

Besluit raad

Agendapunt

6

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel"

De gemeenteraad van Hollands Kroon

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 mei 2013

Besluit:

met inachtneming van amendementen A 2013 10, 11 en 20 van CDA, VVD, PVDA, in afwijking van het voorstel:

1. het bestemmingsplan "Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig:
 - a. de amendementen A 2013 10, A 2013 11 en A 2013 20;
 - b. de "Notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen", met dien verstande dat de beantwoording van zienswijzen als gevolg van de geamendeerde onderdelen gewijzigd wordt;
2. de "Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon" in het bestemmingsplan te verwerken;
3. gelijktijdig een volledige verbeelding op papier vast te stellen;
4. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

nader gespecificeerd:

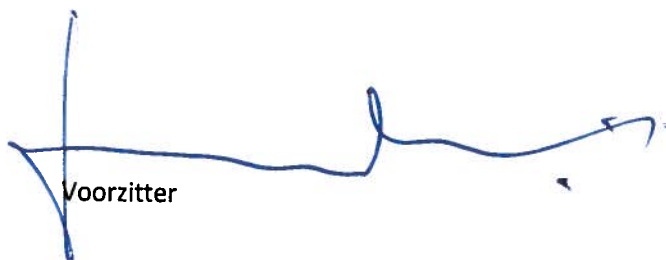
Het bestemmingsplan "Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1911.BPKOMNnWiLw2012-va01, met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen overeenkomstig onderdeel 1 van dit besluit, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond met bestandsnaam 0_NL.IMRO.1911.BPKomNnWiLw2012-va01.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 juni 2013.

De raad voornoemd,



Griffier



Voorzitter

Voorstel raad

Onderwerp

vaststelling bestemmingsplan 'Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel'

Portefeuillehouder

L.A.C. Franken

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Vergadering van

27 juni 2013

Nummer

6

Voorstel

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen conform de 'Notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen';
 2. de voorgestelde wijzigingen te verwerken conform de 'Notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen';
 3. de 'Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon' in het bestemmingsplan te verwerken;
 4. het bestemmingsplan 'Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel' gewijzigd vast te stellen;
 5. gelijktijdig een volledige verbeelding op papier vast te stellen;
 6. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- nader gespecificeerd:
- Het bestemmingsplan 'Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1911.BPKOMNnWiLw2012-va01, met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond met bestandsnaam 0_NL.IMRO.1911. BPKomNnWiLw2012-va01.*

Wettelijke grondslag

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

Voorgeschiedenis en korte toelichting

De gemeente Hollands Kroon is bezig met de actualisatie van de bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar. Het bestemmingsplan 'Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel' vervangt veertien vigerende bestemmingsplannen in deze kernen.

De procedure voor dit nieuwe bestemmingsplan is dusdanig vergeschorst dat uw raad een besluit kan nemen over de vaststelling.

Voorstel raad

Zienswijzen

De gemeente heeft voor haar inwoners, belanghebbenden en instanties het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Deze termijn liep van 28 december 2012 tot en met 7 februari 2013. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 23 zienswijzen binnengekomen.

De zienswijzen geven gedeeltelijk aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Wij verwijzen hierbij naar de bijgevoegde 'Notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen'.

Ambtelijke wijzigingen

Planschaderisicoanalyse

Op 14 februari 2013 is er bij het adviesbureau Van Oosten Groep een planschaderisicoanalyse opgevraagd ten aanzien van een aantal, potentieel voor planschade gevoelige, objecten. Op 1 maart 2013 is deze planschaderisicoanalyse ontvangen.

Op 15 maart 2013 is er bij het adviesbureau Langhout & Wiarda een contraexpertise opgevraagd voor bovengenoemde planschaderisicoanalyse. Op 27 maart 2013 is deze contraexpertise ontvangen.

De resultaten van de planschaderisicoanalyse, en de contraexpertise hierop, geven gedeeltelijk aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Wij verwijzen hierbij naar de bijgevoegde 'Notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen'.

Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon

Op 24 januari 2013 is deze beleidsregel vastgesteld door uw raad. Er wordt voorgesteld om deze beleidsregel één op één te verwerken in het definitieve bestemmingsplan. Wij verwijzen hierbij naar de bijgevoegde 'Notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen' (globaal) en de 'Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon'.

Overige wijzigingen

Los van bovenstaande wijzigingen, stellen wij nog een aantal (zowel kleine als grote) wijzigingen voor in de toelichting, in de regels en op de verbeelding. Wij verwijzen hierbij naar de bijgevoegde 'Notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen'.

Voorstel raad

Geen exploitatieplan vaststellen

In principe is een exploitatieplan verplicht. Van die verplichting kan worden afgezien als er geen gronden in exploitatie worden genomen of nieuwe woningen worden toegestaan. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en kent geen ontwikkelingen die een exploitatieplan verplicht maakt. Wij adviseren uw raad om af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Papieren versie

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de digitale versie van een bestemmingsplan de enige juiste is. Daarnaast moet ook een 'analoge' versie worden vastgesteld. U kunt het bestemmingsplan nu alleen nog in ontwerp raadplegen op ruimtelijkeplannen.nl. Vanwege de nieuwe digitale vaststelling wordt het bestemmingsplan pas aangepast nadat het daadwerkelijke besluit tot vaststelling is genomen.

Doel/gewenst resultaat

Het bestemmingsplan 'Niedorp, Winkel en Lutjewinkel' tijdig vast te stellen.

Argumenten

1. Het vaststellen van het bestemmingsplan zorgt voor een actueel juridisch-planologisch kader voor het plangebied.
 2. Het vaststellen van het bestemmingsplan zorgt ervoor dat de actualisatiedatum/deadline van 1 juli 2013 wordt gehaald.
-

Kanttekeningen, risico's , alternatieven (incl. argumenten)

Wanneer het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, leidt dit er tot dat de actualisatiedatum van 1 juli 2013 wordt overschreden. Een vaststelling na 1 juli 2013 heeft de volgende consequenties:

1. Er kunnen dan geen leges worden geheven op omgevingsvergunningen die gelegen zijn binnen planologische regimes die ouder zijn dan 10 jaar.
 2. Ruimtelijke plannen die zijn vastgesteld vóór de invoering van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in 1965, komen per 1 juli 2013 te vervallen. Dit houdt in dat er voor de gebieden die liggen binnen de contouren van die plannen (o.a. ten aanzien van 'Plan in onderdelen Lutjewinkel, herziening 1964, vastgesteld op 25 november 1964') er dan geen bestemmingsplan meer geldt. Er wordt dan teruggevalLEN op de Bouwverordening Hollands Kroon.
-

Voorstel raad

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit via onze website, CTR de Polderbode en de Staatscourant bekend gemaakt. De indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over de reactie op hun zienswijze.

Bijlagen

Het formele digitale exemplaar van het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel' is via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.1911.BPKomNnWiLw2012-on01> in te zien;

1. notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen;
2. regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon (24 januari 2013).
3. planschaderisicoanalyse Van Oosten Groep (1 maart 2013) (vertrouwelijk);
4. contraexpertise Langhout & Wiarda (27 maart 2013) (vertrouwelijk);

Bijlagen 3 en 4 zijn vertrouwelijk op basis van artikel 10 lid 2 sub b van de Wet openbaarheid van bestuur.

Burgemeester en wethouders van gemeente Hollands Kroon,

Secretaris

Burgemeester

Notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

Bestemmingsplan 'Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel'

27 juni 2013

Inhoudsopgave

1	Aanleiding	3
1.1	Reacties	4
1.2	Planschaderisicoanalyse	5
1.3	Tijdspad bestemmingsplan	5
1.4	Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon	5
2	Zienswijzen	6
2.1	Gasunie	6
2.2	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	6
2.3	Milieudienst Kop van Noord-Holland	6
2.4	Veiligheidsregio Noord-Holland Noord	7
2.5	DAS, namens De Veert 6 in Nieuwe Niedorp	7
2.6	De Veert 12 in Nieuwe Niedorp	9
2.7	Heerenweg 158 en Heerenweg 164 in Barsingerhorn	11
2.8	Dorpsstraat 6 in Winkel	11
2.9	Groenling 16 in Schagen	12
2.10	Korte Bosweg 41 in 't Zand	12
2.11	Mientweg 26 in Lutjewinkel	12
2.12	Dorpsraad Nieuwe Niedorp, per adres Kostverlorenstraat 47 in Nieuwe Niedorp	13
2.13	Bouwfonds Ontwikkeling	14
2.14	Boerderijenstichting Noord-Holland, Vrienden van de Stolp	14
2.15	Ontwerpbureau Marije Boon, namens Schulpweg 47 in Nieuwe Niedorp	16
2.16	Oly Advies, namens Zandwikke 14 in Winkel	16
2.17	Ontwerpbureau Marije Boon, namens G.J. van Leersumstraat 7 in Winkel	17
2.18	Oly Advies, namens Zandwilg 7 en 16 in Winkel	17
2.19	Klaver Makelaardij, Limmerschouw 47 in Winkel	18
2.20	Dorpsstraat 142 in Winkel	18
2.21	Dorpsstraat 138 in Winkel	19
2.22	Gezamenlijke zienswijze Bosstraat 3- 5, 7 en 9 in Winkel	19
2.23	Dorpsstraat 33 in Winkel	19
3	Overzicht aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen	20
4	Ambtelijke wijzigingen	21
	Bijlage 1 Lijst met begrippen die toegevoegd en gewijzigd zijn	31
	Bijlage 2 Bedrijvenlijst lintbebouwing Hollands Kroon	35
	Bijlage 3 Persoonsgebonden beschikkingen permanente bewoning op recreatieterreinen	39

1 Aanleiding

De gemeente Hollands Kroon is bezig met de actualisatie van de bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar. Het bestemmingsplan 'Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel' vervangt veertien vigerende bestemmingsplannen in deze kernen.

De gemeente heeft voor haar inwoners, belanghebbenden en instanties het bestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Deze termijn liep van 28 december 2012 tot en met 7 februari 2013. Het ontwerpbestemmingsplan staat bekend onder de IMRO-code: NL.IMRO.1911.BPNnWiLw2012-on01.

Op het plan zijn 23 zienswijzen binnengekomen. In de deze reactienota hebben wij de binnengekomen zienswijzen samengevat en geven wij onze reactie (hoofdstuk 2). De wijzigingen aan het plan die hieruit voortvloeien, zijn in hoofdstuk 3 opgenomen. In hoofdstuk 4 is beschreven welke ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd. Op 24 januari 2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de notitie 'Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon' vastgesteld. Hierin wordt het beleid ten aanzien van bijbehorende bouwwerken voor een groot deel van de gemeente gelijk getrokken. Dit heeft ook geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan 'Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel'.

1.1 Reacties

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

Naam	Adres	Postcode	Plaats
Gasunie	Postbus 19	9700 MA	Groningen
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	Postbus 250	1700 AG	Heerhugowaard
Milieudienst Kop van Noord-Holland	Postbus 8	1740 AA	Schagen
Veiligheidsregio Noord-Holland Noord	Postbus 416	1800 AK	Alkmaar
Indiener	Postbus 23000	1100 DM	Amsterdam
Indieners	De Veert 12	1733 LL	Nieuwe Niedorp
Indiener	Dorpsstraat 6	1731 RG	Winkel
Indiener	Groenling 16	1742 KT	Schagen
Indieners	Korte Bosweg 41	1756 CA	't Zand
Indiener, p.a. Dorpsraad Nieuwe Niedorp	Kostverlorenstraat 47	1733 VE	Nieuwe Niedorp
Bouwfonds Ontwikkeling	Postbus 4376	2003 EJ	Haarlem
Boerderijstichting Noord-Holland, Vrienden van de Stolp	Schapenlaan 20	1862 PW	Bergen
Ontwerpbureau Marije Boon, namens Schulpweg 47 in Nieuwe Niedorp	Paadje 14	1733 NE	Nieuwe Niedorp
Oly Advies, namens Zandwikke 14 in Winkel	Langereis 40	1733 ME	Nieuwe Niedorp
Ontwerpbureau Marije Boon, namens G.J. van Leersumstraat 7 in Winkel	Paadje 14	1733 NE	Nieuwe Niedorp
Oly Advies, namens Zandwilg 7 en 16 in Winkel	Langereis 40	1733 ME	Nieuwe Niedorp
Klaver Makelaardij, namens Limmerschouw 47 in Winkel	Trambaan 12	1733 AX	Nieuwe Niedorp
Indiener	Dorpsstraat 142	1731 RK	Winkel
Indiener	Julianalaan 15	1741 CL	Schagen
Indiener	Dorpsstraat 33	1731 RB	Winkel
Gezamenlijke zienswijze door:			
Indieners	Heerenweg 164	1768 BJ	Barsingerhorn
Indiener	Heerenweg 158	1768 BJ	Barsingerhorn
Gezamenlijke zienswijze door:			
Indiener	Bosstraat 3-5	1731 SB	Winkel
Indiener	Bosstraat 7	1731 SB	Winkel
Indiener	Bosstraat 9	1731 SB	Winkel

21 van de 23 genoemde zienswijzen zijn binnen de termijn van de tervisielegging ingediend.

1.2 Planschaderisicoanalyse

De gemeente heeft in maart 2013 een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren door de Van Oosten Groep (*Risicoanalyse planschade met betrekking tot de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind – De Weel' en 'Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel, 1 maart 2013'*). Daarnaast is er ten aanzien van een aantal aspecten een second opinion uitgevoerd door Langhout en Wiarda juristen en rentmeesters (*Contra expertise 2 nieuwe bestemmingsplannen, 27 maart 2013*).

Eén en ander heeft geleid tot de aanpassing van een aantal woonbestemmingen naar de bestemming 'Gemengd'. Deze gemengde bestemming doet recht aan hetgeen er op basis van de vigerende bestemmingen mogelijk was. Detailhandel is conform de Detailhandelsstructuurvisie Niedorp uit 2009 beperkt tot de bestaande detailhandel, waarbij een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen voor nieuwe detailhandel onder voorwaarden. Deze zijn: primair gericht op de dagelijkse behoeften van de inwoners in de kern, maximaal 400 m² winkelvloeroppervlak en niet concurrerend met het Winkelhart Niedorp.

Daarnaast is een algemene binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om, onder voorwaarden, van de maatvoering van het bouwvlak af te wijken. Deze afwijkingsbevoegd wordt slechts sporadisch ingezet op percelen, waarbij planschade zou (kunnen) zijn ontstaan als gevolg van het veranderde planologische regime. Deze afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zeker te stellen. Vijf jaar na onherroepelijkheid van het bestemmingsplan wordt deze regeling niet meer ingezet. Dit benoemen wij in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan.

Bovenstaande regeling nemen wij op naar aanleiding van de notitie 'Het terugdringen van planologische overcapaciteit en het risico van (plan)schade'. Deze notitie is opgesteld door Prof. Dr. Ir. A.G. Bregman van het instituut voor Bouwrecht voor het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (drs. S. Ferf Jentink - Sterk) en gepubliceerd op 22 april 2013.

1.3 Tijdsad bestemmingsplan

Onderwerp	Publicatie	Publicatie Staatscourant	Digitaal beschikbaar	Terinzagelegging
Voorontwerpbestemmingsplan	11 juli 2012	nee	Ja	12 juli tot en met 8 augustus 2012
Verlenging terinzagelegging voorontwerpbestemmingsplan	9 augustus 2012	nee	Ja	Tot en met 22 augustus 2012
Ontwerpbestemmingsplan	29 november 2012	Ja	Ja	28 december 2012 tot en met 7 februari 2013

1.4 Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon

Op 24 januari 2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de notitie 'Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon' vastgesteld. Hierin wordt het beleid ten aanzien van bijbehorende bouwwerken voor een groot deel van de gemeente gelijk getrokken. Dit heeft ook geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan 'Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel'.

2 Zienswijzen

2.1 Gasunie

Op 28 december 2012 heeft de Gasunie gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan.

Opmerking

Het plangebied ligt buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbij gelegen leiding van de Gasunie. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie

De opmerking van de Gasunie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.2 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het HHNK heeft op 5 februari 2013 gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan.

Opmerking

HHNK geeft aan dat de eerder gemaakte opmerkingen correct zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. HHNK heeft geen verdere opmerkingen.

Reactie

De opmerking van het HHNK wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.3 Milieudienst Kop van Noord-Holland

Op 12 februari 2013 heeft de Milieudienst gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan.

Opmerking

De Milieudienst adviseert om in de toelichting te verwijzen naar de geluidskaarten van de gemeente Schagen, waarop de geluidsbelasting voor de omgeving is aangegeven.

Reactie

De Milieudienst verwijst bij vergissing naar de gemeente Schagen. In de toelichting is aandacht besteed aan de geluidskaarten van de gemeente Hollands Kroon. De opmerking leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking

De Milieudienst verzoekt in paragraaf 4.4 een tekstgedeelte te vervangen en aan te vullen met een aangeleverd tekstvoorstel.

Reactie

Het tekstvoorstel van de Milieudienst is overgenomen in paragraaf 4.4 van de toelichting. De opmerking leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking

In de meeste bestemmingsplannen wordt een verbod opgenomen voor de vestiging van bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) op een bedrijventerrein. Hiervoor kan eventueel met een afwijkingsprocedure toestemming worden verleend door het college.

Reactie

In artikel 27 van de regels is opgenomen dat het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van risicovolle inrichtingen beschouwd moet worden als strijdig gebruik. Er geldt hier een uitzondering voor één bedrijf dat specifiek aangeduid is. Dat betreft de zuivelfabriek in Lutjewinkel waar ammoniak opgeslagen wordt. In het bestemmingsplan wordt geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen om meer risicovolle inrichtingen mogelijk te maken. Indien een dergelijke inrichting zich wil vestigen, kan daarvoor een afzonderlijke ruimtelijke procedure worden gevoerd. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking

De Milieudienst adviseert om ook het gemeentelijke Bodeminformatiesysteem te noemen in de toelichting.

