijk van de weersomstandigheden. Geldend is de aanwezigheid van een broedgeval ten tijde van de ingreep, ongeacht de periode. Binnen het broedseizoen werken aan of nabij groen heeft nooit de voorkeur. Als niet buiten het broedseizoen kan worden gewerkt, kunnen dergelijke werkzaamheden enkel plaatsvinden indien het projectgebied maximaal 2-3 dagen voorafgaand aan de

werkzaamheden door een deskundig ecooloog wordt gecontroleerd op nesten van vogels en wordt vrijgegeven.

- Te allen tijde dient te worden voldaan aan de zorgplicht voor meer algemene grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vissen. Voor deze soorten geldt een provinciale vrijstelling voorbestendig beheer of onderhoud en ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. Het voldoen aan de zorgplicht kan worden bereikt door al het redelijkerwijs mogelijke te doen om het schaden en doden van individuen te voorkomen.

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

5.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied aan de Weereweg. Bij de bouw van nieuwe woningen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende woonfunctie.

Voor de planlocatie is op 7 december 2022 een verkennend bodemonderzoek aangeleverd (bijlage 4) en hieruit blijkt dat:

- Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese verdachte locatie te worden verworpen. In zowel de boven- als de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de geanalyseerde parameters aangetoond.
- In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aan de geanalyseerde parameters aangetoond.
- Indien getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de grond indicatief aan bodemkwaliteitsklasse altijd toepasbaar. Conform de CROW400 zijn bij eventuele graafwerkzaamheden op de locatie geen aanvullende veiligheidsmaatregelen van toepassing.
- Onderzoek naar PFAS in de bodem is niet meegenomen in dit onderzoek. Indien bij eventuele graafwerkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt wordt geadviseerd om aanvullend een partijkeuring inclusief PFAS uit te voeren.
- Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Met dit onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen nieuwbouw.

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

5.3 Geluid

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

geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie.

Dit is de reden dat op 7 november 2022 een akoestisch onderzoek (bijlage 5) is aangeleverd het uit dit onderzoek blijkt dat:

- dat de geluidbelasting, op beide woningen, ten hoogste 47 dB Lden bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB Lden.
- er hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld en met betrekking tot de gevelgeluidwering kan worden volstaan met de minimale vereiste 20 dB uit het Bouwbesluit.

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

5.4 Luchtkwaliteit

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

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

5.4.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

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

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

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 twee nieuwe woningen. 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 uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.5 Water

5.5.1 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.

5.5.2 Watervisie 2021

Provinciale Staten hebben in november 2015 de Watervisie 2021 vastgesteld. De visie beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren.

5.5.3 Waterprogramma

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

5.5.4 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 Weereweg 104 in Lutjewinkel (bijlage 6). 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 er een beperkt waterschapsbelang is.

Verharding en compenserende maatregelen

In het beleid van HHNK staat vermeld dat bij een toename van 800 m² aan verharding er compenserende maatregelen moeten worden getroffen, maar dat is bij de ontwikkeling van het plan niet het geval. Er is sprake van een afname aan verharding, want er wordt een grote schuur op het perceel gesloopt. Dit betekent dat er geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen.

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.

5.6 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 de 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.

De Risicokaart van Nederland (Interprovinciaal Overleg) laat zien dat bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan de Weereweg 104 het gaat om de volgende risicobronnen:

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

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

Conclusie:

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

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De realisatie van een twee nieuwe woningen kan

alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet 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 (milieugevoelige functies) op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Rond de planlocatie zijn alleen particuliere woningen aanwezig. Deze woningen zullen door de ontwikkeling van het plan niet in hun toekomstmogelijkheden worden beperkt en het woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Conclusie: *Het onderdeel bedrijven en milieuzonering staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

5.8 Spuitvrijzone

Beoordeeld moet worden of er voldoende afstand wordt gehouden tot de nieuwe woningen in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de omringende agrarische percelen. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn, maar ook de belangen van de teler dienen beschermd te worden.

