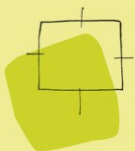


**Bestemmingsplan Weereweg 124
te Lutjewinkel**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema
Plek voor ideeën

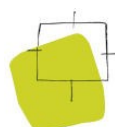
Bestemmingsplan Weereweg 124 te Lutjewinkel

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen
Regels + bijlage
Verbeelding

22 mei 2014
Projectnummer 155.00.00.41.02



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beeldkwaliteit	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Analyse	10
3.4	Beeldkwaliteitscriteria	12
4	Beleid	15
4.1	Provinciaal beleid	15
4.2	Gemeentelijk beleid	19
4.3	Conclusie	22
5	Milieuaspecten	23
5.1	Cultuurhistorie	23
5.2	Archeologie	24
5.3	Bodem	25
5.4	Ecologie	26
5.5	Externe veiligheid	27
5.6	Geluidhinder	29
5.7	Luchtkwaliteit	30
5.8	Water	32
5.9	Hinder van bedrijven	33
5.10	Plan-m.e.r.	34
6	Juridische toelichting	35
6.1	Algemeen	35
6.2	Bestemmingsplanprocedure	36
6.3	Bestemmingen	37
7	Uitvoerbaarheid	43
7.1	Economische uitvoerbaarheid	43
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

Bijlagen

Inleiding



Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Weereweg 124 te Lutjewinkel. Hier bevindt zich een agrarisch bedrijf dat bestaat uit een bedrijfswoning in de vorm van een stolpboerderij en een aantal agrarische bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfsbebouwing bestaat uit vier aaneengebouwde schuren van verschillende omvang en een silo. De aanwezige bedrijfsbebouwing op het perceel zal worden gesloopt. Ter vervanging van deze bebouwing zal een nieuwe woning worden gerealiseerd. De bouw van een nieuwe woning is niet mogelijk binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling desondanks toch planologisch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. De huidige dienstwoning (stolpboerderij) blijft gehandhaafd of er zal een nieuwe woning op dezelfde locatie teruggebouwd worden.

AANLEIDING

Het plangebied bestaat uit het woonperceel en de aangrenzende percelen die in agrarisch gebruik zijn. De ontwikkelingen in het plangebied zullen zich echter beperken tot het woonperceel dat direct aan de weg grenst. Het gehele plangebied is weergegeven in de afbeelding voorafgaand aan deze toelichting.

PLANGEBIED

In het navolgende hoofdstuk is ingegaan op de huidige en toekomstige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 is het beeldkwaliteitshoofdstuk. In hoofdstuk 4 zijn de relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau besproken. Hoofdstuk 5 gaat in op de verschillende milieuaspecten van het plan. In hoofdstuk 6 wordt de juridische toelichting op het plan gegeven. Tot slot is in hoofdstuk 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

LEESWIJZER

Planbeschrijving



2.1

Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het buurtschap De Weere. Het erf is gelegen aan één van de ontginningsassen in de polders, de Weereweg. Het erf maakt onderdeel uit van een open lintbebouwingsstructuur, op de overgang naar een meer gesloten bebouwingsstructuur van het buurtschap.

Het perceel is ingericht met een stolpboerderij en vier aaneengebouwde, meer recente schuren van verschillende afmeting en vormgeving met daarachter een silo. Deze bijgebouwen worden ontsloten via de Weereweg door een brede op-rit die uit betonnen platen bestaat. De situering van de bijgebouwen wijkt af van wat in de omgeving gebruikelijk is qua inrichting van een erf, omdat ze haaks op de verkaveling zijn geplaatst.

In een opgesteld advies 'Advies kwalificatie bebouwing Weereweg 124 te Lutjewinkel' uit 2011 (bijlage 1 bij deze toelichting) is geconstateerd dat de aanwezige bijgebouwen (schuren en silo) kunnen worden gekwalificeerd als ruimtelijk (ver)storend. Naast de afwijkende plaatsing van de bijgebouwen, valt ook op dat de bijgebouwen geen ondergeschikt karakter ten opzichte van het hoofdgebouw hebben en dat de onderlinge eenheid ontbreekt. Ook de diverse materialen, geledingen en detailleringen geven een rommelig beeld dat niet past binnen de karakteristieke bebouwing van De Weere. Een stevige erfbeplanting, die het geheel omsluit en wat wel gebruikelijk in het landschap is, ontbreekt.