Reactie

In de toelichting is een verwijzing opgenomen naar het gemeentelijke Bodeminformatiesysteem. De opmerking leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4 Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Op 25 januari 2013 heeft de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan.

Opmerking

Het advies van de Veiligheidsregio is op de juiste wijze verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De Veiligheidsregio heeft geen aanvullende opmerkingen.

Reactie

De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5 DAS, namens De Veert 6 in Nieuwe Niedorp

Deze zienswijze is binnengekomen op 7 februari 2013.

Opmerking

Indiener vindt het bouwvlak voor De Veert 2 tot en met 8 in Nieuwe Niedorp in deze vorm onwenselijk. In principe kan overal worden gebouwd, tenzij dat uitgesloten is door de bouwregels. Dit kan leiden tot een onwenselijke verdichting van de bebouwing. De bestaande contouren van de feitelijk bestaande hoofdbebouwing zouden moeten worden gevolgd. Indien de ligging van het bouwvlak niet wordt gewijzigd, verzoekt de indiener de bouwregels aan te passen, zodat er niet dichter bij de zijdelingse erfgrens mag worden gebouwd dan de bebouwing zoals die op dit moment aanwezig is. De indiener ziet graag dat de geschakelde woning, zoals die nu aanwezig is, niet kan worden vervangen door een twee-onder-een-kapwoning of een rijwoning.

Reactie

De ligging van het bouwvlak geeft volgens ons voldoende richting aan de situering van de hoofdgebouwen. Hoewel het mogelijk is binnen het bouwvlak de woning te verschuiven, is de maatvoering en de oppervlakte van de woning in de regels (goot- en bouwhoogte en dakhelling) en op de verbeelding (omvang bouwvlak) begrensd. Het is inderdaad correct dat de geschakelde woning zou kunnen worden vervangen door een twee-onder-een-kapwoning of een rijwoning. Dit is echter op grond van het vigerende bestemmingsplan 'De Veert' ook reeds, in theorie, bij recht mogelijk. In het bestemmingsplan 'De Veert' staat bij de bestemmingsbeschrijving in hoofdlijnen een aantal welstandcriteria. In de regels staat echter dat het college nadere eisen kan stellen wanneer de afstand tussen twee hoofdgebouwen minder dan zes meter bedraagt, echter dit betekent niet dat het volledig uitgesloten is dat de bebouwing dichter naar de burens toe gebouwd zou kunnen worden. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking

Indiener acht het in strijd met de goede ruimtelijke ordening dat er op het perceel van de indiener, De Veert 6, geen bestemming 'Tuin' of 'Erf' is opgenomen. Indiener verzoekt de tuin als zodanig te bestemmen.

Reactie

In de systematiek, die in het gehele bestemmingsplan is toegepast, is ervoor gekozen om geen bestemming 'Tuin' of 'Erf' op te nemen. In de planregels zijn namelijk in de bestemming 'Wonen' regels opgenomen waarmee de situering van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen is geregeld. Ondanks het ontbreken van een bestemming 'Tuin' is hiermee de goede ruimtelijke ordening voldoende gewaarborgd. Om die reden is het dan ook niet nodig de bestemming 'Tuin' of 'Erf' op te nemen. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking

Indiener is het er niet mee eens dat de maximale bouwhoogte voor bijgebouwen is verruimd tot 5,5 meter. Hierdoor kan de ruimte tussen de woningen worden dicht gebouwd, wat een negatief effect zou hebben op de lichtinval op de woning van de indiener, De Veert 6. De indiener vindt het argument van een uniforme bijgebouwenregeling niet getuigen van een goede ruimtelijke ordening, omdat onderzocht moet worden of de bezonningsnormen hiermee wel in stand blijven. De absolute en de relatieve bezonningsnormen dienen in het bestemmingsplan onderbouwd te worden. Indiener verzoekt het bestemmingsplan te voorzien van dwingende voorschriften voor bezonning, waaraan bouwplannen moeten voldoen om in overeenstemming te zijn met het bestemmingsplan.

Reactie

Op 1 januari 2012 zijn de gemeenten Anna Paulowna, Niedorp, Wieringen en Wieringermeer gefuseerd tot de gemeente Hollands Kroon. De voormalige gemeenten hebben ieder verschillende regelingen ten aanzien van de bouw- en gebruiksregels van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen.

In het kader van harmonisatie en uniformering heeft de gemeenteraad op 24 januari 2013 de 'Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon' vastgesteld. De gemeente heeft gekozen voor een ruime regeling, die de nodige ruimte biedt voor bouw- en gebruiksregels. Inwoners krijgen binnen hetgeen dat als maximaal ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht de ruimte om hun bouw- en gebruikswensen te realiseren. Per aspect is hierbij uitgegaan van de meest soepele regeling van de oude gemeenten, waarbij is gekeken of deze op zichzelf én cumulatief geen afbreuk doet aan de totale regeling dan wel leidt tot onevenredige beperkingen en/of belemmeringen voor omliggende percelen. Daarnaast bestaan er geen landelijke en wettelijke vastgelegde normen of eisen ten aanzien van bezonning in Nederland. In het Bouwbesluit is wel regelgeving voor daglichttoetreding opgenomen, maar dit heeft geen betrekking op de schaduwwerking van het ene gebouw op het andere. De te bouwen bijbehorende bouwwerken dienen te voldoen aan het Bouwbesluit.

Gelet op voorgaande acht de gemeente de regeling in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. De opmerking leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor extra motivering verwijzen wij ook naar de zienswijze van P. Pronk (paragraaf 2.6).

2.6 De Veert 12 in Nieuwe Niedorp

Deze zienswijze is binnengekomen op 5 februari 2013.

Opmerking

Indieners maken bezwaar tegen de in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen van 5,5 meter. In het vorige bestemmingsplan was de bouwhoogte op 3 meter gesteld. De uniformiteit die de gemeente met deze regeling in de gemeente wil bewerkstelligen gaat ten koste van het woongenot van de inwoners van de gemeente. Indieners geven aan dat door aanbouwen op de garages dit veel consequenties heeft voor het huizenblok. Indieners geven aan in hun woongenot aangetast te worden, omdat er een vermindering van zonlicht optreedt. Dit leidt bovendien tot waardevermindering van het huis.

Reactie

Op 1 januari 2012 zijn de gemeenten Anna Paulowna, Niedorp, Wieringen en Wieringermeer gefuseerd tot de gemeente Hollands Kroon. De voormalige gemeenten hebben ieder verschillende regelingen ten aanzien van de bouw- en gebruiksregels van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen.

In het kader van harmonisatie en uniformering heeft de gemeenteraad op 24 januari 2013 de 'Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon' vastgesteld. De gemeente heeft gekozen voor een ruime regeling, die de nodige ruimte biedt voor bouw- en gebruiksregels. Inwoners krijgen binnen hetgeen dat als maximaal ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht de ruimte om hun bouw wensen en gebruikswensen te realiseren. Per aspect is hierbij uitgegaan van de meest soepele regeling van de oude gemeenten, waarbij is gekeken of deze op zichzelf én cumulatief geen afbreuk doet aan de totale regeling dan wel leidt tot onevenredige beperkingen en/of belemmeringen voor omliggende percelen.

Het is inderdaad correct dat de geschakelde woningen door middel van opbouwen op garages aan elkaar vast zouden kunnen worden gebouwd. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'De Veert' is het echter in theorie mogelijk om het gehele bouwvlak tot aan de perceelgrens te vullen met een hoofdgebouw en zo een rijtje aan elkaar gebouwde woningen te realiseren. Van planologisch nadeel is dan ook geen sprake. Om ongewenste situaties te voorkomen kan de gemeente bovendien nadere eisen stellen aan de plaats van de bebouwing. Overigens moet opgemerkt worden dat dakopbouwen op garages reeds op verschillende locaties in de gemeente voorkomen, zo blijkt uit de navolgende voorbeelden.

Geschakelde garages in woonwijken Hollands Kroon



Van linksboven naar rechtsonder:

- Blauwe Jaap, Hippolytushoef;
- Schoof, Wieringerwerf;
- Strekel, Wieringerwerf;
- Pennekrogtje, Hippolytushoef;
- Rotgangs, Hippolytushoef;
- Kaapfeugel, Hippolytushoef;
- Geerestein, Anna Paulowna;
- Melkdistel, Middenmeer;
- Klaverblad, Anna Paulowna;
- Butterweid, Nieuwe Niedorp.

Bij de bovenstaande voorbeelden is er volgens ons sprake van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op voorgaande acht de gemeente de regeling in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze dan ook niet aangepast.

2.7 Heerenweg 158 en Heerenweg 164 in Barsingerhorn

Deze zienswijze is binnengekomen op 8 februari 2013.

Opmerking

In het bestemmingsplan is bij de bestemmingen 'Wonen', 'Bedrijf' en 'Gemengd' de mogelijkheid opgenomen om een hobbymatige Bed and Breakfast (B&B) mogelijk te maken. De indieners betwijfelen de behoefte aan nog meer toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheden. Zij zien graag gemotiveerd en onderbouwd, dat er behoefte is aan meer slaapplekken en dat het huidige aantal niet voldoet. Indieners wijzen erop dat deze plekken veelal worden gebruikt voor huisvesting van werknemers van seizoensgebonden arbeid of meer permanent verblijf. Zij voorzien dat hierdoor meer strijdigheid ten opzichte van het bestemmingsplan zal ontstaan in plaats van dat er vermindering optreedt. Wanneer er inderdaad sprake is van een behoefte voor meer plaatsen voor B&B, verzoeken de indieners strikt te handhaven wanneer de plaatsen voor andere dan toeristische en recreatieve doeleinden worden gebruikt.

Reactie

In de strategische visie van de gemeente Hollands Kroon is opgenomen dat het recreatieve potentieel binnen de regio benut moet worden. Eén van de zaken waarop ingezet wordt is de realisatie van meer voorzieningen voor B&B. De gemeente baseert zich onder andere op de behoefte die in het verleden is geweest en de ontwikkeling daarvan. Hierbij is de trend herkenbaar dat steeds meer vraag is naar locaties voor B&B. Dit blijkt onder andere uit de cijfers van BBN (www.bedandbreakfast.nl). Het aantal reserveringsaanvragen in 2011 en in 2012 is toegenomen en B&B kent een groeiende populariteit.

De verschillende gemeenten die zijn opgegaan in de gemeente Hollands Kroon hadden verschillend beleid met betrekking tot B&B. Door het vaststellen van de 'Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon' zijn deze regelingen gelijk getrokken. Hierin is vastgelegd wat er toegestaan is met betrekking tot B&B. Deze regeling is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Daarin is ook bepaald dat accommodaties voor B&B niet gebruikt mogen worden voor werknemers van seizoensgebonden werkzaamheden. Dit is vastgelegd in de definitie van bed & breakfast: *'een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve activiteit. Onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid'*.

De huisvesting van seizoenarbeiders is daarmee niet toegestaan en de gemeente ziet toe op de handhaving van deze regels. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.8 Dorpsstraat 6 in Winkel

Deze zienswijze is binnengekomen op 7 januari 2013.

Opmerking

De indiener gaat niet akkoord met de wijziging van de bestemming van het perceel de Meent achter Dorpsstraat 6 van 'Ontmoetingsgebied' naar 'Agrarisch'.

Reactie

In het vigerende bestemmingsplan, 'De Meet 1979', was de locatie bestemd voor 'Centraal ontmoetingsgebied', waarin de bestemming uitgewerkt kon worden voor algemene sociale activiteiten van de gemeente Niedorp. De feitelijke situatie is echter dat het perceel agrarisch in gebruik is. Omdat er geen invulling zal komen in de lijn van de eerdere bestemming voor het centrale ontmoetingsgebied, is de bestemming opgenomen overeenkomstig het feitelijk gebruik, dat wil zeggen agrarisch. Overigens maakt de indiener niet duidelijk waarom hij niet akkoord is met deze wijziging. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.9 Groenling 16 in Schagen

Deze zienswijze is binnengekomen op 4 februari 2013.

Opmerking

Indiener heeft in de afgelopen jaren vaak overleg gehad met betrekking tot het perceel kadastraal bekend gemeente Niedorp, sectie C, nummer 245. In het verleden is door de gemeente Niedorp hierover aangegeven dat woonbebouwing tot de mogelijkheden behoort. Door privéomstandigheden heeft het realiseren van de woning geen doorgang gevonden. De indiener verzoekt het perceel te bestemmen voor 'Wonen'.

Reactie

De brief waar de indiener naar verwijst dateert van 14 juni 1999. In de brief wordt aangegeven dat er een artikel 19 WRO-procedure gevoerd moet worden. Dit is nooit gebeurd. Zoals ook in reactie op de inspraakreactie in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan al is aangegeven, is de gemeente van mening dat er daarom ook geen planologisch recht is ontstaan om hier een woning te mogen bouwen. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Dergelijke nieuwe ontwikkelingen worden niet zonder meer meegenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast willen wij als gemeente eerst beleidsmatig een standpunt innemen over welk type woningen we waar en wanneer gaan bouwen. Dit heeft onder andere te maken met veranderde marktomstandigheden ten opzichte van de brief uit 1999. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.10 Korte Bosweg 41 in 't Zand

Deze zienswijze is binnengekomen op 18 januari 2013.

Opmerking

Indieners wijzen erop dat de percelen ten westen van Nieuwe Niedorperweg 3 in Nieuwe Niedorp zijn bestemd als 'Groen'. Dit is in tegenstelling tot een eerder gedane toezegging dat hier een woonbestemming op zou komen te liggen. Volgens de indieners zijn de argumenten uit 1995, om bebouwing toe te staan, nog steeds van kracht. Indieners verzoeken daarom ook de bestemming 'Wonen' op de percelen te leggen.

Reactie

De gemeente is van mening dat in het verleden voorwaarden zijn gesteld om een woning te mogen realiseren. Tot op heden is daar door de initiatiefnemer geen gebruik van gemaakt. Daarnaast willen wij als gemeente eerst beleidsmatig een standpunt innemen over welk type woningen we waar en wanneer gaan bouwen. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Dergelijke nieuwe ontwikkelingen worden niet zonder meer meegenomen in het bestemmingsplan. Het perceel is een stuk smaller dan het naastgelegen perceel van de heer Hoogzaad. De voormalige gemeente Niedorp wilde alleen planologisch meewerken aan een woning daar, als een deel van de grond van de heer Hoogzaad in uw eigendom kwam. Stedenbouwkundig is het nog steeds niet wenselijk dat er percelen van diverse maatvoeringen in het straatbeeld verschijnen aan de Nieuwe Niedorperweg. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.11 Mientweg 26 in Lutjewinkel

Deze zienswijze is binnengekomen op 7 februari 2013.

Opmerking

Indiener verzoekt de mantelzorg op het perceel Mientweg 26 en 26a onder het overgangsrecht te brengen, zodat de ouders van de indiener op het perceel kunnen blijven wonen voor zolang dat nodig is. Daarna kan de bebouwing gedeeltelijk worden toegerekend aan het hoofdgebouw en gedeeltelijk vallen onder de regeling voor aan- en uitbouwen.

Reactie

In meerdere gesprekken met de gemeente is er een akkoord bereikt met de persoonsgebonden beschikking ten aanzien van mantelzorg van de familie Smit. In het overgangsrecht zal dit worden benoemd. De

persoonsgebonden beschikking heeft te maken met het verleden van dit dossier en de interpretatie van de verleende vergunning. Het plan wordt op dit punt aangepast. De opmerkingen leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking

Indiener verzoekt om op het perceel tussen Mientweg 26 en 30 één of meerdere woningen toe te staan. Hiervoor zijn ruimtelijk gezien geen zwaarwegende bezwaren en ook qua nummering is dat mogelijk op deze locatie. Ook zijn er geen negatieve effecten voor omliggende bedrijven.

Reactie

Het bestemmingsplan is conserverend van aard, waarbij geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Daarnaast is de locatie niet zonder meer geschikt voor woningbouw. Zo bevindt de locatie zich buiten het bestaand bebouwd gebied, zoals in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie aangegeven. Buiten het bestaand bebouwd gebied zijn geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen toegestaan. Daarnaast willen wij als gemeente eerst beleidsmatig een standpunt innemen welk type woningen we waar en wanneer gaan bouwen. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.12 Dorpsraad Nieuwe Niedorp, per adres Kostverlorenstraat 47 in Nieuwe Niedorp

Deze zienswijze is binnengekomen op 7 februari 2013 en aangevuld op 21 februari 2013.

Opmerking

Dorpsraad Nieuwe Niedorp is van mening dat er in de toekomst onvoldoende gronden beschikbaar zijn om in het kader van de leefbaarheid de noodzakelijke nieuwe huizen te kunnen bouwen. Indiener verzoekt dan ook om de bestemmingen, die voorheen bedoeld waren voor woningbouw, weer overeenkomstig de Structuurvisie Niedorp 2005-2015 vast te stellen en voor wonen te bestemmen.

Het gaat om de volgende gebieden:

- percelen tussen de Limmerschouw en plan Trambaan in Winkel;
- percelen tussen de Oosterweg en Westerweg in Nieuwe Niedorp;
- overige percelen in de gemeente, die buiten Nieuwe Niedorp vallen, maar waarvoor ook geldt dat deze eerst voor wonen waren bestemd.