In de huidige jurisprudentie wordt een richtafstand van 50 meter niet onredelijk geacht. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat er factoren kunnen zijn die (mits voorzien van een goede onderbouwing) een kleinere afstand rechtvaardigen. Opgemerkt wordt dat in deze jurisprudentie de verplichting die het Activiteitenbesluit in het leven heeft geroepen voor driftreducerende technieken, nog niet is betrokken. Dit zou een rechtvaardiging zijn voor een kleinere afstand.

Zowel aan de noordoostzijde (perceel NDP02-H-190) - als aan de zuidzijde van de planlocatie (NDP02-H-221) zijn agrarische percelen gelegen binnen een afstand van 50 meter tot aan de nieuwe woningen. Voor beide percelen geldt dat deze in gebruik zijn als grasland.



Aan de noordoostzijde op het perceel NDP02-H-190 is een schapenhouderij gevestigd (KVK 85613886). Ten zuiden van de planlocatie op het perceel NDP02-H-221 is een melkveehouderij actief (KVK 37159973). Van dit perceel is slechts een klein hoekje gelegen binnen een afstand van 50 meter tot aan de planlocatie. Het perceel NDP02-H-214 is buiten een afstand van 50 meter gelegen, maar in eigendom bij hetzelfde bedrijf als het perceel NDP02-H-221.

Met de betrokken agrariër van het perceel aan de noordoostzijde is overleg gevoerd en hij heeft schriftelijk aangegeven de bedrijfsvoering de komende jaren voort te zetten en het gebruik van het grasland niet te wijzigen. Hierbij wordt opgemerkt dat het agrarische perceel aan de noordoostzijde gelegen is binnen Bijzonder Provinciaal Landschap. Eén van de kernkwaliteiten betreft het voorkomen van weidevogels binnen dit gebied. Het scheuren van grasland is een aantasting van de kernkwaliteiten en in strijd met het provinciaal beleid. Dit betekent dat het grasland niet kan worden gewijzigd naar een ander gebruik.

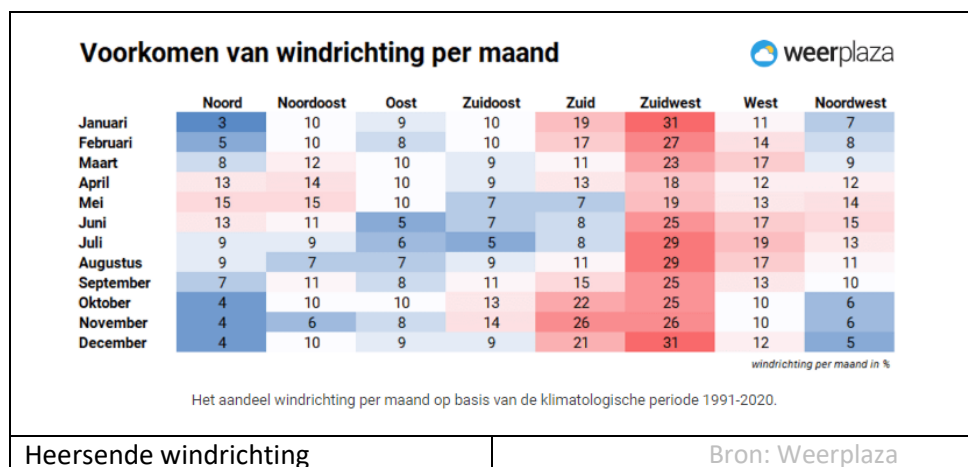
Met de huidige eigenaar van het agrarische perceel aan de zuidzijde is eveneens overleg gevoerd en hij heeft mondeling aangegeven akkoord te zijn met de ontwikkeling van het plan. Het huidige melkveebedrijf wordt voortgezet en er is inmiddels ook een bedrijfsopvolger aanwezig. Het gebruik als grasland zorgt ervoor dat er geen gewasbeschermingsmiddelen op deze percelen worden toegepast.

De woningen op de planlocatie worden van het agrarische perceel aan de noordoostzijde gescheiden door een oprit met parkeerplaatsen en de bijgebouwen zullen hier worden geplaatst. Deze bebouwing vormt een buffer tussen de agrarische percelen en de woning. Voor het perceel aan de zuidzijde zal de lintbebouwing langs de Weereweg, de bedrijfsbebouwing op Weereweg 59 en de tuin van het perceel Weereweg 102 als extra buffer fungeren tussen dit agrarische perceel en de nieuwe woningen op de planlocatie.