2.2

Toekomstige situatie

Zoals beschreven, bevinden zich op het perceel meerdere schuren die hun functie hebben verloren en een negatieve invloed op de beeldkwaliteit hebben. Deze schuren zullen worden afgebroken. Op de vrijgekomen locatie zal in plaats daarvan, in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling (zie ook hoofdstuk 4), naast de bestaande woning nog een tweede woning worden gerealiseerd. De nieuwe woning kan gebouwd worden als een stolp. De bestaande stolp wordt gehandhaafd of vervangen door nieuwbouw. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteit van de voorgenomen ontwikkelingen.

3.1

Inleiding

In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het provinciaal ruimtelijk beleid, waarna een ruimtelijke analyse van het plangebied volgt. Op basis van de analyse zijn ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd. Deze zijn geïllustreerd met een principe-uitwerking.

3.2

Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening

Sinds 1 november 2010 gelden de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland. In deze stukken wordt een onderscheid gemaakt tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en Landelijk Gebied (LG). Voor het plangebied is het bestaand bebouwd gebied beperkt tot de fysiek aanwezige bebouwing en de bebouwing die op grond van een geldend bestemmingsplan is toegelaten. Alles wat daarbuiten valt, is aan te merken als Landelijk Gebied. Voor het landelijk gebied is bepaald dat plannen aantoonbaar dienen te voldoen aan eisen van ruimtelijke kwaliteit, afgestemd op de benoemde (kern)kwaliteiten in de 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie'. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun (kern)kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de Leidraad is af te lezen dat het plangebied behoort tot het 'Oude Zeekleilandschap'. Relevant zijn de volgende kernkwaliteiten:

Ondergrond

- Het abiotisch zeer waardevolle kleine reliëf in dit voormalig getijdengebied.
- Archeologiegebied: West-Friesland.
- Aardkundig waardevolle natuurlijke kreken, kreekrestanten en kreek-ruggen.

Landschaps-DNA

- Langgerekte lintdorpen in het open Westfriesse landschap.
- Voormalige waterkeringen en historische wegen.

Openheid

- Kleinschalige zeekleipolders. Halfopen landschap, overwegend vlak met tuinbouw, gras- en bouwland. Kreekruggen (West-Friesland), ontgonnen veenvlakte, oude en jonge zeeklei en terpen.
- Mate van openheid: landschap met een halfopen karakter.

Weg- en dijkdorpen

- Lineaire dorpsstructuur.
- De weg of dijk is de ruimtelijke structuurdrager.
- De bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager.
- Rafelige dorpsranden: zachte overgang dorpslandschap.
- Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig.
- De mate van bebouwingsdichtheid varieert. De woningen staan meestal niet direct aan de weg of dijk, maar worden gescheiden door een voortuin.
- Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en particuliere tuinen.
- Stolpboerderijen langs het lint, soms met een vaart ertussen.

3.3

Analys e

Het basisuitgangspunt van het provinciaal beleid is ‘behoud door ontwikkeling’. Nieuwe ruimtelijke plannen houden rekening met de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes, de bebouwingskarakteristiek, de inpassing in de ruimere omgeving en het voorkomen van mogelijke negatieve effecten.

Ontstaansgeschiedenis

Noord-Holland Noord was voor onze jaartelling een groot waddengebied, dat gedeeltelijk werd afgesloten door een strandwallenzone. De zee brak echter regelmatig door de strandwallenzone heen, waardoor zich een veenlaag vormde door het groeien en afsterven van waterplanten.

Vanaf de zesde of zevende eeuw werd het gebied permanent bewoond. Om te kunnen leven, werd het veen ontgonnen. Dit leidde echter tot inklinking, terwijl de zeespiegel steeg. Om droge voeten te houden, werden terpen of werpen opgeworpen en dijken en kades aangelegd. De eerste dorpen bevinden zich op de kreekruggen. Het veenpakket is door ontginning inmiddels verdwenen. Door de veenontginning zijn ook de voor het Oude Zeekleilandschap kenmerkende opstrekkende verkaveling en de lintdorpen ontstaan.