Redenen waarom deze gronden nog voor wonen bestemd zouden moeten blijven:

- extra woningbouwmogelijkheden zijn belangrijk voor de leefbaarheid en bieden mogelijkheden om starters voor het gebied te behouden;
- herbestemming over een aantal jaar levert extra kosten op;
- door woningbouw alleen inbreidingslocaties mogelijk te maken, ziet de dorpsraad als nadeel dat de kostprijs voor deze gronden hoger is en dat de karakteristieke open lintbebouwing hierdoor verdwijnt;
- de ingezette keuze leidt tot krimp in de regio op langere termijn doordat de starters als gevolg van de hogere kosten zullen vertrekken.

De indiener is van mening dat het provinciale beleid voldoende ruimte biedt om in het bestemmingsplan de woningbouwmogelijkheden te blijven opnemen.

Reactie

Het bestemmingsplan 'Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel' is een conserverend bestemmingsplan, dat grotendeels de bestaande situatie vastlegt en actualiseert. De bestemmingswijziging van de percelen, waar de dorpsraad op wijst, ligt echter buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en maakt deel uit van het grondgebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp'. Verder willen wij als gemeente eerst beleidsmatig een standpunt innemen welk type woningen we waar en wanneer gaan bouwen. Daarnaast liggen deze percelen allen buiten bestaand bebouwd gebied van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.13 Bouwfonds Ontwikkeling

Deze zienswijze is binnengekomen op 9 januari 2013.

Opmerking

Indiener geeft aan dat bij de ontwikkeling voor Trambaan fase 3.1 in Winkel geen bouwvlak opgenomen is. Door middel van een artikel 19 lid 2 WRO-vrijstelling is dit echter planologisch mogelijk gemaakt. De indiener verzoekt deze rechten mee te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie

De bouwvlakken worden in het bestemmingsplan opgenomen, zoals die mogelijk waren op basis van de artikel 19 lid 2 WRO-vrijstelling.

2.14 Boerderijstichting Noord-Holland, Vrienden van de Stolp

Deze zienswijze is binnengekomen op 1 februari 2013.

Opmerking

Vrienden van de Stolp verzoeken de volgende begrippen op te nemen, waarbij zij tevens een voorstel doen voor de invulling van het begrip:

- karakteristiek pand: pand dat van waarde is op grond van de uitwendige hoofdvorm, bepaald door dakvorm, goothoogte, nokhoogte, nokrichting, dakhelling, gevelindeling en karakteristieke elementen.
- karakteristieke elementen: elementen aan een pand, zoals windveren, makelaars, raamluiken, pannenspiegel (stolpboerderij), schoorsteen, dakkapel, kroonlijst, dakgoot, typerende detaillering van hout- en metselwerk.
- stolp of stolpboerderij: boerderijtype met oorspronkelijk wonen, werken en stallen onder één piramidevormig dak, met als kern een houten vierkant constructie (gebint) waarop een houten kapconstructie van sparren/sporen.

Reactie

De gemeente heeft in het bestemmingsplan een definitie voor 'karakteristiek pand', 'karakteristieke elementen' en 'stolp' opgenomen overeenkomstig het verzoek van Vrienden van de Stolp. In het bestemmingsplan komt daarnaast al een aanduiding 'karakteristiek' voor, waar in de regels al is bepaald dat daarvoor de bestaande hoofdvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm) gehandhaafd dient te worden. De opmerking leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking

Vrienden van de Stolp doen tekstuele suggesties voor het aanpassen van de paragraaf met betrekking tot cultuurhistorie, waarbij aandacht moet worden besteed aan het grote aantal stolpen dat in de gemeente Hollands Kroon aanwezig is (ruim 500).

Reactie

De gemeente acht de tekst die in het bestemmingsplan is opgenomen voldoende. De tekst wordt op dit punt niet aangepast.

Opmerking

Vrienden van de Stolp zijn van mening dat in de bestemming 'Agrarisch' niet alleen bij de bestemmingsomschrijving, maar ook bij artikel 3.3 (nadere eisen) en bij artikel 3.4 (afwijken van de bouwregels) ingegaan zou moeten worden op de aanduidingen 'stolp' en 'karakteristiek'.

Reactie

Zowel in artikel 3.3 (nadere eisen) als artikel 3.4 (afwijken van de bouwregels) geldt de voorwaarde dat er geen sprake mag zijn van onevenredige aantasting van het straat- of bebouwingsbeeld. Dit wordt aangevuld met de zinsnede 'waaronder begrepen karakteristieke panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en stolpen ter plaatse van de aanduiding 'stolp'. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Opmerking

Vrienden van de Stulp vinden het positief dat er in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen is om een stulp in twee woningen te splitsen, maar zijn van mening dat de bescherming van de karakteristiek van de stulp onvoldoende is gewaarborgd in het bestemmingsplan en vrezen dat dit kan leiden tot aantasting van de stulp, aangezien 'cultuurhistorische en karakteristieke waarden' niet zijn opgenomen in de diverse rijtjes onder de termen 'mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van'.

Reactie

De gemeente is van mening dat de stolpen door middel van de huidige regeling voldoende zijn gewaarborgd, zonder dat daar nog extra definities en eisen aan worden toegevoegd. In de regels is vastgelegd dat bestaande maatvoeringen van de karakteristieke gebouwen en de stolpen gehandhaafd moeten worden. Wanneer hiervan afgeweken wordt, zijn hier ook kaders voor opgenomen waarbinnen de ontwikkeling plaats moet vinden. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Opmerking

Vrienden van de Stulp zijn van mening dat het bestemmingsplan het te gemakkelijk maakt om stolpen te slopen, omdat nu een melding van de sloop volstaat en er hiertegen geen drempel opgeworpen is om dit te voorkomen. Vrienden van de Stulp stellen voor een sloopvergunningstelsel op te nemen. Dit zal de sloop niet onmogelijk maken, bijvoorbeeld wanneer het gebouw in een dusdanig slechte bouwkundige staat is dat behoud onmogelijk is, maar maakt het minder eenvoudig om tot sloop over te gaan.

Reactie

De gemeente acht het niet wenselijk om een uitzondering te maken voor stolpen en daarvoor een afzonderlijke regeling ten aanzien van de sloop op te nemen. De gemeente is van mening dat de stolpen, gelet op hun status (geen gemeentelijke monumenten), in het bestemmingsplan voldoende beschermd worden. Bovendien is het stolpenbeleid Niedorp in het plan verwerkt, dat voorziet in een positieve stimulans om stolpen te behouden. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Opmerking

Vrienden van de Stulp zien ook graag in het bestemmingsplan de volgende aspecten opgenomen:

- betekenis van stulp en stolpenensembles in landschap en lintbebouwing;
- behoud van typerende elementen op het erf en boomgaarden;
- mogelijkheid tot het herbestemmen van stolpen tot een combinatie van wonen, werken, (mantel)zorg en kangoeroewoningen, recreatie, ouderen- en jongerenhuisvesting.

Reactie

De gemeente is van mening dat de te behouden karakteristieken voldoende beschermd zijn in het bestemmingsplan. Ten aanzien van stolpen is een afzonderlijke regeling opgenomen om die te beschermen. Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven zijn, onder voorwaarden, mogelijk. Voor mantelzorg wordt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen. De gemeente vindt het niet wenselijk om voor stolpen uitzonderingen te maken voor bepaalde functies. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Opmerking

Vrienden van de Stulp hebben hun brief voor een deel toegespitst op het bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp'.

Reactie

De gemaakte opmerkingen op dit punt vallen buiten de reikwijdte van het voorliggende bestemmingsplan. Op die punten wordt daarom niet in deze zienswijzennota ingegaan, maar in de zienswijzennota van het bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp'.

2.15 Ontwerpbureau Marije Boon, namens Schulpweg 47 in Nieuwe Niedorp

Deze zienswijze is binnengekomen op 7 februari 2013.

Opmerking

Indiener wil voor zijn motorenmuseum een gebouw buiten het bouwvlak bouwen. Hij heeft vanwege de hoge kosten de aanvraag voor een bouwvergunning ingetrokken in 2008. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' mogen gebouwen slechts binnen het bouwvlak worden gebouwd. Daarnaast is er volgens indiener contact geweest met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de voormalige gemeente Niedorp, waarbij is aangegeven dat deze ontwikkeling meegenomen zou kunnen worden met de actualisatie van het bestemmingsplan.

Reactie

Het bestemmingsplan is actualiserend van aard. De gewenste uitbreiding van het motorenmuseum past niet binnen dit uitgangspunt. Verder ontbreekt er een ruimtelijke onderbouwing met de benodigde onderzoeken. Daarom is er voor gekozen om binnen het bestemmingsplan het bouwvlak strak langs de huidige bebouwing te leggen. Wel heeft de indiener, net als in 2008, de mogelijkheid om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Hierbij kan dan een nadere afweging worden gemaakt om wel of niet van het bestemmingsplan af te wijken.

2.16 Oly Advies, namens Zandwikke 14 in Winkel

Deze zienswijze is binnengekomen op 7 februari 2013.

Opmerking

Indiener verzoekt het bouwblok van Zandwikke 14 te vergroten tot aan de perceelgrenzen, zoals bij andere percelen/blokken op Winkelerzand is toegepast.

Reactie

De bebouwing is conform de artikel 19 lid 1 WRO-procedure uit 1996. Indiener heeft geen concrete plannen voor uitbreiding van de bebouwing bij de gemeente ingediend. De gemeente acht het, gelet op de systematiek van bouwvlakken die gehanteerd is voor het bedrijventerrein Winkelerzand, echter niet onlogisch om het bouwvlak aan te passen. De eventueel hier in de toekomst mee gepaard gaande kosten voor de uitbreiding van nutsvoorzieningen zoals riolering, zullen te zijner tijd in een privaatrechtelijke overeenkomst verhaald worden op de ontwikkelaar dan wel eigenaar van het perceel. Deze opmerking leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking

Indiener vraagt naar een wijziging van de functieaanduiding en wenst een verhoging door middel van de aanduiding 'bedrijf met een maximale milieucategorie 4.2' op het perceel te leggen.

Reactie

De verhoging van het perceel naar milieucategorie 4.2 kan niet aan de orde zijn. Binnen 200 meter van het perceel ligt namelijk een woonwijk, waardoor er niet aan de richtafstanden kan worden voldaan. Wil een verhoging van de milieucategorie mogelijk zijn, dan dienen daarvoor eerst de nodige onderzoeken aangeleverd te worden. Daaruit komt naar alle waarschijnlijkheid naar voren dat er geluidsreducerende maatregelen nodig zijn. Gezien bovenstaande is de huidige toegestane milieucategorie 3.2 de juiste weergave van wat (op dit moment) mogelijk is overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening. Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.17 Ontwerpbureau Marije Boon, namens G.J. van Leersumstraat 7 in Winkel

Deze zienswijze is binnengekomen op 7 februari 2013.

Opmerking

Indiener verzoekt om het bouwvlak aan te passen, zodat het gewenste bouwplan van de initiatiefnemer gerealiseerd kan worden.

Reactie

Het bestemmingsplan is actualiserend van aard. Naar aanleiding van een principeverzoek is de indiener reeds op de hoogte gesteld over het standpunt van de gemeente (dit is in het navolgende weergegeven). Uit de zienswijze blijkt geen nieuwe informatie.

Op 23 oktober 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders van Hollands Kroon besloten om geen medewerking te verlenen aan het principeverzoek van 21 juli 2011. Hier lagen destijds, en liggen nog steeds, de volgende redenen aan ten grondslag:

1. Hoewel het plan enigszins is aangepast naar aanleiding van het collegebesluit van voormalige gemeente Niedorp van 19 april 2011 en naar aanleiding van de resultaatbrief van 26 april 2011, voldoet het plan nog steeds niet aan het maximale toegestane planologische kader.
2. De bouw- en goothoogten overschrijden de maximale toegestane bouw- en goothoogten van het vigerende bestemmingsplan 'Winkel 1985' en van het voorontwerp bestemmingsplan 'Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel'.
3. Er zijn geen binnenplanse afwijkmogelijkheden buiten het bouwvlak in zowel het vigerende als in het voorontwerp bestemmingsplan.
4. Hoewel in het verleden er in de ruimere omgeving vergelijkbare bouwwerken gerealiseerd zijn, zijn deze passend binnen het bestemmingsplan en/of passend in de omgeving. Onderhavig geval heeft een precedentwerking. Mocht hier medewerking aan worden verleend, dan valt het op meerdere plaatsen binnen de gemeente te motiveren om dergelijke omvangrijke bouwwerken te realiseren, waarbij negatieve gevolgen als schaduwwerking en schending van de privacy voor de hand kunnen liggen.
5. Er is reeds een grote oppervlakte aan bebouwing aanwezig op het perceel (totaal circa 400 m²), die in feite al strijdig is met het vigerende bestemmingsplan, met het nieuwe (voorontwerp) bestemmingsplan, en met het concept van de 'Regeling bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon'.

2.18 Oly Advies, namens Zandwilg 7 en 16 in Winkel

Deze zienswijze is binnengekomen op 7 februari 2013.

Opmerking

Indiener verzoekt een wijziging van de functieaanduiding 'bedrijf met een maximale milieucategorie van 4.1' naar 4.2 voor in ieder geval de percelen Zandwilg 7 en 16. Indiener verzoekt bovendien om een uitspraak van het college en de raad dat de kaasfabriek nu en in de toekomst een passende functie zal hebben op het bedrijventerrein Winkelerzand.

Reactie

Het bestemmingsplan is actualiserend van aard waarbij rekening is gehouden met bestaande legale bedrijven. Zoals de indiener van de zienswijze aangeeft, past het bedrijf binnen het ontwerpbestemmingsplan, maar kan in de toekomst niet worden uitgebreid zodanig dat dit leidt tot een andere milieucategorie. Het veranderen naar milieucategorie 4.2 is gelet op de uitgangspunten van het bestemmingsplan niet aan de orde. Op het moment dat de uitbreiding van het bedrijf aan de orde is, kan de gemeente een uitspraak doen of dit wel of niet wenselijk is.

2.19 Klaver Makelaardij, Limmerschouw 47 in Winkel

Deze zienswijze is binnengekomen op 9 januari 2013.

Opmerking

Indiener geeft aan dat op het perceel tussen de Limmerschouw 45 en 47 een bouwka­vel ontbreekt.

Reactie

In het bestemmingsplan 'Winkel 1985' is inderdaad de mogelijkheid om hier een woning te bouwen. De eigenaar is hiervan per brief in juli 2011 geïnformeerd door de voormalige gemeente Niedorp. Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bouwvlak ingetekend en wordt door middel van een aanduiding aangegeven dat hier één woning kan worden gebouwd.

2.20 Dorpsstraat 142 in Winkel

Deze zienswijze is binnengekomen op 9 januari 2013.

Opmerking

Indiener, wonende aan de Dorpsstraat 142 in Winkel, heeft een zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan. Indiener wil dat de gemeente rekening houdt met de planvorming aan de Dorpsstraat 138 in Winkel, zodat de procedures elkaar niet kruisen.

Reactie

Het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 138 in Winkel' is op 28 maart 2013 vastgesteld door de gemeenteraad en is, ten aanzien van de beroepstermijn van zes weken, vanaf 2 mei 2013 ter inzage gelegd. Gezien de tijd tussen vaststelling van het bestemmingsplan en de terinzagelegging van het bestemmingsplan is besloten om het perceel uit het bestemmingsplan te knippen.

2.21 Dorpsstraat 138 in Winkel

Deze zienswijze is binnengekomen op 9 januari 2013.

Opmerking

De parkeergelegenheid, toegangsweg en nutsvoorzieningen ten behoeve van de woningen aan de Dorpsstraat 138 liggen in de bestemming recreatiewoningen. Dit klopt niet met de gewenste situatie van Dorpsstraat 138 in Winkel.

Reactie

Het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 138 in Winkel' is op 28 maart 2013 vastgesteld door de raad en is, ten aanzien van de beroepstermijn van zes weken, vanaf 2 mei 2013 ter inzage gelegd. Gezien de tijd tussen vaststelling van het bestemmingsplan en de ter inzage legging van het bestemmingsplan is besloten om het perceel uit het bestemmingsplan te knippen.

2.22 Gezamenlijke zienswijze Bosstraat 3- 5, 7 en 9 in Winkel

Op 26 maart 2013 is er een gezamenlijke zienswijze ingediend.

Opmerking

De eigenaren van deze percelen willen graag dat de bestaande bestemming 'Woningen met winkelfunctie en bijbehorende terreinen' gehandhaafd blijft.

Reactie

De reactie is buiten de termijn ingediend en daarmee niet-ontvankelijk. Wel wordt er een ambtelijke wijziging voorgesteld, zodat het uitvoeren van detailhandel op deze percelen gehandhaafd blijft.

2.23 Dorpsstraat 33 in Winkel

Deze zienswijze is binnengekomen op 29 april 2013.

Opmerking

De eigenaren van het perceel Bosstraat 2 in Winkel willen graag wonen in het pand. Ze verwijzen naar omliggende percelen, waar in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Wonen' op ligt.

Reactie

De reactie is buiten de termijn ingediend en daarmee niet-ontvankelijk. Ook wordt er geen ambtelijke wijziging voorgesteld. Binnen het bestemmingsplan worden geen extra woningen toegekend. Slechts het bestaande aantal woningen is toegestaan. 'Bestaand' wil zeggen, dat de betreffende woning legaal aanwezig is.