Aan de noordzijde van de planlocatie wordt een haag van knotwilgen langs de waterloop aangeplant en daarnaast wordt rond de gehele planlocatie een groene haag aangeplant. Deze groene haag heeft hoogte van minimaal 1,5 meter en is minimaal 1,0 meter breed. Aan drie zijden van de planlocatie bestaat de groene haag uit veldesdoorn en aan de westzijde, tussen de brede uitrit en de woningen, wordt een Zeeuwse haag aangeplant. Deze groene haag zorgt voor een driftreductie van gewasbeschermingsmiddelen indien deze worden toegepast. In de komende jaren is dit echter niet het geval. Voor het hoekje van het perceel aan de zuidzijde geldt dat dit wordt gescheiden van de planlocatie door twee waterlopen, de Weereweg en de bovengenoemde groene haag op het perceel.

De aanleg van de haag met knotwilgen langs de waterloop en de groene haag rond het perceel is geborgd in het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) en daarnaast is de groene haag aangeduid op de verbeelding en opgenomen in een voorwaardelijke verplichting in de regels behorende bij het bestemmingsplan. De planlocatie kan alleen worden gebruikt voor de bestemming wonen als de groene haag is aangebracht en in stand wordt gehouden. Op deze manier is een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie gewaarborgd.

Ondanks dat de verwachting is dat er geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast op de nabijgelegen percelen wordt nog opgemerkt dat agrariërs altijd opletten wat de windrichting is bij bespuitingen. Dit is niet alleen van belang in het kader van de volksgezondheid, maar de gewasbeschermingsmiddelen moeten op de gewassen terecht komen voor een effectieve werking tegen ziekten en plagen. De kosten voor het uitvoeren van de werkzaamheden en gewasbeschermingsmiddelen zijn hoog en er dient op een zo efficiënt mogelijke manier gespoten te worden.



Zuidwestenwind is de meest overheersende windrichting in Nederland. Voor zowel het perceel aan de noordoostzijde- als aan de zuidzijde geldt dat drift richting de planlocatie gezien de windrichting klein te noemen is.

5.9 Milieueffectrapportage (MER)

Een m.e.r.- beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. (2011/92/EU) aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Deze activiteiten zijn door de

Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), Voor activiteiten in onderdeel C geldt direct een m.e.r.-plicht.

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

De drempelwaarden waarbij een m.e.r.-plicht aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

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

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

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

5.10 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen is het uitgangspunt om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen. Uiteraard wordt bij de bouw van de woningen rekening gehouden met de landelijke wetgeving om gasloos te bouwen. Een nieuwe woning moet daardoor worden voorzien van 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.

Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woningen kan dit worden getoetst.

5.11 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Weereweg tot de secundaire linten in het buitengebied. De weg wordt gebruikt door landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt maximaal 60 kilometer per uur buiten de bebouwde kom en 30 kilometer binnen de bebouwde kom. De nieuwe brede uitrit die wordt gerealiseerd op de planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom.

Er zijn door de gemeente recent werkzaamheden bij de planlocatie uitgevoerd, waarbij verkeersremmende voorzieningen zijn aangebracht. In overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente zijn deze voorzieningen wat verplaatst, zodat deze geen obstakel vormen voor de aanleg van de brede uitrit en het landbouwverkeer wat hier gebruik van gaat maken. De uitrit wordt aangelegd in een zone waar 30 kilometer mag worden gereden en dit is vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid gewenst. De snelheid is laag, zodat het (landbouw)verkeer vanaf de woningen en het achterliggende perceel gemakkelijk kan mengen met het overige verkeer.

De brede uitrit zorgt er tevens voor dat landbouwverkeer makkelijker de planlocatie op- en af kan draaien, waardoor de verkeersveiligheid eveneens wordt bevorderd.

In het paraplubestemmingsplan '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 parapluplan is als het ware als een laag over de bestemmings-/wijzigingsplannen heen komen te liggen.

Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen is aansluiting gezocht bij de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018'. Per woning (koop, vrijstaand, rest bebouwde kom) wordt een norm (CROW) van maximaal 2,3 (3) parkeerplaatsen gehanteerd.

Bij elke woning worden aan de achterzijde drie parkeerplaatsen aangelegd. Via de brede uitrit zullen de bewoners het perceel verlaten.

5.12 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.*

5.13 Archeologie

Op de planlocatie is een beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden (Waarde – Archeologie 3). Bij een woningbouwplan met een oppervlakte van meer dan 500 m² dient in documentatie of een archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat de archeologische waarden op het perceel niet worden verstoord.

Bij de bouw van twee woningen op het perceel is het planologisch niet toegestaan om meer dan 490 m² gebouwen op het perceel te realiseren. Dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Opgemerkt wordt dat het gehele perceel is geroerd bij het graven van de wegsloot, het aanplanten van bomen en tijdens de bouw van de grote schuur die nu gesloopt gaat worden. De verwachting is dan ook dat door de ontwikkeling van het plan geen archeologische waarden worden geschaad.

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van twee woningen geen nadelige invloed heeft op archeologische waarden op de planlocatie.

Conclusie: *Geconcludeerd kan worden dat de bouw van twee woningen geen nadelige invloed heeft op archeologische waarden op de planlocatie.*

6 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Weereweg 104 Lutjewinkel.

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een uitleg van de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend.

In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen' en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' aanwezig. Deze bestemming is op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur en is gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels laten vervolgens zien op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt mogen worden.

6.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Weereweg 104 Lutjewinkel (verder het bestemmingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- het toevoegen van twee wooneenheden in verband met het realiseren van twee woningen op het perceel Weereweg 104

Het bestemmingsplan voorziet ook in een actueel juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouwmogelijkheden, van grond en opstal. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de uit de Wet ruimtelijke ordening voortvloeiende digitale standaarden.

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vervangt op de locatie aan de Weereweg het bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp'.

6.3 Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en uit de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, die niet bindend is. Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om een omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan. Als de aanvraag past binnen dit bestemmingsplan en overigens ook voldoet aan de overige toetsingsgronden, kan de omgevingsvergunning direct verleend worden (reguliere procedure). Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen

6.3.1. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

In hoofdstuk 1, de Inleidende regels, zijn in artikel 1 de definities van de verschillende in het bestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen en in artikel 2 de wijze van meten. De wijze van meten geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moeten worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Het tweede hoofdstuk bevat de Bestemmingsregels voor de bestemmingen 'Wonen' en 'Waarde- Archeologie 3'. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (bestemmingsomschrijving) en zijn diverse bepalingen over het bouwen opgenomen.

Hoofdstuk 3 bevat Algemene regels. Zo is een antidubbeltelregel opgenomen conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In het vierde hoofdstuk zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en het bouwen voor nu nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze regels volgen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het bestemmingsplan Weereweg 104 Lutjewinkel van de gemeente Hollands Kroon.

6.4 Handhaafbaarheid

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

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan "Weereweg 104 Lutjewinkel", 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 "Weereweg 104 Lutjewinkel" 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.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorbereiden van het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit het opstellen van de toelichting, de regels en het tekenen van de verbeelding (de plankaart). In deze fase worden meestal ook de benodigde onderzoeken uitgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro), voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners.

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ambtelijk is getoetst en akkoord bevonden, beslist het college uiteindelijk of het plan ter inzage gelegd mag worden. Dit is een wettelijk verplichte stap.

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het voorgenomen besluit.

Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Bij ongewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit binnen twee weken gepubliceerd. Bij gewijzigde vaststelling vindt dit na maximaal zeven weken plaats.

Na publicatie start de beroepstermijn van zes weken. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2.1 Overleg belanghebbenden

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, zodat belanghebbenden de mogelijkheid wordt geboden om een zienswijze in te dienen. Met omwonenden heeft overleg plaatsgevonden en zij hebben aangegeven akkoord te zijn met de ontwikkeling van het plan voor de bouw van twee woningen.