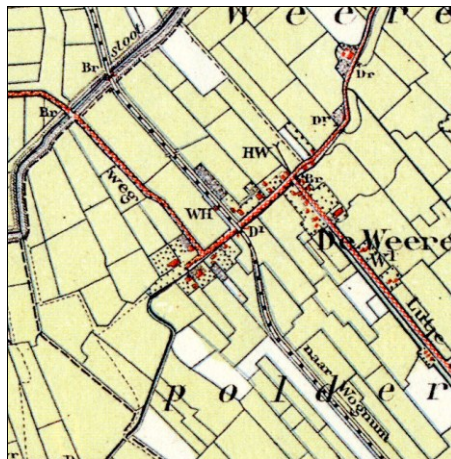
Het gebied rond 1858 kan worden omschreven als opvallend open met alleen beplanting in de linten en om (boeren)erven. Er is sprake van een onregelmatige, opstrekkende verkaveling. De ontsluiting van het gebied is grofmazig en is

haaks of evenwijdig aan de verkavelingsrichting. De wegen zijn deels recht, deels kronkelig. Opvallend op de kaart van 1899-1907 is het tracé van de stoomtram (van Schagen naar Wognum) direct naast het plangebied.

Door schaalvergroting van bedrijven in het plangebied en door de voortdurende uitbreiding van de bebouwing is het landschap in de omgeving veranderd. Het patroon van wegen is onveranderd, maar de fijnmazige verkaveling van de percelen is vervangen door een meer rechthoekig en grootschaliger patroon.



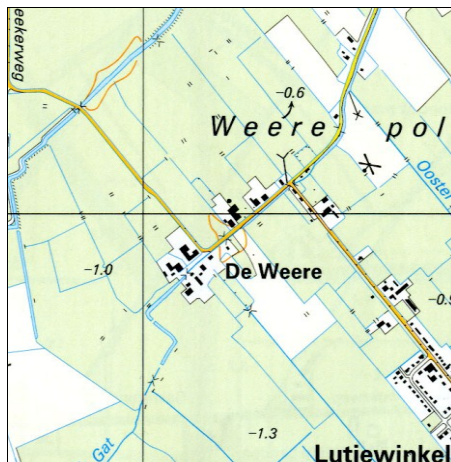
Topografische kaart 1858



Topografische kaart 1899-1907



Topografische kaart 1961



Topografische kaart 2004

Figuur 1. Topografische kaarten uit verschillende perioden

Orderingsprincipes in het landschap

Het plangebied is gesitueerd in de Weerepolder. Het gebied heeft een zeer open karakter en de verkaveling bestaat uit grote, onregelmatige blokken in een overwegend rechthoekig patroon. De oude hoofdrichting is deels nog afleesbaar.

In de huidige situatie is sprake van een open lintbebouwing, waarbij de (boeren)erven aan de achterzijde worden gekenmerkt door rafelige randen. De

structuren van de opgaande beplanting zijn overwegend gekoppeld aan de (boeren)erven (puntvormige structuur). In enkele gevallen is de opgaande beplanting gekoppeld aan de weg (lijnvormige structuur).

In de waterstructuur is de Weeresloot ten zuiden van de Weereweg een belangrijke structuurlijn. Langs de wegen in de omgeving komen veelal wegsloten voor.

Bebouwingskarakteristiek

De dorpen in deze regio kenmerken zich door hun lintbebouwing. Aan de Weereweg is sprake van een relatief open lintbebouwing. Aan de Weereweg komen veel stolpboerderijen voor; dit is de meest opvallende bebouwing voor West-Friesland. Daarnaast komt individuele vrijstaande woonbebouwing voor en is in veel gevallen sprake van bijgebouwde schuren en/of loodsen. De bebouwing kent een rechthoekige massaopbouw en bestaat overwegend uit één bouwlaag met kap. De stolpen en woningen staan relatief dicht op de weg en zijn overwegend met de voorgevel in een voorgevelrooilijn evenwijdig aan de weg gesitueerd. De nokrichting van de bestaande (stolp)boerderijen is overwegend evenwijdig aan de landschappelijke structuur.