3 Overzicht aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

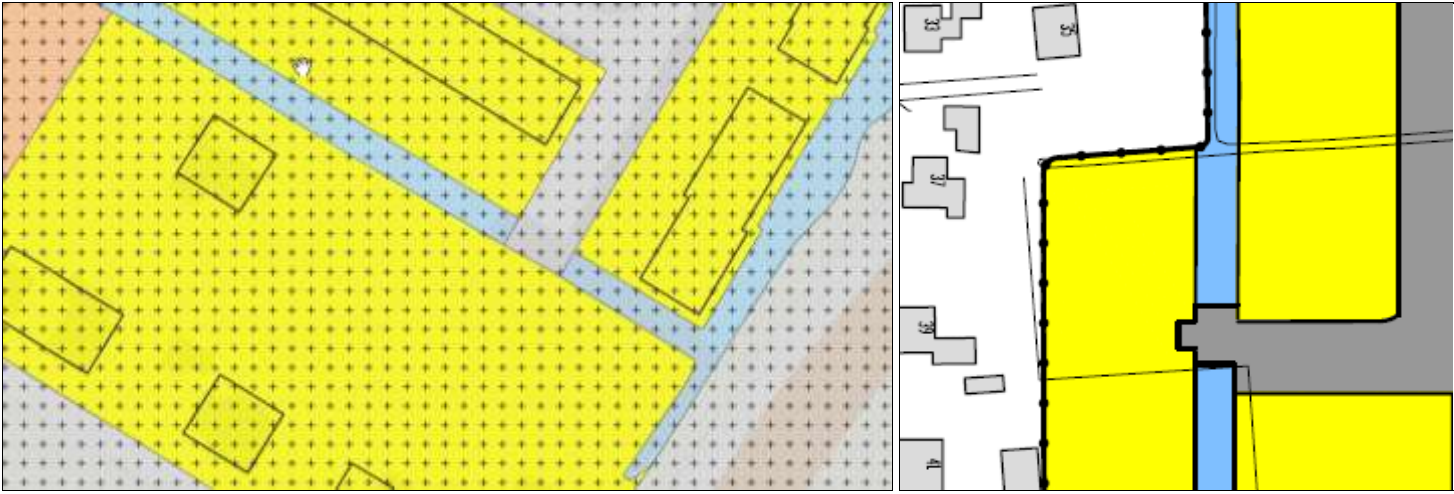
Toelichting	Wijziging/opmerking
Paragraaf 4.1.1 (Wegverkeerslawaaï)	Er wordt een verwijzing opgenomen naar de geluidskaarten.
Paragraaf 4.4 (Externe veiligheid)	De tekst wordt aangevuld met een tekstvoorstel van de Milieudienst met betrekking tot vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.
Paragraaf 4.5 (Milieu hygiënische kwaliteit van de Bodem)	De paragraaf wordt aangevuld met een passage over het gemeentelijke bodeminformatiesysteem.
Regels	Wijziging/opmerking
Artikel 1 (Begrippen)	De begrippen 'karakteristiek gebouw', 'karakteristieke elementen' en 'stolp' worden toegevoegd.
Artikel 20 (Wonen)	Er wordt een persoonsgebonden regeling ten aanzien van de mantelzorg op het perceel Mientweg 26 opgenomen.
Verbeelding	Wijziging/opmerking
Winkel, Trambaan	De bouwvlakken voor Trambaan fase 3.1 in Winkel worden opgenomen overeenkomstig de verleende artikel 19.2 WRO-vrijstelling.
Limmerschouw tussen 45 – 47 in Winkel	Er wordt een bouwvlak toegevoegd. Ook wordt aangegeven dat er ter plaatse één woning mag worden gebouwd.
Winkel, Dorpsstraat 138	Het vastgestelde bestemmingsplan 'Dorpsstraat 138 in Winkel' wordt uit de verbeelding gehaald.
Zandwikke 14	Het bouwvlak wordt aangepast.

4 Ambtelijke wijzigingen

Toelichting	Wijziging/opmerking
Algemeen	Er worden een aantal ondergeschikte tekstuele aanpassingen gedaan.
Hoofdstuk 3 en 5	Het nieuwe beleid uit de notitie 'Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon' wordt verwerkt in de toelichting.
Hoofdstuk 3.4.3 (Detailhandelsstructuurvisie Niedorp)	Deze volgende zin wordt verwijderd, aangezien er geen afwijking voor horeca mogelijk is: 'In het bestemmingsplan zijn de linten van een bestemming voorzien die kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening en, onder voorwaarden, horeca mogelijk maakt.'
Hoofdstuk 3.4.4 (Beleid 'Permanente bewoning recreatiewoning')	In de toelichting wordt toegevoegd, dat er in het verleden persoonsgebonden beschikkingen voor permanente bewoning van recreatiewoningen zijn verleend op recreatiepark De Rijd en Greco Marina. Ook vindt er een verwijzing plaats naar de bijlage van de toelichting, waarin de persoonsgebonden beschikkingen zijn opgenomen (zie bijlage 3).
Hoofdstuk 5.1.3 (Bedrijven)	Dit hoofdstuk wordt aangepast naar aanleiding van de bedrijvenlijst Hollands Kroon lintbebouwing (zie bijlage 2).
Hoofdstuk 6.2 (Juridische toelichting)	De opgenomen algemene binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van het bouwvlak wordt toegelicht. De inzet van deze regeling heeft als doel om planschade te verminderen bij percelen die in de voormalige bestemmingsplannen een groter bouwvlak hadden. Deze regeling wordt door het college slechts ingezet tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
Hoofdstuk 7 (Juridische uitvoerbaarheid)	Er wordt een stukje over de planschaderisicoanalyse opgenomen.
Regels	Wijziging/opmerking
Algemene opmerking	Overall waar in het ontwerpplanregels staat: 'uitzicht van woningen' wordt dit aangepast naar 'uitzicht van woningen van derden'.
Algemene opmerking	Dakkapellen op percelen met de specifieke aanduiding 'stolp' en 'karakteristiek' worden uitgesloten. Toelichting: de bestaande vorm van het hoofdgebouw wordt hiermee gewaarborgd.
Artikelen 1, 2, 3, 4, 6, 7, ,8, 11, 12, 16, 20 en 21	Het nieuwe beleid uit de notitie 'Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon' wordt verwerkt in de planregels.
Artikel 1 (Begrippen)	In het kader van de uniformering van bestemmingsplannen heeft de gemeente een standaardbegrippenlijst ontwikkeld. Deze lijst wordt verwerkt in het plan. Een lijst met toevoegde dan wel gewijzigde begrippen (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) is als bijlage 1 van deze notitie opgenomen. Een uitzondering ten opzichte van de standaardbegrippenlijst geldt voor het begrip 'bedrijf', waaraan zakelijke dienstverlening wordt toegevoegd. In het bestemmingsplan wordt een onlosmakelijke koppeling gezocht met de bedrijvenlijst. Hierdoor kunnen bepaalde bedrijven, als

	bijvoorbeeld verzorgende bedrijven, zich niet (meer) vestigen op Winkelerzand. Dit beleid is conform de bedrijventerreinvisie Kop van Noord-Holland uit 2007.
Artikel 1 (Begrippen)	Het begrip 'opslag' wordt toegevoegd.
Artikel 2 (Wijze van meten)	De definitie van 'goothoogte van een bouwwerk' wordt aangepast: 'De goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van dakkapellen.'
Artikel 3.2, 3.4 en 3.7 (Agrarisch)	De regeling voor stolpen wordt enigszins aangepast in die zin dat het uitsluitend stolpen betreft die als zodanig op de verbeelding zijn aangeduid.
Artikel 3.7 sub c (Agrarisch)	De wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het vergroten van woonpercelen wordt aangepast conform het bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp' in die zin dat na wijziging de bestemming 'Wonen' van toepassing is in plaats van de bestemming 'Tuin'.
Artikel 3.4 sub b onder 1 (Agrarisch)	De voorwaarde van plaatsing van mestsilo's, sleufsilos en mestopslagplaatsen binnen een fictief vlak van 2 hectare rond het bestaande bouwvlak van het agrarische bedrijf komt te vervallen conform de regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp'.
Artikel 6 (Bedrijventerrein)	In de eerste regel van het artikel wordt 'Bedrijf' vervangen voor 'Bedrijventerrein'.
Artikel 6 (Bedrijventerrein)	In de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt de bedrijvenlijst uit de VNG-Brochure 'Bedrijven en Milieuzonering voor bedrijventerreinen' gehanteerd. Deze bedrijvenlijst wordt als bijlage bij de regels opgenomen.
Artikel 6.1 (Bedrijventerrein)	In de bestemmingsomschrijving wordt aangegeven dat naast ondergeschikte detailhandel ook bestaande perifere detailhandel in de bestemming begrepen is. Toelichting: op Winkelerzand is een aantal bedrijven aanwezig die onder deze noemer vallen. Te denken valt aan bijvoorbeeld een scooterhandelaar, een camperspecialist en een aanhangerspecialist. In het bestemmingsplan Winkelerzand was hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de detailhandelsstructuurvisie Kop van Noord-Holland is er voor gekozen deze bedrijven bij voorkeur op andere bedrijventerreinen te situeren. Winkelerzand is hiervoor niet aangewezen. Gezien het feit dat deze bedrijven verspreid over het terrein aanwezig zijn, is er voor gekozen voor de term 'bestaande perifere detailhandel'. Hiermee staat de gemeente het toe voor de plekken waar al perifere detailhandel aanwezig is. Nieuwe vormen van perifere detailhandel worden uitgesloten.
Artikel 6.4 (Bedrijventerrein)	In het plan wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bedrijfsgebouwen van een platte afdekking te voorzien.
Artikel 8 (Gemengd)	In de bestemmingsomschrijving wordt opgenomen, dat opslag binnen bebouwing bij recht is toegestaan.
Artikel 8 (Gemengd)	In de bestemming 'Gemengd' wordt de door Hollands Kroon uitgekilde bedrijvenlijst uit de VNG-Brochure 'Bedrijven en Milieuzonering voor gemengd gebied' gehanteerd. Deze bedrijvenlijst wordt als bijlage bij de regels opgenomen. Deze lijst is ook terug te vinden in bijlage 2 van deze notitie.
Artikel 8 (Gemengd)	In de bestemming 'Gemengd' wordt de functie detailhandel beperkt tot de bestaande detailhandel, dan wel daar waar het op de verbeelding als zodanig is aangeduid. Tevens wordt er een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, die onder voorwaarden (primair gericht op de dagelijkse behoeften van de inwoners in de kern, maximaal 400 m ² winkelvloeroppervlak en niet

	concurrerend met het Winkelhart Niedorp), nieuwe detailhandel mogelijk maakt.
Artikel 8 (Gemengd)	In de bestemming 'Gemengd' wordt toegevoegd: horecabedrijven, categorie 1 en 2, met dien verstande dat op het perceel Dorpsstraat 88 in Winkel horecabedrijf categorie 4 is toestaan. Toelichting: in het verleden is een hotel vergund op deze locatie. Dit hotel is nog steeds in gebruik.
Artikel 10.4 en 13.4 (Kantoor en Recreatie – Jachthaven)	In deze artikelen wordt toegevoegd dat het gebruik van gebouwen voor bewoning als strijdig gebruik moet worden aangemerkt.
Artikel 14.2, sub a, onder 6 (Recreatie – Recreatiewoning)	De toegestane oppervlakte voor recreatiewoningen wordt vergroot naar 60 m ² conform de beleidsmatig toegestane oppervlakte.
Artikel 21.1 (Wonen – Woongebouw)	Er wordt toegevoegd: horecabedrijven, categorie 1 en 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca"; Toelichting: in verband met de Roode Eenhoorn.
Artikel 22.2 c (Waarde – Archeologie 2)	Dieper dan 40 cm wordt veranderd in ondieper dan 40 cm. Toelichting: als de regel in het ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd zou blijven, dan moeten inwoners altijd een archeologisch onderzoek aanleveren.
Artikel 23.2 c (Waarde – Archeologie 3)	Dieper dan 40 cm wordt veranderd in ondieper dan 40 cm. Toelichting: als de regel in het ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd zou blijven, dan moeten inwoners altijd een archeologisch onderzoek aanleveren.
Artikel 24.2 c (Waarde – Archeologie 4)	Dieper dan 40 cm wordt veranderd in ondieper dan 40 cm. Toelichting: als de regel in het ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd zou blijven, dan moeten inwoners altijd een archeologisch onderzoek aanleveren.
Artikel 27 (Algemene gebruiksregels)	Het woord 'gebouwen' wordt vervangen door 'bebouwing', omdat het hier ook kan gaan om gebruik van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals overkappingen.
Artikel 31 (Algemene afwijkingsregels)	Er wordt een regeling toegevoegd die het binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, via een omgevingsvergunning, mogelijk maakt om een deel van een gebouw buiten een bouwvlak te bouwen, indien het voorgaande planologische regime deze uitbreiding ook mogelijk maakte, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van: - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden; - het straat- en bebouwingsbeeld; - de milieusituatie; - het uitzicht van woningen; - de verkeersveiligheid; - de woonsituatie.

Verbeelding	Wijziging/opmerking
Percelen in het ontwerpbestemmingsplan met de bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'bedrijf'	Deze percelen worden gewijzigd naar de bestemming 'Gemengd'.
Winkel, Dorpsstraat 32 (nabij), kadastraal bekend gemeente Niedorp, sectie G, nummer 268 (gedeeltelijk)	Er wordt een woonbestemming, inclusief bouwvlak, toegevoegd. Deze woonbestemming was in het vigerende bestemmingsplan 'Winkel 1985' ook aanwezig.
Winkel, Trambaan	Een tweetal bouwvlakken die in het jaar 2008 middels een artikel 19 lid 2 WRO-procedure mogelijk zijn gemaakt, worden in het bestemmingsplan ingetekend. Verder worden voor de vrijstaande woningen de bouwvlakken, waar nodig, aangepast. Ook wordt bij de vrijstaande woningen de maximum bouwhoogte voor de hoofdgebouwen binnen de bouwvlakken verhoogd naar 10 meter.  <i>Uitsnede ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel' en uitsnede artikel 19 lid 2 WRO-procedure</i>
Nieuwe Niedorp, Dorpsstraat 173	De verleende omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van De Roode Eenhoorn wordt op de verbeelding verwerkt. Ook worden horecabedrijven, categorie 1 en categorie 2, toegestaan door middel van een aanduiding 'horeca'.
Nieuwe Niedorp, Dorpsstraat 247, 247a en 249	De bestemming 'Wonen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf' voor de Dorpsstraat 247 en 247a en met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loodgietersbedrijf' voor de Dorpsstraat 249. Daarnaast worden de percelen voorzien van de juiste maatvoeringen.
Winkel, Bosstraat 3, 5, 7 en 9	De panden worden voorzien van de aanduiding 'detailhandel'. Toelichting: twee van de vier panden zijn in gebruik als detailhandel. De panden die leegstaan, hebben de uitstraling van een winkel, waarbij er een duidelijke winkelpui aanwezig is.

Nieuwe Niedorp, percelen gelegen achter de Dorpsstraat 47 t/m 57, kadastraal bekend gemeente Niedorp, sectie C, nummers 497, 1339, 1611 en 1709 (locatie voormalige Noord-Hollandse Motorenrevisie B.V.)	Voor de percelen is een artikel 19 lid 2 WRO-vrijstelling verleend voor de bouw van vier woningen. Deze vrijstelling wordt op de verbeelding verwerkt. De woonpercelen worden bestemd als 'Wonen'. Het openbare gebied wordt bestemd als 'Verkeer – Verblijf'.
Winkel, Burgemeester Kosterstraat 1 tot en met 15 (oneven)	De genoemde percelen worden van de juiste maatvoering voorzien (conform de verleende bouwvergunningen).
Winkel, Dorpsstraat 6	De vergunde mestplaat wordt ingetekend op de verbeelding en opgenomen in de regels (artikel 3).
Nieuwe Niedorp, Dorpsstraat 158	De bestemming 'Wonen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Detailhandel'.

Voor de onderstaande adressen wordt de bestemming, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, bij vaststelling gewijzigd in de bestemming 'Gemengd'.

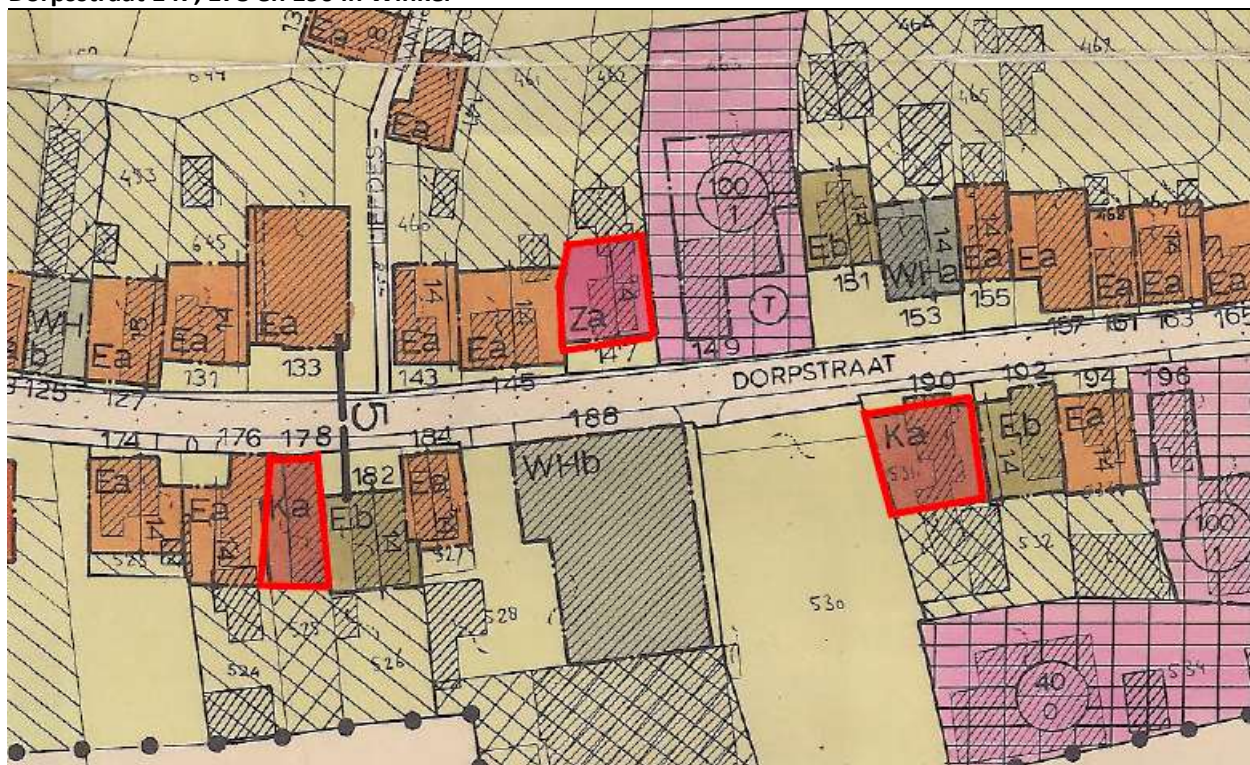
Straat	Nummer	Woonplaats	Bestemming in te vervangen bestemmingsplan	Bestemming in ontwerp-bestemmingsplan
Leijerdijk	13	Nieuwe Niedorp	Woningen met kantoorfunctie en bijbehorende terreinen	Wonen
Schulpweg	11	Nieuwe Niedorp	WHa Woningen met winkelfunctie en bijbehorende terreinen	Wonen
Schulpweg	16 tot en met 24 even	Nieuwe Niedorp	WHb	Wonen
Dorpsstraat	126	Nieuwe Niedorp	Ka	Wonen
Dorpsstraat	134	Nieuwe Niedorp	Kb	Wonen
Dorpsstraat	153	Nieuwe Niedorp	WHa Woningen met winkelfunctie en bijbehorende terreinen	Wonen
Dorpsstraat	161	Nieuwe Niedorp	WHb	Wonen
Dorpsstraat	163	Nieuwe Niedorp	WHb	Wonen
Dorpsstraat	165	Nieuwe Niedorp	WHa Woningen met winkelfunctie en bijbehorende terreinen	Wonen
Dorpsstraat	167	Nieuwe Niedorp	WHa Woningen met winkelfunctie en bijbehorende terreinen	Wonen
Dorpsstraat	169	Nieuwe Niedorp	WHa Woningen met winkelfunctie en bijbehorende terreinen	Wonen
Dorpsstraat	207	Nieuwe Niedorp	WHa Woningen met winkelfunctie en bijbehorende terreinen	Wonen
Dorpsstraat	213	Nieuwe Niedorp	WHa Woningen met winkelfunctie en bijbehorende terreinen	Wonen
Dorpsstraat	215	Nieuwe Niedorp	WHa Woningen met winkelfunctie en bijbehorende terreinen	Wonen
Dorpsstraat	227	Nieuwe Niedorp	Za	Wonen
Dorpsstraat	231	Nieuwe Niedorp	Ka	
Dorpsstraat	235	Nieuwe Niedorp	WHa Woningen met winkelfunctie en bijbehorende terreinen	Wonen
Dorpsstraat	257	Nieuwe Niedorp	Ka	Wonen
Westerweg	1	Nieuwe Niedorp	Ka	Wonen
Vijverweg	4	Nieuwe Niedorp	Ka	Wonen
Vijverweg	6	Nieuwe Niedorp	Ka	Wonen (bedrijf)
Vijverweg	8	Nieuwe Niedorp	Ka	Wonen (bedrijf)
Dorpsstraat	44	Winkel	At	Wonen
Dorpsstraat	89	Winkel	At	Wonen
Dorpsstraat	95	Winkel	At	Wonen
Dorpsstraat	125	Winkel	WH	Wonen
Dorpsstraat	130	Winkel	WHa Woningen met winkelfunctie en bijbehorende terreinen	Wonen
Dorpsstraat	138	Winkel	Ha	Wonen
Dorpsstraat	140	Winkel	WHa Woningen met winkelfunctie	Wonen

			en bijbehorende terreinen	
Dorpsstraat	147	Winkel	Za	Wonen
Dorpsstraat	153	Winkel	WHa Woningen met winkelfunctie en bijbehorende terreinen	Wonen
Dorpsstraat	162	Winkel	Aa	Wonen
Dorpsstraat	168	Winkel	WH	Wonen
Dorpsstraat	170	Winkel	Aa	Wonen
Dorpsstraat	172	Winkel	Aa	Wonen
Dorpsstraat	178	Winkel	Ka	Wonen
Dorpsstraat	190	Winkel	Ka	Wonen
Dorpsstraat	191	Winkel	WHa Woningen met winkelfunctie en bijbehorende terreinen	Wonen
Dorpsstraat	193	Winkel	Ka	Wonen
Bosstraat	3	Winkel	WHb	Wonen
Bosstraat	6	Winkel	WHa Woningen met winkelfunctie en bijbehorende terreinen	Wonen
Bosstraat	7	Winkel	WHb	Wonen
Bosstraat	9	Winkel	WHa Woningen met winkelfunctie en bijbehorende terreinen	Wonen

Hieronder volgt een toelichting over de percelen die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Wonen' hebben en in het vast te stellen bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd' of, in het geval van Dorpsstraat 158 in Nieuwe Niedorp de bestemming 'Detailhandel', krijgen.

De uiteindelijke uitwerking op de definitieve verbeelding verschilt, omdat de kadastrale percelen (tuinen en erven) in enkele gevallen niet meer in deze vorm bestaan).

Dorpsstraat 147, 178 en 190 in Winkel



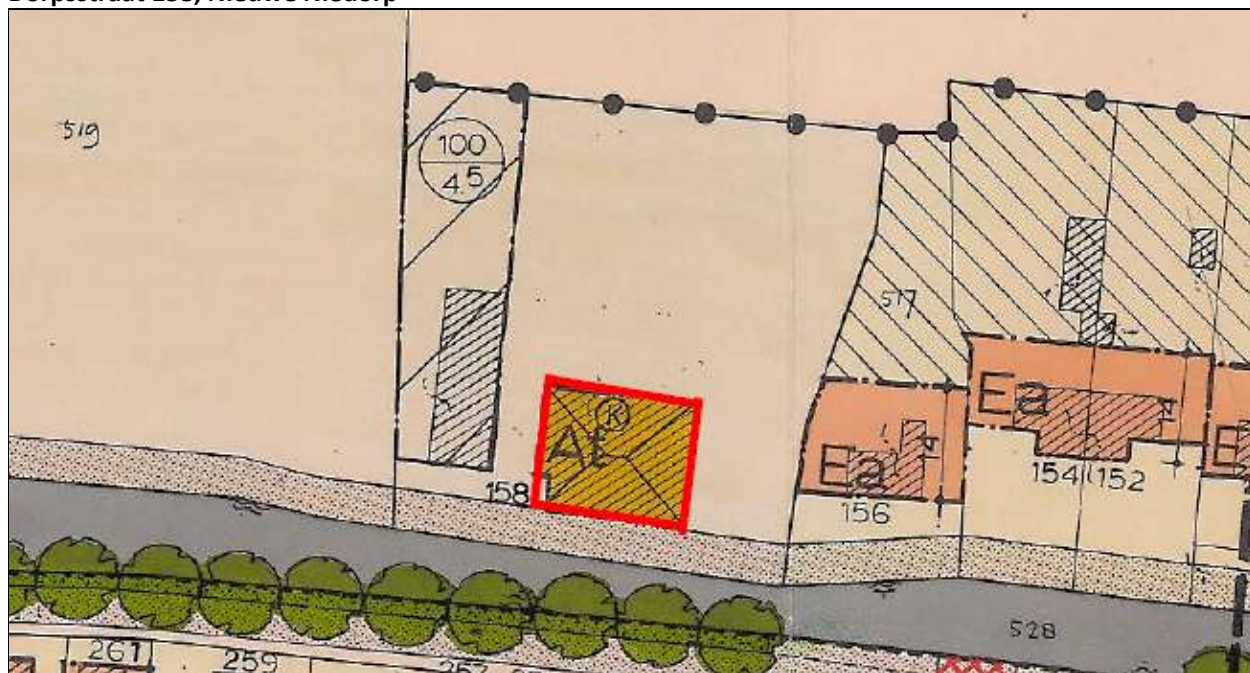
Uitsnede bestemmingsplan 'Winkel 1985' blad 2 (rode arcering is waar de bestemming 'Gemengd' wordt voorgesteld)

Schulpweg 6 en 11, Nieuwe Niedorp



Uitsnede bestemmingsplan 'Nieuwe Niedorp 1983' blad 1 (rode arcering is waar de bestemming 'Gemengd' wordt voorgesteld)

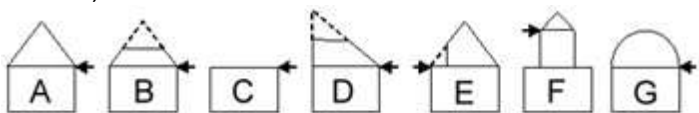
Dorpsstraat 158, Nieuwe Niedorp



Uitsnede bestemmingsplan 'Nieuwe Niedorp 1983' blad 1 (rode arcering is waar de bestemming 'Detailhandel' wordt voorgesteld)

Bijlage 1 Lijst met begrippen die toegevoegd en gewijzigd zijn

1. **aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:**
een in bijlage 1 genoemd dienstverlenend beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
2. **aanbouw:**
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
3. **achtererfgebied:**
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw;
4. **afhankelijke woonruimte:**
woonruimte die een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;
5. **agrarisch bedrijf:**
een volwaardig bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf, tuinbouwbedrijf of dierhouderijbedrijf, dan wel in de vorm van een combinatie van daarvan;
6. **akkerbouw- en tuinbouwbedrijf:**
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen;
7. **bed & breakfast:**
een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch recreatieve activiteit. Onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;
8. **bedrijf:**
een onderneming waarin doorgaans met economisch oogmerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, verwerkt en/of opgeslagen, of een onderneming waar zakelijke dienstverlening wordt uitgevoerd;
9. **bestaand:**
het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, krachtens een bouwvergunning/omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel een vrijstelling op grond van de WRO, een ontheffing op basis van de Wro, of een afwijkingsprocedure op basis van de Wabo;
10. **bijbehorend bouwwerk:**
aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
11. **bijgebouw:**
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

12. **dakkapel:**
een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst:
a. dakkapellen mogen uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden;
b. dakkapellen hebben een maximale hoogte van 1,75 m;
c. de afstand tussen de onderkant van de dakkapel en de dakvoet ligt tussen de 0,5 en 1 m;
d. de afstand tussen de bovenkant van de dakkapel en de daknok is 0,5 m of meer;
e. de afstand tussen de zijkanten van de dakkapel en de zijranden van het dak is 0,5 m of meer;
f. de breedte van de dakkapel beslaat ten hoogste $\frac{2}{3}$ van de breedte van het dakvlak;
13. **dakoverstek:**
een dak over een ruimte bij een gebouw, welke ruimte niet zodanig door wanden is omgeven, dat deze ruimte als deel uitmakend van het gebouw is aan te merken;
14. **detailhandel in volumineuze artikelen:**
detailhandel in goederen, die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlakte nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, woning- en tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair;
15. **dierenhouderijbedrijf:**
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren;
16. **druiplijn:**
de horizontale snijlijn van het oplopende dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerkse gevelvlak; dit betekent dat in voorkomende gevallen de druiplijn wordt bepaald overeenkomstig het hieronder staande;
- 
- ← = druiplijn
--- = denkbeeldige doorlopende daklijn
- A = zadeldak/tentdak
B = gecombineerd dak
C = platdak
D = variabel gecombineerd dak / lessenaarsdak
E = dak met terras / loggia
F = platdak met dakopbouw
G = gebogen dak
17. **erf:**
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt;
18. **hoofdgebouw:**
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
19. **horecabedrijf:**

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie;

20. karakteristieke elementen:
elementen aan een pand, zoals windveren, makelaars, raamluiken, pannenspiegel (stolpboerderij), schoorsteen, dakkapel, kroonlijst, dakgoot, typerende detaillering van hout- en metselwerk;
21. karakteristiek pand:
een pand dat van waarde is op grond van de uitwendige hoofdvorm, bepaald door dakvorm, goothoogte, nokhoogte, nokrichting, dakhelling, gevelindeling en karakteristieke elementen;
22. mantelzorg:
het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;
23. mobiel kampeermiddel:
een tent, tentwagen, kampeerauto, toercaravan of enig ander onderkomen met de bedoeling deze tijdelijk te plaatsen op een kampeerterrein;
24. ondergeschikte detailhandel:
detailhandelsactiviteiten die aan te merken zijn als rechtstreeks voortvloeiend uit de bedrijfsactiviteiten van een niet-detailhandelsbedrijf en daaraan in bedrijfseconomisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn;
25. openbaar toegankelijk gebied:
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;
26. opslag:
de opslag van goederen, met uitzondering van brand- en explosiegevaarlijke goederen;
27. overkapping:
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;
28. perifere detailhandel:
volumineuze detailhandel, inclusief detailhandel in volumineuze vakantie, sport- en recreatieartikelen; hieronder valt ook klein assortiment voor gebruik, installatie, reparatie of onderhoud van deze volumineuze artikelen, zoals bijvoorbeeld touwen, ankers en lakken;
29. stolp:
een boerderijtype met oorspronkelijk wonen, werken en stallen onder één piramidevormig dak, met als kern een houten vierkant constructie (gebint) waarop een houten kapconstructie van sparren/sporen;
30. uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

31. voorerfgebied:
erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied
32. voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;
33. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming, al dan niet noodzakelijk is;
34. woonschip:
een in het water drijvend object, dat dient als woning.

Bijlage 2 Bedrijvenlijst lintbebouwing Hollands Kroon

SBI-1993	SBI-2008		Omschrijving						categorie	Indices			
		Nummer		geur	stof	geluid	gevaar	Grootste afstand		verkeer	visueel	bodem	lucht
-	-												
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	016	4	- plantsoendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
05	03	-	VERVAARDIGEN VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1584	10821	3	- cacao en chocolade fabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	6	- suikerwerkenfabrieken zonder suikerbranden: p.o.<= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		- Vervaardigen van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
18	14	--	VERVAARDIGEN VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141		Vervaardigen van kleding en –toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGEN ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkenfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN PRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
26	23	-	VERVAARDIGEN VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK EN GIPSPRODUCTEN										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L

30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGEN VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS											
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1	G	1		
31	26, 27, 33		VERVAARDIGEN VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.											
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1	G	1		
33	26, 32, 33		VERVAARDIGEN VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN											
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1	G	1		
36	31	-	VERVAARDIGEN VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o.	0	10	10	0	10	1	1	P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1	G	1	B	
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID											
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	0	10	30	10	30	2	1	G	1	B	
	52	-	DIENSTVERLENING TBV HET SPOOR											
	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1	P	1		
	53		POST EN TELECOMMUNICATIE											
			Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	10	1	1	p	1	
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING											
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30	C	10	30	2	1	G/P	1	
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN											
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10	C	10	10	1	1	P	1	

SBI-1993	SBI-2008		Omschrijving						categorie	Indices			
		Nummer		geur	stof	geluid	gevaar	Grootste afstand		verkeer	visueel	bodem	lucht
-	-												
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie- bureaus e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721	A	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82		OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 p	1		
	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 p	1		
85	86		GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 p	1		
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
	871		Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 p	1		
	8891		Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 p	1		
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	0	30	2	2 G	1		

9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2	P	1		
9253.1	91041		Kinderboerderijen	30	10	30	C	0	30	2	1	P	1	
93	96	-	OVERIGE DIENSVERLENING											
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10		0	10	1	1	P	1	

C = continu (in kolom geluid)

Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

R = risico (in kolom gevaar)

In de kolom 'gevaar' is de letter R van risico opgenomen voor activiteiten die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden nagegaan of het Bevi van toepassing is.

G = Goederenvervoer (in kolom verkeer)

Hiermee is aangegeven dat de verkeersaantrekkende werking bij de betreffende activiteit zich manifesteert op het aspect goederenvervoer.

P = Personenvervoer (in kolom verkeer)

Hiermee is aangegeven dat de verkeersaantrekkende werking bij de betreffende activiteit zich manifesteert op het aspect personenvervoer.