Inpassing in de ruimere omgeving

Bij de inpassing van deze ontwikkeling in het landschap is het belangrijk om respectvol om te gaan met de hierna volgende landschappelijke kwaliteiten en cultuurhistorische waardevolle elementen:

- De openheid van het landschap.
- De visuele relatie met het omliggende open landschap.
- De opgaande erfbeplanting.
- De rafelige randen van de erven.
- De verkavelingsrichting.

Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten

Nieuw gebouwde woningen en schuren zijn vaak niet ingepast in de omgeving. De bebouwing staat veelal 'koud' in het landschap. Het gevolg hiervan is dat het zeer open landschap steeds meer wordt gedomineerd door een veelheid aan bouwvormen en kleur. Dit levert een zeer onrustig beeld op. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt een goede landschappelijke inpassing van bebouwing en erven dan ook van groot belang geacht.

3.4

Beeldkwaliteitscriteria

Uitgangspunten

Bij deze ontwikkeling wordt uitgegaan van het realiseren van twee percelen met een verschillende breedte en diepte. Hierdoor ontstaat aan de landschapszijde een rafelige rand. Op de zijdelingse perceelgrens van het westelij-

ke erf en de achterste en de zijdelingse perceelgrens van het oostelijk erf wordt een bomenrij/boomsingel aangeplant. Hiermee wordt de rafelige rand van de percelen en de verkavelingsrichting benadrukt. Aan de voorzijde wordt de ontwikkeling ingepast door het realiseren van een groen voorerf met enkele forse bestaande en nieuwe bomen.

De twee woningen staan in een verspringende rooilijn. Deze verspringing hangt samen met de geluidscontour van de weg. De bestaande stolp wordt gehandhaafd of vervangen door nieuwbouw. De nieuw te bouwen woning ligt terug ten opzichte van de bestaande stolp. De architectuur en het kleur- en materiaalgebruik van de woningen zijn traditioneel, aansluitend op de bebouwing in de directe omgeving.

(Boom)beplanting op de perceelgrenzen, rafelige randen, groene voorerven en traditionele bouw zijn kenmerkend in de omgeving.

Criteria bebouwing

Voor de criteria voor de bebouwing wordt verwezen naar de 'Welstandsnota Niedorp' (23 februari 2011). Voor het plangebied wordt gestreefd naar traditionele, in de omgeving passende bebouwing. Dit uitgangspunt wordt tevens gehanteerd in de welstandsnota van de voormalige gemeente Niedorp. Indien sprake is van verbouw van de bestaande stolp, of nieuwbouw van een stolp, zijn de 'Objectgerichte criteria voor stolpboerderijen' van toepassing. Indien sprake is van nieuwbouw van een traditionele woning, zijn de criteria voor de bebouwing van 'Gebied 1 - Buitengebied' van toepassing.

Criteria erf

- De kavels zijn rechthoekig van vorm. De twee kavels hebben een verschillende diepte en breedte.
- Aan de noordoost-, de noordwest- en de zuidoostzijde een bomenrij of boomsingel toepassen. Plantafstand 8 tot 10 meter. Bestaande boomsingel handhaven en verlengen.
- Aan de zuidwestzijde een representatief en groen voorerf realiseren. Bestaande monumentale bomen handhaven en aanvullen met een of meerdere nieuwe (forse) bomen.
- Erfbeplanting toepassen van inheems en op de ondergrond afgestemd sortiment. Passende soorten zijn bijvoorbeeld essen, iepen, esdoorns en wilgen.
- Verharding beperken. Maximaal één inrit per erf. Grotere vlakken verharding zijn achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning gesitueerd.

Principe-uitwerking



Figuur 2. Principe-uitwerking

4.1

Provinciaal beleid

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PRVS) vastgesteld. De PRVS is op 3 november 2010 in werking getreden.

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord', het voorheen geldende streekplan, overgenomen. Uitgangspunt tot 2040 is 'kwaliteit door veelzijdigheid'. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie Noord-Holland.