Bijlage 3 Persoonsgebonden beschikkingen permanente bewoning op recreatieterreinen

De Rijd				
Mevrouw	C.M.J. Kruizinga - van der Hoorn	Vijverweg 16	Nieuwe Niedorp	Huisje 03
De heer	Kruizinga	Vijverweg 16	Nieuwe Niedorp	Huisje 03
De heer	Beijer	Vijverweg 16	Nieuwe Niedorp	Huisje 14
Mevrouw	van Beek	Vijverweg 16	Nieuwe Niedorp	Huisje 14
De heer en mevrouw	Schipper	Vijverweg 16	Nieuwe Niedorp	Huisje 18
Mevrouw	Peters	Vijverweg 16	Nieuwe Niedorp	Huisje 23
De heer	T. Way	Vijverweg 16	Nieuwe Niedorp	Huisje 52
De heer	Leuring	Vijverweg 16	Nieuwe Niedorp	Huisje 54
Mevrouw	Van der Mel	Vijverweg 16	Nieuwe Niedorp	Huisje 54
Mevrouw	Maessen	Vijverweg 16	Nieuwe Niedorp	Huisje 74
Greco Marina				
De heer	Veen	Dorpsstraat 138	Winkel	Huisje 04
Mevrouw	Molenaar - Koster	Dorpsstraat 138	Winkel	Huisje 09
De heer	Molenaar	Dorpsstraat 138	Winkel	Huisje 09
Mevrouw	Vries-Kollof	Dorpsstraat 138	Winkel	Huisje 11
De heer	Vries	Dorpsstraat 138	Winkel	Huisje 11
De heer	Slim	Dorpsstraat 138	Winkel	Huisje 14
De heer	Koster	Dorpsstraat 138	Winkel	Huisje 16
De heer	Van den Abeele	Dorpsstraat 138	Winkel	Huisje 18
De heer	Rood	Dorpsstraat 138	Winkel	Huisje 19
De heer	Kemper	Dorpsstraat 138	Winkel	Huisje 22
De heer	Van Thiel	Dorpsstraat 138	Winkel	Huisje 23
Mevrouw	Rouppé	Dorpsstraat 138	Winkel	Huisje 28

Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon

vastgesteld door de gemeenteraad op 24 januari 2013

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Nadere toelichting bij toetsing	7
Artikel 1. Begrippen	9
Artikel 2. Wijze van meten	12
Artikel 3. Regeling ten aanzien van het gebied buiten de bebouwde kom	13
Artikel 4. Regeling ten aanzien van de bebouwde kom	17
Bijlage I. Lijst van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven	21
Bijlage II. Rekenvoorbeelden oppervlakte	22

Inleiding

Op 1 januari 2012 zijn de gemeenten Anna Paulowna, Niedorp, Wieringen en Wieringermeer gefuseerd tot de gemeente Hollands Kroon. De voormalige gemeenten hebben ieder verschillende regelingen ten aanzien van de bouw- en gebruiksregels van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen. Deze bouwwerken vallen allemaal onder het begrip “bijbehorend bouwwerk”.

In het “Plan van aanpak actualisatie bestemmingsplannen” (26 maart 2012) van de gemeente Hollands Kroon wordt op pagina 10 het volgende gesteld:

“Een logische eerste stap in het actualisatieproces is de afstemming van de regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen. De vier oude gemeenten hebben op sommige punten afwijkende regelingen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Deze verschillen dienen inzichtelijk en eenduidig gemaakt te worden. Dit wil niet zeggen dat er geen verschillen meer zullen bestaan, maar deze verschillen moeten vanuit ruimtelijk oogpunt gemotiveerd kunnen worden. Deze regeling kan in de lopende bestemmingsplannen geïmplementeerd worden en zal na 1 juli 2013 via een paraplubestemmingsplan ook in de overige bestemmingsplannen worden opgenomen. Tot dat moment kan het als toetsingskader dienen voor verzoeken om af te wijken van het bestemmingsplan.”

Uit bovenstaande wordt duidelijk dat de regeling zal worden opgenomen in de nieuwe ruimtelijke plannen. Daarnaast wordt de regeling als toetsingskader voor planologische afwijgingsprocedures ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1°, 2° en 3° Wabo gebruikt. De vigerende analoge, maar ook digitale ruimtelijke plannen die nog niet aan actualisatie toe zijn, worden in eerste instantie niet aangepast. In een later stadium kan de regeling in deze plannen worden meegenomen door middel van een actualisatie of door middel van een overkoepelende regeling (paraplubestemmingsplan). De noodzaak hiertoe zal – in tegenstelling tot het genoemde in het “Plan van aanpak actualisatie bestemmingsplannen” – in een later stadium beoordeeld worden.

De regeling heeft geen relatie met het vergunningsvrij bouwen, zoals dit in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) omschreven staat.

De regeling biedt geen mogelijkheden voor een situering van hoofdgebouwen, anders dan dat deze in de vigerende en nieuwe bestemmingsplannen bepaald is.

De regeling maakt een onderscheid tussen woningen binnen en buiten de bebouwde kom. In sommige bestemmingsplannen is dit onderscheid er niet, omdat de plangebieden van deze plannen zowel binnen als buiten de bebouwde kom liggen. Een goed voorbeeld hiervan is het bestemmingsplan “Wieringerwaard en Nieuwesluis”, vastgesteld door de raad van de (voormalige) gemeente Anna Paulowna op 28 november 2011. Bij afwijgingsprocedures is in de meeste gevallen eenvoudig te toetsen of het binnen of buiten de bebouwde kom is gelegen. Mochten vergelijkbare bestemmingsplannen, die zowel binnen als buiten de bebouwde kom zijn gelegen in de toekomst worden geactualiseerd, dan zal hier rekening mee moeten worden gehouden.

De regeling is niet van toepassing op:

1. Het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied Wieringen 2002”:

Dit is het grondgebied van Wieringen dat gelegen is buiten de bebouwde kom. Voor het buitengebied van Wieringen gelden hoge cultuurhistorische waarden. In het bestemmingsplan dat het bestemmingsplan “Buitengebied Wieringen 2002” opvolgt, zal een

afweging worden gemaakt inzake de hoeveelheid toe te laten bebouwing in relatie tot het landschap van het voormalige eiland en de daarbij specifiek geldende belangen.

2. Het beschermde dorpsgezicht van Kolhorn:

Hier is maatwerk gewenst en er zal een beheersverordening voor dit grondgebied worden opgesteld.

3. Het beschermde dorpsgezicht van Barsingerhorn :

Hier is maatwerk gewenst en er zal een beheersverordening voor dit grondgebied worden opgesteld.

Figuur 1 biedt een overzicht van de bestaande bouwregels. Figuur 2 biedt een overzicht van de bestaande gebruiksregels. In beide figuren is uitgegaan van de meest recente bestemmingsplannen van de kernen en van de buitengebieden, al dan niet formeel in procedure.

Onderstaande gegevens (figuren 1 en 2) zijn afkomstig uit de volgende bestemmingsplannen van de voormalige gemeenten:

- Anna Paulowna:
 1. "Buitengebied 2006" (status: onherroepelijk);
 2. "Wieringerwaard en Nieuwesluis" (status: onherroepelijk);
- Niedorp:
 1. "Buitengebied Niedorp 2010" (status: voorontwerp);
 2. "Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel" (status: voorontwerp);
- Wieringen:
 1. "Buitengebied Wieringen 2002" (status: onherroepelijk);
 2. "Hippolytushoef" (status: vastgesteld);
- Wieringermeer:
 1. "Buitengebied Wieringermeer 2009" (status: vastgesteld);
 2. "Slootdorp 2009" (status: onherroepelijk).

Uit de figuren 1 en 2 blijkt dat er de nodige verschillen tussen de bouw- en gebruiksregels van de verschillende gemeenten zijn. De voormalige gemeenten hebben ieder een verschillend karakter, waardoor er de nodige verschillen in de regels zijn. Wieringen heeft hier de meest beperkende regeling. De regelingen van de andere voormalige gemeenten zijn een stuk ruimer.

Gemeente Hollands Kroon kiest ervoor een ruime regeling vast te stellen, die de nodige ruimte biedt voor bouw- en gebruiksregels. Inwoners krijgen binnen hetgeen dat als maximaal ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht de ruimte om hun bouw wensen en gebruikswensen te realiseren. Per aspect wordt hierbij uitgegaan van de meest soepele regeling van de oude gemeenten, mits deze op zichzelf én cumulatief geen afbreuk doet aan de totale regeling dan wel leidt tot onevenredige beperkingen c.q. belemmeringen voor omliggende percelen.

De regeling zal één op één worden opgenomen in de nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Ruimtelijke plannen die al in procedure zijn zullen hierop worden aangepast, voor zover dit mogelijk is.

Figuur 1: bouwregels aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

	Anna Paulowna (buitengebied)	Anna Paulowna (kernen)	Niedorp (buitengebied)	Niedorp (kernen)	Wieringen (buitengebied)	Wieringen (kernen)	Wieringermeer (buitengebied)	Wieringermeer (kernen)
Bouwhoogte (maximaal)	6 m	6 m	5,5 m (overkapping 3 m)	5,5 m (overkapping 3 m)	-	5 m (overkapping 3 m)	6 m (+ bij aan- en uitbouwen minimaal 1 m lager dan bouwhoogte van woning)	8 m (overkapping 3 m)
Goothoogte (maximaal)	3 m (of gelijk aan vloer 1 ^e verd.)	3 m	3 m (of max. 25 cm hoger dan vloer 1 ^e verd.)	3 m (of max. 25 cm hoger dan vloer 1 ^e verd.)	3 m / vrijstaand bijgebouw 2,5 m / aangebouwd bijgebouw ≤ onderste bouwlaag hoofdgebouw	Max. 25 cm hoger dan vloer 1 ^e verd. / vrijstaand bijgebouw 3 m)	3 m	3 m (of gelijk aan vloer 1 ^e verd.)
Dakhelling	minimaal 30°	-	-	-	-	-	Aan- en uitbouwen max. 60° / bijgebouwen en overkappingen tussen 18°-60°	-
Afstand tot (zijdelingse) perceelgrens (minimaal)	2 m	-	1 m	1 m	-	-	-	1 m (óf 0 m)
Oppervlakte (maximaal aantal vierkante meters)	75 m ²	70m ²	Tussen 50 en 150 m ² (afhankelijk van de perceels-grootte)	Tussen 50 en 150 m ² (afhankelijk van de perceels-grootte)	50 m ²	Tussen 40 en 75 m ²	105 m ² (waarvan 30 m ² aan-uitbouwen, 75 m ² bijgebouwen en overkappingen)	100 m ²
Oppervlakte (maximaal percentage)	40% van het bouwperceel (inclusief hoofdgebouw)	50% van het achter-erfgebied	50% van de oppervlakte van het bouwperceel	50% van de oppervlakte van het bouwperceel	-	60% van oppervlakte van hoofdgebouw / 50 % van het erf	50% van het bestemmingsvlak (in aanvulling op hoofdgebouw)	90% van oppervlakte van hoofdgebouw
Bebouwingsafstand achter voorgevelrooilijn (minimaal)	4 m	1 m	1 m	1 m	3 m	1 m	0 m (beperking geldt niet voor bijgebouwen en overkappingen)	2,5 m

Erkers toegestaan vóór voorgevel?	Ja, tot 1 m diep	Ja, tot 1 m diep	Ja, tot 1 m diep	Ja, tot 1 m diep	Ja, tot 1 m diep, ten hoogste 60% van breedte voorgevel	Ja, max. één erker, tot 1,5 m diep, ten hoogste 60% van breedte voorgevel	Nee	Ja, tot 1,5 m diep, ten hoogste 2/3 van breedte voorgevel
--	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	--	--	-----	---

Figuur 2: gebruiksregels aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

	Anna Paulowna (buiten- gebied)	Anna Paulowna (kernen)	Niedorp (buiten- gebied)	Niedorp (kernen)	Wieringen (buiten- gebied)	Wieringen (kernen)	Wieringer- meer (buiten- gebied)	Wieringer- meer (kernen)
Maximaal toegestane oppervlakte aan-huis- verbonden- beroep of bedrijf	30% van de oppervlakte van de woning, met een maximum van 120 m ²	50 m ²	40 m ² van de grondvloeroppervlakte van de bebouwing	40 m ² van de grondvloeroppervlakte van de bebouwing	-	30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen op het bouwperceel, met een maximum van 50 m ²	niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 75 m ²	niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 75 m ²
Mantelzorgwoning toegestaan?	Ja, bij afwijking	Ja, bij afwijking	Ja, bij afwijking. Max. 75 m ²	Ja, bij afwijking. Max. 75 m ²	-	-	Ja, bij afwijking	-
Mantelzorgwoning (extra, in afwijking van max. bebouwingsoppervlak)	-	-	Bij afwijking. Max. 60 m ²	Bij afwijking. Max. 60 m ²	-	-	-	-
Bed & breakfast? (+ max. aantal personen)	Bij afwijking, ondergeschikt aan woonfunctie	2 kamers, ondergeschikt aan woonfunctie, max 50 m ² en 20% van gezam. vloeroppervl.	7 bij afwijking	7 bij afwijking	10 bij aanduiding 'recreatief medegebruik'	4 bij afwijking	4 bij recht. 20 bij afwijking bij 'karakteristiek' of bij traditionele Wieringermeerboerderijen	-

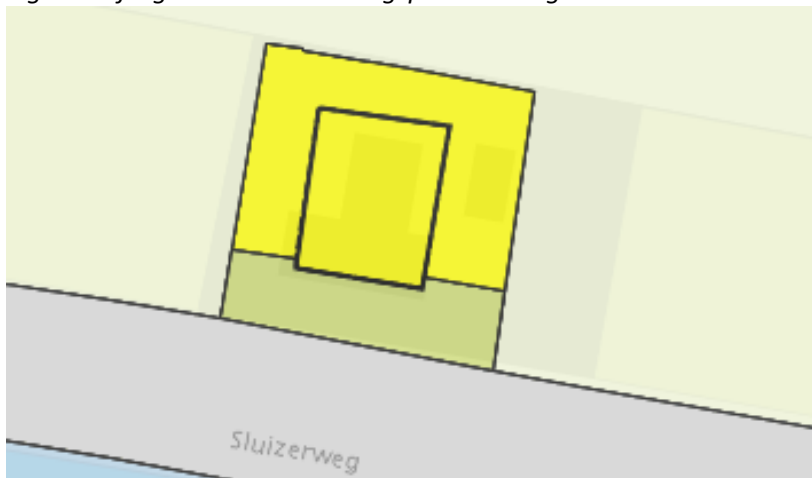
Nadere toelichting bij toetsing

In de bestemmingsplannen van de gemeente Hollands Kroon is in algemene zin sprake van vier verschillende manieren van het bestemmen van woonbestemmingen. Onderstaande figuren bieden hier een weergave van.

Het is hierbij van belang om duidelijke definities te hebben, zodat misverstanden in de toetsing kunnen worden voorkomen. Met name de definitie van het begrip “bouwperceel” is hierbij van belang.

bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten

Figuur 3: fragment “Bestemmingsplan Wieringerwaard en Nieuwesluis”:

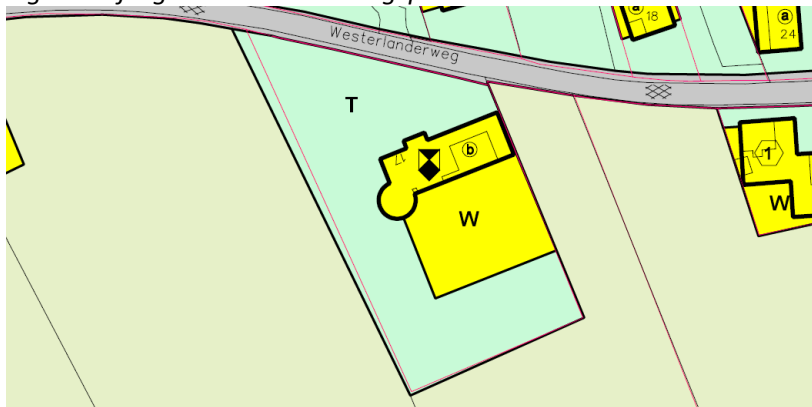


In figuur 3 is sprake van:

- een bestemming “Tuin” tot 1 meter achter de voorgevel;
- een bestemming “Wonen”;
- een bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw.

Het bouwperceel komt hier overeen met de bestemmingen “Tuin” en “Wonen”.

Figuur 4: fragment “Bestemmingsplan Westerland”:



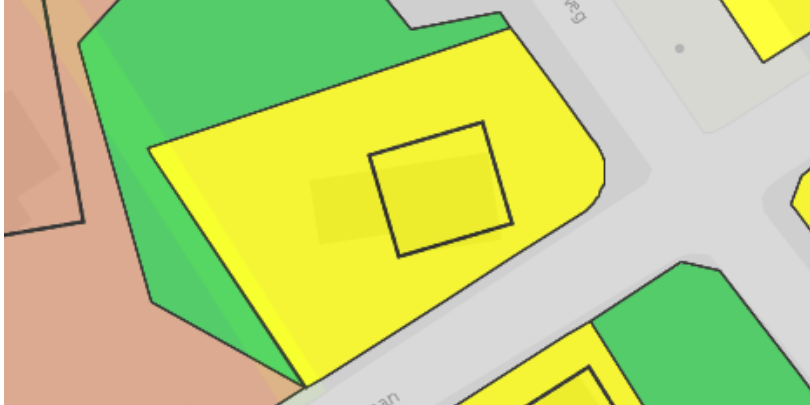
In figuur 4 is sprake van:

- een bestemming “Tuin” tot de voorgevel en op de delen van het perceel waar geen bebouwing toegestaan is;

- een bestemming “Wonen”;
- een bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw;

Het bouwperceel komt hier overeen met de bestemming “Wonen”.

Figuur 5: fragment “Bestemmingsplan ‘t Veld, Oude Niedorp en Zijdewind – De Weel” (voorontwerp)



In figuur 5 is sprake van:

- een bestemming “Wonen” voor het gehele bouwperceel;
- een bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw.

Het bouwperceel komt hier overeen met de bestemming “Wonen”.

Figuur 6: fragment “Bestemmingsplan Buitengebied Niedorp” (voorontwerp)



In figuur 6 is sprake van:

- een bestemming “Wonen” voor het gehele bouwperceel;
- het niet aanwezig zijn van bouwvlakken; hoofdgebouwen mogen hier niet dichterbij de bestemming “Verkeer” gerealiseerd worden dan de bestaande afstand.

Het bouwperceel komt hier overeen met de bestemming “Wonen”.

Conclusie

Er wordt van de definitie van “bouwperceel” uitgegaan, voor zolang er een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing in het bestemmingsplan is toegelaten. Een trend in het buitengebied is dat er stukken agrarische grond door particulieren worden gekocht en dat deze vervolgens bij de percelen worden gevoegd. Deze stukken grond hebben in een meerderheid van de gevallen de bestemming “Agrarisch”, mogen niet worden bebouwd, en maken dus géén onderdeel uit van de definitie “bouwperceel”.

Artikel 1. Begrippen

aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

een in bijlage I genoemd dienstverlenend beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw;

afhankelijke woonruimte:

woonruimte die een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

bed & breakfast:

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch recreatieve activiteit. Onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

bestaand:

het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van deze beleidsregels aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, krachtens een bouw- of omgevingsvergunning dan wel vergunningsvrij was;

bijbehorend bouwwerk:

aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

dakoverstek:

een dak over een ruimte bij een gebouw, welke ruimte niet zodanig door wanden is omgeven, dat deze ruimte als deel uitmakend van het gebouw is aan te merken;

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

gebouw:

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

horecabedrijf:

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie;

mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

ondergeschikte detailhandel:

detailhandelsactiviteiten die aan te merken zijn als rechtstreeks voortvloeiend uit de bedrijfsactiviteiten van een niet-detailhandelsbedrijf en daaraan in bedrijfseconomisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn;

overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

peil:

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij aanvang van de bouw;
3. indien in of op het water wordt gebouwd het Normaal Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden waterpeil);

seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

voor erfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming, al dan niet noodzakelijk is.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bijbehorend bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- c. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bijbehorend bouwwerk.

De goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald door de hoogte van de goot aan de lage zijde van het dak, de bouwhoogte wordt bepaald door de hoogte van de hoge zijde van het dak.

Indien bijbehorende bouwwerken van een platte afdekking worden voorzien, geldt de maximale goothoogte als maximale hoogte.

Artikel 3. Regeling ten aanzien van het gebied buiten de bebouwde kom

3.1 Bouwregels

3.1.1

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

1. bijbehorende bouwwerken dienen op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag één uitbouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de diepte van de uitbouw mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
 - b. de breedte van de uitbouw mag ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
 - c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd;
3. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de binnen het bestemmingsplan toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met:
 - a. 70 m² bij rijenwoningen, niet zijnde halfvrijstaande woningen;
 - b. 70 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²;
 - c. 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m²;
 - d. 125 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m²;
 - e. 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m²;
 - f. de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan op grond van het bepaalde onder a t/m e is toegestaan;
4. het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
5. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen, dan wel niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw voor zover het aan- en uitbouwen betreft, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen indien deze meer is;
6. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
7. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 6 m bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
8. een dakoverstek mag ten hoogste 0,5 m bedragen;
9. ondergronds bouwen is niet toegestaan.

3.1.2

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.1.1. gelden voor stolpboerderijen en voor als karakteristiek aangeduide panden de volgende regels:

1. er mogen geen aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen worden gebouwd;
2. bijgebouwen en vrijstaande overkappingen dienen op ten minste 5 m achter de achtergevel te worden gebouwd, dan wel op de bestaande afstand indien deze minder is.

3.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;

- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

3.2.1

afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.1 lid 7 en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 8 m mag bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, mits:

1. de verhoging van de bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de bezonningssituatie van omliggende percelen;
2. de verhoging van de bouwhoogte niet zorgt voor een onevenredige inbreuk op de privacy bij omliggende percelen;
3. er vooraf een planschadeovereenkomst wordt ondertekend.

3.2.2

afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.2 lid 1 voor het bouwen van aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen, met dien verstande dat:

1. de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
2. de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping in het verlengde van de gevels van de stolp wordt gebouwd;
3. de dakhelling van de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping overeenkomstig de dakhelling van de stolp is;
4. voor het overige de bouwregels uit artikel 3.1.1 van overeenkomstige toepassing zijn.

3.3 Gebruiksregels

3.3.1

Aan-huis verbonden beroepen en bedrijven zijn in overeenstemming met de woonfunctie, mits:

1. niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 120 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
2. alleen activiteiten mogen worden uitgevoerd die niet meldingsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd worden in de bijlage bij deze beleidsregels, dan wel naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen zijn;
3. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
4. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
5. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
6. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
7. er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst met een maximum aantal van één, onder de voorwaarde dat deze niet verlicht mogen zijn;
8. degene die het aan-huis-verbonden beroep of de bedrijfsactiviteit uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
9. er geen activiteiten ten aanzien van een horecabedrijf of een seksinrichting worden uitgeoefend;
10. er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan ondergeschikte detailhandel;
11. buitenopslag ten behoeve van de activiteit uitsluitend is toegestaan binnen de grenzen van het achtererfgebied.

3.3.2

Tot een gebruik in overeenstemming met de woonfunctie wordt mede gerekend het hobbymatig gebruik van bestaande gebouwen voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, met dien verstande dat:

1. er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
2. permanente bewoning niet is toegestaan;
3. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
4. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
5. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
6. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, in strijd met de woonfunctie, wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van een woning voor recreatieve bewoning, met uitzondering van bestaande recreatieve bewoning;
- b. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte;
- d. het gebruik voor bed & breakfast voor meer dan 4 personen.

3.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

3.5.1

afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 lid c en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tijdelijk als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, mits:

1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
2. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte maximaal 70 m² bedraagt;
3. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
4. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg het gebruik als afhankelijke woonruimte ongedaan wordt gemaakt.

3.5.2

afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 lid c en toestaan dat naast de in artikel 3.1.1 genoemde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken een tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning wordt gerealiseerd, mits:

1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
2. de oppervlakte van de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning maximaal 70 m² bedraagt;

3. het in artikel 3.1.1. genoemde bebouwingspercentage in acht wordt genomen;
4. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
5. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning is verwijderd.

3.5.3

afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 lid d en toestaan dat een bed & breakfast bedrijfsmatig wordt toegestaan voor maximaal 7 personen, met dien verstande dat:

1. er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
2. permanente bewoning niet is toegestaan;
3. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
4. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
5. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
6. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

Artikel 4. Regeling ten aanzien van de bebouwde kom

4.1 Bouwregels

4.1.1

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

1. bijbehorende bouwwerken dienen op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag één uitbouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de diepte van de uitbouw mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
 - b. de breedte van de uitbouw mag ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
 - c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd;
3. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de binnen het bestemmingsplan toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met:
 - a. 70 m² bij rijenwoningen, niet zijnde halfvrijstaande woningen;
 - b. 70 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²;
 - c. 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m²;
 - d. 125 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m²;
 - e. 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m²;
 - f. de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan op grond van het bepaalde onder a t/m e is toegestaan;
4. het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
5. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen, dan wel niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw voor zover het aan- en uitbouwen betreft, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen indien deze meer is;
6. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
7. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 6 m bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
8. een dakoverstek mag ten hoogste 0,5 m bedragen;
9. ondergronds bouwen is niet toegestaan.

4.1.2

In afwijking van het bepaalde in artikel 4.1.1. gelden voor stolpboerderijen en voor als karakteristiek aangeduide panden de volgende regels:

1. er mogen geen aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen worden gebouwd;
2. bijgebouwen en vrijstaande overkappingen dienen op ten minste 5 m achter de achtergevel te worden gebouwd, dan wel op de bestaande afstand indien deze minder is.

4.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;

- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

4.2.1

afwijken van het bepaalde in artikel 4.1.1 lid 7 en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 8 m mag bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, mits:

1. de verhoging van de bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de bezonningssituatie van omliggende percelen;
2. de verhoging van de bouwhoogte niet zorgt voor een onevenredige inbreuk op de privacy bij omliggende percelen;
3. er vooraf een planschadeovereenkomst wordt ondertekend.

4.2.2

afwijken van het bepaalde in artikel 4.1.2 lid 1 voor het bouwen van aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen, met dien verstande dat:

1. de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
2. de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping in het verlengde van de gevels van de stolp wordt gebouwd;
3. de dakhelling van de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping overeenkomstig de dakhelling van de stolp is;
4. voor het overige de bouwregels uit artikel 4.1.1 van overeenkomstige toepassing zijn.

4.3 Gebruiksregels

4.3.1

Aan-huis verbonden beroepen en bedrijven zijn in overeenstemming met de woonfunctie, mits:

1. niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 75 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
2. alleen activiteiten mogen worden uitgevoerd die niet meldingsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd worden in de bijlage bij deze beleidsregels, dan wel naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen zijn;
3. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
4. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
5. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken;
6. er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst met een maximum aantal van één, onder de voorwaarde dat deze niet verlicht mogen zijn;
7. degene die het aan-huis-verbonden beroep of de bedrijfsactiviteit uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
8. er geen activiteiten ten aanzien van een horecabedrijf of een seksinrichting worden uitgeoefend;
9. er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan ondergeschikte detailhandel;
10. buitenopslag ten behoeve van de activiteit niet is toegestaan.

4.3.2

Tot een gebruik in overeenstemming met de woonfunctie wordt mede gerekend het hobbymatig gebruik van bestaande gebouwen voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, met dien verstande dat:

1. er geen eigen kookegelegenheid is toegestaan;
2. permanente bewoning niet is toegestaan;
3. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
4. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
5. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
6. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, in strijd met de woonfunctie, wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van een woning voor recreatieve bewoning, met uitzondering van bestaande recreatieve bewoning;
- b. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte.

4.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

4.5.1

afwijken van het bepaalde in artikel 4.4 lid c en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tijdelijk als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, mits:

1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
2. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte maximaal 70 m² bedraagt;
3. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
4. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg het gebruik als afhankelijke woonruimte ongedaan wordt gemaakt.

4.5.2

afwijken van het bepaalde in artikel 4.4 lid c en toestaan dat naast de in artikel 4.1.1 genoemde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken een tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning wordt gerealiseerd, mits:

1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
2. de oppervlakte van de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning maximaal 70 m² bedraagt;
3. het in artikel 4.1.1. genoemde bebouwingspercentage in acht wordt genomen;
4. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;

5. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning is verwijderd.

Bijlage I: lijst van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Lijst van aanvaardbare vormen van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven.

Aan-huis-verbonden beroepen

Accountant
 Belastingconsulent
 Psycholoog
 Lesgevend beroep
 Hypotheekadviseur
 Juridisch adviseur
 Assurantiebemiddelaar
 Verloskundige
 Logopedist
 Gerechtsdeurwaarder
 Diëtiste
 Organisatieadviseur
 Homeopaat
 Paragnost
 Architect
 Tekenbureau
 Grafisch ontwerper
 Kunstschilder
 Beeldhouwer
 Therapeut
 Raadgevend ingenieur
 Makelaar
 Huisarts
 Tandarts
 Dierenarts
 Notaris
 Advocaat
 Orthodontist
 Acupuncturist
 Fysiotherapeut
 Redacteur
 Tolk
 Tuinarchitect

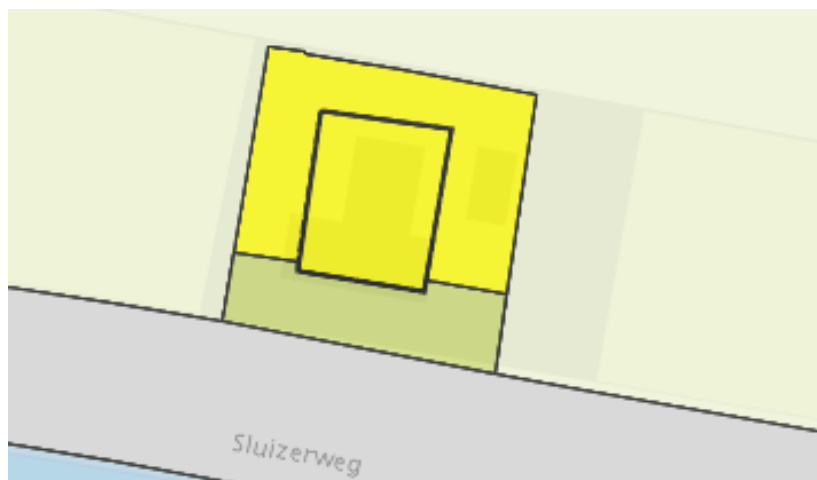
Aan-huis-verbonden bedrijven

Lijstenmaker
 Ateliers voor kunst
 Schoorsteenveger
 Glazenwasser
 Schoonmaker
 Kapsalon
 Pedicure
 Manicure
 Horlogemaker
 Fietsenmaker
 Timmerman
 Fotograaf
 Pottenbakker
 Reisbureau (kleinschalig)
 Hoedenmaker
 Naaister
 Nagelstudio
 Autorijschool
 Metselaar
 Stukadoor
 Loodgieter
 Elektricien
 Koeriersdienst
 Schilder
 Schoonheidsspecialist
 Bloemschikker
 Computerservice
 TV/radio reparateur
 Web design
 Binderij
 Vervaardigen van sierraden
 Webwinkel (zonder toonbankfunctie)

Deze lijst is niet limitatief. Voor beide categorieën geldt dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroeps-/bedrijfsmatige activiteit, dat, met behoud van de woonfunctie (zie toetsingscriteria) kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk bestemd voor woondoeleinden.

Bijlage II: rekenvoorbeelden oppervlakte

Voorbeeld 1: bestemmingsplan “Wieringerwaard en Nieuwesluis”



In voorbeeld 1 is sprake van:

- een bestemming “Tuin” tot 1 meter achter de voorgevel;
- een bestemming “Wonen”;
- een bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw.

Het bouwperceel komt hier overeen met de bestemmingen “Tuin” en “Wonen”.

Gegevens:

- | | |
|---|----------------------|
| - oppervlakte bouwperceel: | 600 m ² ; |
| - oppervlakte bouwvlak: | 200 m ² ; |
| - oppervlakte hoofdgebouw (bestaande situatie) : | 160 m ² ; |
| - oppervlakte bijbehorende bouwwerken (bestaande situatie): | 70 m ² ; |
| - totale oppervlakte (hoofdgebouw + bijbehorende bouwwerken): | 230 m ² ; |
| - type woning: | vrijstaand. |

Toetsing:

Artikel 3.1.1, lid 3:

De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de binnen het bestemmingsplan toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw (200 m²), vermeerderd met:

- **100 m²** bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m².

Volgens bovenstaande regel is er planologische ruimte voor 70 m² (300 – 230) aan bijbehorende bouwwerken.

Artikel 3.1.1, lid 4:

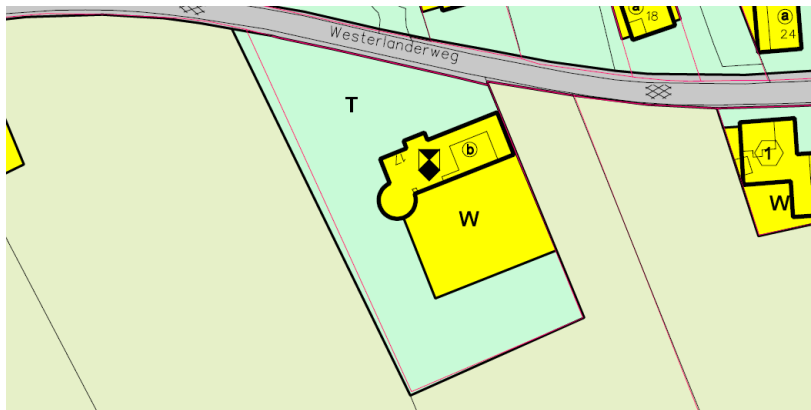
Het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% (=300 m²) van de oppervlakte van het bouwperceel (600 m²) bedragen.

- | | |
|------------------------|----------------------|
| - 50%-norm: | 300 m ² ; |
| - bestaande bebouwing: | 230 m ² . |

Conclusie:

Er kan 70 m² aan bijbehorende bouwwerken worden bijgebouwd.

Voorbeeld 2: bestemmingsplan “Westerland”



In voorbeeld 2 is sprake van:

- een bestemming “Tuin” tot de voorgevel en op de delen van het perceel waar geen bebouwing toegestaan is;
- een bestemming “Wonen”;
- een bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw.

Het bouwperceel komt hier overeen met de bestemming “Wonen”.

Gegevens:

- | | |
|---|----------------------|
| - oppervlakte bouwperceel: | 400 m ² ; |
| - oppervlakte bouwvlak: | 150 m ² ; |
| - oppervlakte hoofdgebouw (bestaande situatie): | 120 m ² ; |
| - oppervlakte bijbehorende bouwwerken (bestaande situatie): | 90 m ² ; |
| - totale oppervlakte (hoofdgebouw + bijbehorende bouwwerken): | 210 m ² ; |
| - type woning: | vrijstaand. |

Toetsing:

Artikel 4.1.1, lid 3:

De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de binnen het bestemmingsplan toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw (150 m²), vermeerderd met:

- **70 m²** bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m².

Volgens bovenstaande regel is er planologische ruimte voor 10 m² (220 - 210) aan bijbehorende bouwwerken.

Artikel 4.1.1, lid 4:

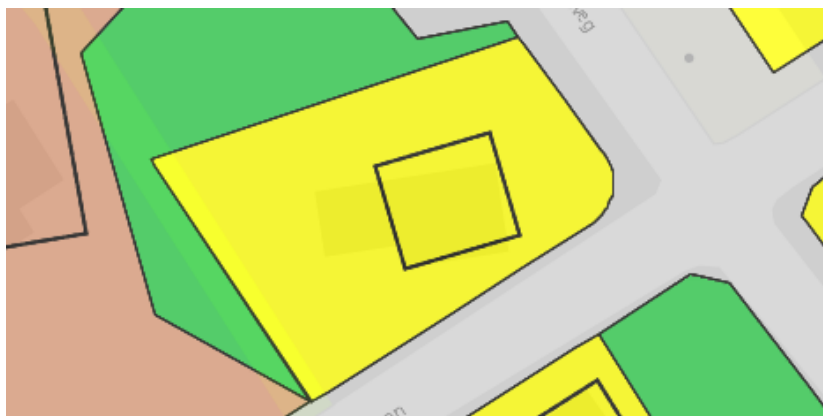
Het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% (=200 m²) van de oppervlakte van het bouwperceel (400 m²) bedragen.

- | | |
|------------------------|----------------------|
| - 50%-norm: | 200 m ² . |
| - bestaande bebouwing: | 210 m ² |

Conclusie:

Er kan -10 m² aan bijbehorende bouwwerken worden bijgebouwd. Met andere woorden: er kan niets worden bijgebouwd, want de huidige oppervlakte overschrijdt artikel 4.1.1, lid 4 met 10 m².

Voorbeeld 3: bestemmingsplan “t Veld, Oude Niedorp en Zijdewind – De Weel”



In voorbeeld 3 is sprake van:

- een bestemming “Wonen” voor het gehele bouwperceel;
- een bouwvlak ten behoeve van het hoofgebouw.

Het bouwperceel komt hier overeen met de bestemming “Wonen”.

Gegevens:

- | | |
|--|----------------------|
| - oppervlakte bouwperceel: | 550 m ² ; |
| - oppervlakte bouwvlak: | 100 m ² ; |
| - oppervlakte hoofgebouw (bestaande situatie): | 80 m ² ; |
| - oppervlakte bijbehorende bouwwerken (bestaande situatie): | 50 m ² ; |
| - totale oppervlakte (hoofgebouw + bijbehorende bouwwerken): | 130 m ² ; |
| - type woning: | vrijstaand. |

Toetsing:

Artikel 4.1.1, lid 3:

De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofgebouwen mag niet meer bedragen dan de binnen het bestemmingsplan toegelaten maximale oppervlakte van het hoofgebouw (100 m²), vermeerderd met:

- 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m².

Volgens bovenstaande regel is er planologische ruimte voor 70 m² (200 - 130) aan bijbehorende bouwwerken.

Artikel 4.1.1, lid 4:

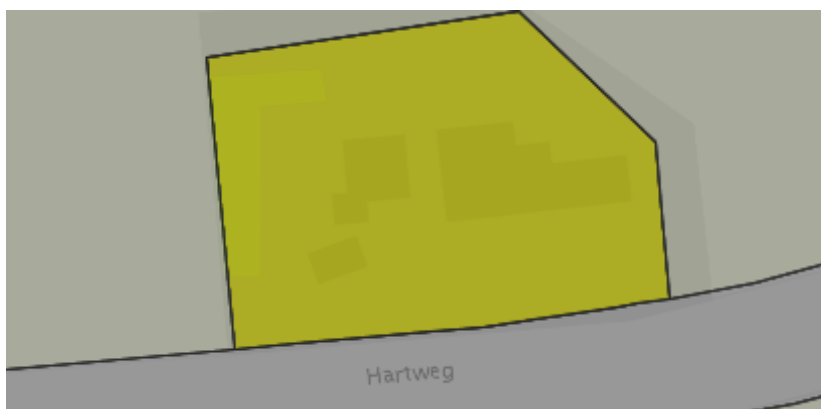
Het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% (=275 m²) van de oppervlakte van het bouwperceel (550 m²) bedragen.

- | | |
|------------------------|----------------------|
| - 50%-norm: | 275 m ² ; |
| - bestaande bebouwing: | 130 m ² . |

Conclusie:

Er kan 70 m² aan bijbehorende bouwwerken worden bijgebouwd.

Voorbeeld 4: bestemmingsplan “Buitengebied Niedorp”



In voorbeeld 4 is sprake van:

- een bestemming “Wonen” voor het gehele bouwperceel;
- het niet aanwezig zijn van bouwvlakken; hoofdgebouwen mogen hier niet dichterbij de bestemming “Verkeer” gerealiseerd worden dan de bestaande afstand.

Het bouwperceel komt hier overeen met de bestemming “Wonen”.

Gegevens:

- | | |
|---|-----------------------|
| - oppervlakte bouwperceel: | 1300 m ² ; |
| - oppervlakte bouwvlak: | n.v.t.; |
| - maximum oppervlakte hoofdgebouw: | 120 m ² ; |
| - oppervlakte hoofdgebouw (bestaande situatie): | 110 m ² ; |
| - oppervlakte bijbehorende bouwwerken (bestaande situatie): | 140 m ² ; |
| - totale oppervlakte (hoofdgebouw + bijbehorende bouwwerken): | 250 m ² ; |
| - type woning: | vrijstaand. |

Toetsing:

Artikel 3.1.1, lid 3:

De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de binnen het bestemmingsplan toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw (120 m²), vermeerderd met:

- 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m².

Volgens bovenstaande regel is er planologische ruimte voor 20 m² (270 - 250) aan bijbehorende bouwwerken.

Artikel 3.1.1, lid 4:

Het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% (=650 m²) van de oppervlakte van het bouwperceel (1300 m²) bedragen.

- | | |
|------------------------|----------------------|
| - 50%-norm: | 650 m ² ; |
| - bestaande bebouwing: | 250 m ² . |

Conclusie:

Er kan 20 m² aan bijbehorende bouwwerken worden bijgebouwd.



*aangenomen
unamen*
HP



**AMENDEMENT BP N. NIEDORP, WINKEL, LUTJEWINKEL
OPP. BEDRIJFSWONINGEN**

Naam gemeenteraadsfractie	CDA, VVD en PvdA
Datum	27 juni 2013
Volgnummer	A 2013 10
Behoort bij agendapunt nr.	6
Onderwerp raadsvoorstel	Bestemmingsplan Nieuwe Niedorp – Winkel - Lutjewinkel

Ondergetekende(n) stelt / stellen het volgende amendement voor:

De raad van de gemeente Hollands Kroon in vergadering bijeen op 27 juni 2013

Besluit:

- Artikel 3.2, sub c onder 3, luidende:
De oppervlakte van de bedrijfswoning (hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) mag niet meer dan 120 m² bedragen dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte, indien deze meer is;
- *te wijzigen in:*
De oppervlakte van de hoofdgebouwen mag niet meer dan 120 m² bedragen dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte, indien deze meer is;
- de beantwoording van de zienswijzen voor zover nodig als gevolg van het geamendeerde voorschrift aan te passen en
- de in het raadsbesluit onder 1, 2, en 4 genoemde besluiten en de nadere specificatie dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen;

en gaat over tot de orde van de dag.

Toelichting

Naast de hoofdgebouwen zijn in sub d aan- en uitbouwen e.d. toegestaan. Net als voor de (bedrijfs)woningen in het buitengebied geldt voor de bouw van een bedrijfswoning de maat van maximaal 120 m². Deze oppervlaktemaat is dus exclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen.

Financiële gevolgen en dekking

Niet aan de orde

Namens de fracties van

CDA

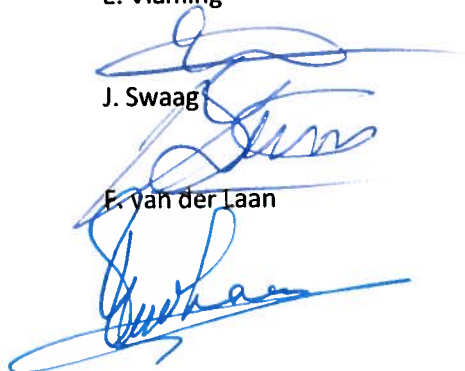
E. Vlaming

VVD

J. Swaag

PvdA

E. van der Laan

Three blue ink signatures are stacked vertically. The top signature is for E. Vlaming, the middle for J. Swaag, and the bottom for E. van der Laan. Each signature is written in a cursive, flowing style.



**AMENDEMENT BP N. NIEDORP, WINKEL, LUTJEWINKEL
PAARDENBAKKEN WONINGEN**

Naam gemeenteraadsfractie	CDA, VVD en PvdA
Datum	27 juni 2013
Volgnummer	A 2013 11
Behoort bij agendapunt nr.	6
Onderwerp raadsvoorstel	Bestemmingsplan Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel

Ondergetekende(n) stelt / stellen het volgende amendement voor:

De raad van de gemeente Hollands Kroon in vergadering bijeen op 27 juni 2013

Besluit:

- Artikel 8.4, sub g, luidende:
Lid 8.2, sub d ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden, waarvoor de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden toegestaan:
 - een paardenbak met een oppervlakte van niet meer dan 800 m² en voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1.5 m, met dien verstande dat de paardenbak op ten minste 30 m afstand van een perceelgrens van een perceel waarop zich een woning bevindt, dient te worden gesitueerd;
 - een trainingsmolen met een diameter van niet meer dan 15 m, met dien verstande dat de trainingsmolen op ten minste 30 m van een perceelsgrens van een perceel waarop zich een woning bevindt, dient te worden gesitueerd;
 - longeercirkels met en diameter van niet meer dan 15 m, voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1,5 m, met dien verstande dat de longeercirkels op ten hoogste 30 m van een perceelgrens van een perceel waarop zich een woning bevindt, dienen te worden gesitueerd;

te wijzigen in:

Lid 8.2, sub d ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden, waarvoor de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden toegestaan:

 - een paardenbak met een oppervlakte van niet meer dan 800 m² en voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1.5 m;
 - een trainingsmolen met een diameter van niet meer dan 15 m;
 - longeercirkels met en diameter van niet meer dan 15 m, voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1,5 m;
- In artikel 8.5 te *laten vervallen*:
 - f. het gebruik van gronden voor het hobbymatig houden van paarden waarbij:
 - . het bij de gemengde functie behorende bouwperceel kleiner is dan 2.500 m²;

. meer dan 10 m³ aan mest wordt opgeslagen.

-
- Artikel 20.4, sub g, luidende:
het bepaalde in lid 20.2, sub d ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden, waarvoor de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden toegestaan:
 1. een paardenbak met een oppervlakte van niet meer dan 800 m² en voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1.5 m, met dien verstande dat de paardenbak op ten minste 30 m afstand van een perceelgrens van een perceel waarop zich een woning bevindt, dient te worden gesitueerd;
 2. een trainingsmolen met een diameter van niet meer dan 15 m, met dien verstande dat de trainingsmolen op ten minste 30 m van een perceelsgrens van een perceel waarop zich een woning bevindt, dient te worden gesitueerd;
 3. longecirkels met een diameter van niet meer dan 15 m, voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1,5 m, met dien verstande dat de longecirkels op ten hoogste 30 m van een perceelgrens van een perceel waarop zich een woning bevindt, dienen te worden gesitueerd;

te wijzigen in:

het bepaalde in lid 20.2, sub d ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden, waarvoor de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden toegestaan:

1. een paardenbak met een oppervlakte van niet meer dan 800 m² en voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1.5 m;
 2. een trainingsmolen met een diameter van niet meer dan 15 m;
 3. longecirkels met een diameter van niet meer dan 15 m, voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1,5 m;
- In artikel 20.5 te *laten vervallen*:
 - g. het gebruik van gronden voor het hobbymatig houden van paarden waarbij:
 - . het bij de woonfunctie behorende bouwperceel kleiner is dan 2.500 m²;
 - . meer dan 10 m³ aan mest wordt opgeslagen.
 - de beantwoording van de zienswijzen voor zover nodig als gevolg van het geamendeerde voorschrift aan te passen en
 - de in het raadsbesluit onder 1, 2, en 4 genoemde besluiten en de nadere specificatie dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen;

en gaat over tot de orde van de dag.

Toelichting

De locatie van de woningen is in het bestemmingsplan bepaald door bouwvlakken (geldt voor Gemengd en Wonen). Gelet op deze methodiek kan de regeling voor paardenbakken worden gewijzigd.

De thans opgenomen voorwaarde (30 meter van de perceelgrens van een perceel waarop zich een woning bevindt) geeft onevenredige beperkingen. En ook onnodig omdat uiteindelijk de afstand tot de naastgelegen woning bepalend is (zie ook de VNG-richtlijnen).

Voorgesteld wordt dan ook de beperkingen voor wat betreft afstandsmaten te laten vervallen. Voor deze afwijkingsbevoegdheid geldt dan dat het realiseren van de voorzieningen voor paarden geen onevenredige aantasting mag opleveren voor o.a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de milieusituatie.

In het kader van deze afweging kunnen de VNG-milieuriichtlijnen een rol spelen. Of die afstand 30 meter tot de naastgelegen woning zal moeten bedragen is echter de vraag. De richtlijnen zijn bedoeld voor bedrijfsmatige activiteiten en in casu spreken we over het hobbymatig houden van paarden. Uit de

uitspraak van de rechtbank Alkmaar (10/2841 WW44) blijkt ook dat een kortere afstand toegestaan kan worden (in casu 20 meter).

Het college kan ten behoeve van deze afweging nadere beleidsregels vaststellen. Gelet hierop is het niet nodig een afstandsmaat in de voorschriften op te nemen.

Opgemerkt wordt nog dat in dit amendement de wijziging naar aanleiding van de zienswijzen niet is verwerkt (totale oppervlakte van 1250 m² voor de voorzieningen ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden).

In de voorschriften is opgenomen dat het houden van paarden wordt gekoppeld aan de oppervlakte van het woonperceel dan wel de hoeveelheid mest. Uitgangspunt is dat het houden van vee (waaronder paarden) passend is binnen de bestemming gemengd en wonen. Onze fractie acht de opgenomen beperking daarmee in strijd (en waarom zou je geen paard kunnen houden als de oppervlakte van het woonperceel kleiner is). Daarbij komt dat het ook leidt tot ongelijke behandeling (de beperking geldt wel voor paarden, maar niet voor het houden van vee). Voorgesteld wordt dan ook deze beperking te schrappen.

Financiële gevolgen en dekking

Niet aan de orde

Namens de fracties

CDA

E. Vlaming

VVD

J. Swaag

PvdA

F. van der Laan



AMENDEMENT BP NIEUWE NIEDORP, WINKEL EN LUTJEWINKEL PAARDENVOORZIENINGEN AGR. BEDRIJVEN

Naam gemeenteraadsfractie	CDA, VVD en PvdA
Datum	27 juni 2013
Volgnummer	A 2013 20
Behoort bij agendapunt nr.	6
Onderwerp raadsvoorstel	Bestemmingsplan Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel

Ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

De raad van de gemeente Hollands Kroon in vergadering bijeen op 27 juni 2013

Besluit:

- Artikel 3.2, sub h onder 5, luidende:
ten behoeve van de paardenhouderij als neventak zijn de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan:
 - a. Binnen een bouwvlak een paardenbak met een oppervlakte van niet meer dan 800 m² en voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1.5 m, met dien verstande dat de paardenbak op ten minste 30 m afstand van een perceelgrens van een perceel waarop zich een woning bevindt, dient te worden gesitueerd, dan wel ten minste op de bestaande afstand indien deze minder is;
 - b. een trainingsmolen met een diameter van niet meer dan 15 m, met dien verstande dat de trainingsmolen op ten minste 30 m van een perceelsgrens van een perceel waarop zich een woning bevindt, dient te worden gesitueerd, dan wel ten minste op de bestaande afstand indien deze minder is;
 - c. longecirkels met een diameter van niet meer dan 15 m, voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1,5 m, met dien verstande dat de longecirkels op ten minste 30 m van een perceelgrens van een perceel waarop zich een woning bevindt, dienen te worden gesitueerd, dan wel ten minste op de bestaande afstand indien deze minder is;

te wijzigen in:

ten behoeve van de paardenhouderij als neventak zijn de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in een bouwvlak toegestaan:

- a. een paardenbak met een oppervlakte van niet meer dan 800 m² en voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1.5 m, met dien verstande dat de paardenbak zich op ten minste 30 m afstand van een woning van derden bevindt, dan wel ten minste op de bestaande afstand indien deze minder is;

- b. een trainingsmolen met een diameter van niet meer dan 15 m, met dien verstande dat de trainingsmolen zich op ten minste 30 m van een woning van derden bevindt, dan wel ten minste op de bestaande afstand indien deze minder is;
 - c. longecirkels met een diameter van niet meer dan 15 m, voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1,5 m, met dien verstande dat de longecirkels zich op ten minste 30 m van een woning van derden bevindt, dan wel ten minste op de bestaande afstand indien deze minder is;
- de beantwoording van de zienswijzen voor zover nodig als gevolg van het geamendeerde voorschrift aan te passen en
 - de in het raadsbesluit onder 1, 2 en 4 genoemde besluiten de nadere specificatie dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen;

en gaat over tot de orde van de dag.

Toelichting

Voor de voorzieningen ten behoeve van de paarden is uitgangspunt dat deze in het bouwvlak worden gerealiseerd. De huidige redactie kan problemen geven, in die zin dat de uitleg zal zijn dat alleen de paardenbak in het bouwvlak gesitueerd dient te worden. De voorgestelde tekst maakt discussie over de uitleg niet mogelijk.

Voor de voorzieningen ten behoeve van de paarden is thans de eis opgenomen dat de voorzieningen op een afstand van tenminste 30 meter van de perceelgrens van een perceel waarop zich een woning bevindt gerealiseerd moeten worden, tenzij de bestaande afstand kleiner.

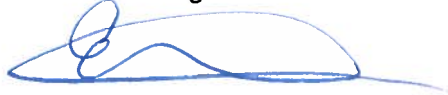
Omdat wij het voorstel doen de regeling omtrent de woningen in het buitengebied te wijzigen, kan geregeld worden dat de voorzieningen op een afstand van 30 meter van de woning van een derde gerealiseerd kunnen worden. Bij deze bestemming ligt het in de rede (op basis van de VNG-richtlijnen) de afstandsmaat van 30 meter te hanteren, omdat bij deze bestemming sprake is van bedrijfsmatig gebruik. Opgemerkt wordt nog dat in dit amendement de wijziging naar aanleiding van de zienswijzen niet is verwerkt (totale oppervlakte van 1250 m² voor de voorzieningen ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden).

Financiële gevolgen en dekking

Niet aan de orde

Namens de fracties van

CDA E. Vlaming



VVD J. Swaag



PvdA F. van der Laan