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

Figuur 3. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid
(bron: Provincie Noord-Holland, 2010)

De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de PRVS opgesteld. Hierin is een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de

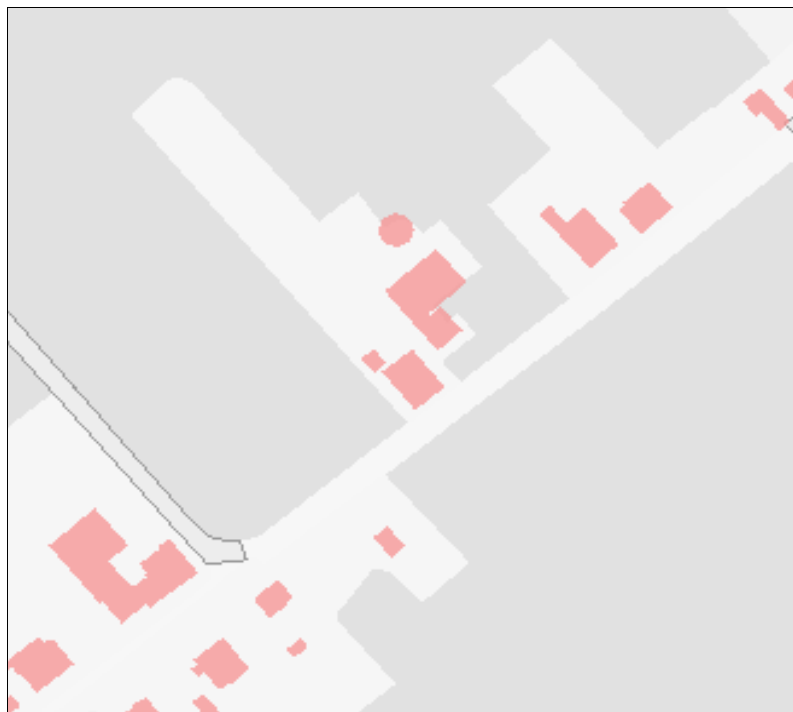
toelichting op bestemmingsplannen. Het gaat hierbij om onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang een rol speelt.

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen als 'gebied voor grootschalige landbouw'. In dergelijke gebieden is ruimte voor schaalvergroting, structuurverbetering en (mondiaal) concurrerende productielandbouw. Toepassing van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling ('RvR'-regeling) is in een dergelijk gebied mogelijk.

Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (2010)

De in de structuurvisie gedefinieerde provinciale belangen zijn vastgelegd in de PRVS. Deze verordening kent een aantal algemene regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Het gaat hierbij om onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Het provinciaal belang moet de inzet van de verordening kunnen rechtvaardigen. Bij het opstellen van de verordening is het beleid uit de structuurvisie opgenomen. De verordening is opgesteld om de uitvoering van de provinciale beleidslijnen te waarborgen.

In paragraaf 3.2 is reeds ingegaan op het onderscheid tussen het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied en de consequenties hiervan voor het plangebied.



Figuur 4. Kaartfragment Bestaand Bebouwd Gebied; BBG in rood, rest LG (bron: Provincie Noord-Holland, 2011)

Voor het oprichten van de woningen geldt artikel 13, lid 5, namelijk dat woningbouw in het LG ook mogelijk is indien deze tot stand komt onder de toepassing van de 'RvR'-regeling als bedoeld in artikel 16. In artikel 16 staat dat een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het BBG onder de volgende voorwaarden:

- Een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing.
- Zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaats heeft.
- Niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren; de compensatie vanuit het ruimte voor ruimte-beleid dient bij voorkeur plaats te vinden in of in aansluiting op bestaand bebouwd gebied.

Tevens dient een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld te worden conform artikel 15 van de verordening.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Er vindt een netto-afname van de bebouwing plaats. Gezamenlijk wordt er 2.250 m² aan bebouwing gesloopt en aan verharding wordt verwijderd. Er wordt een woning met een bruto vloeroppervlakte van 436 m² (verdeeld over 2 verdiepingen) en een schuur van 150 m² (1 verdieping) teruggebouwd. Daarnaast wordt 400 m² aan verhardingen gerealiseerd.

De nieuwe woning kan uitsluitend worden gebouwd als de situatie gesaneerd is, op deze wijze is de sloop van de bebouwing zeker gesteld. Tevens hebben de gemeente en de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afgesloten (zie ook paragraaf 7.1).

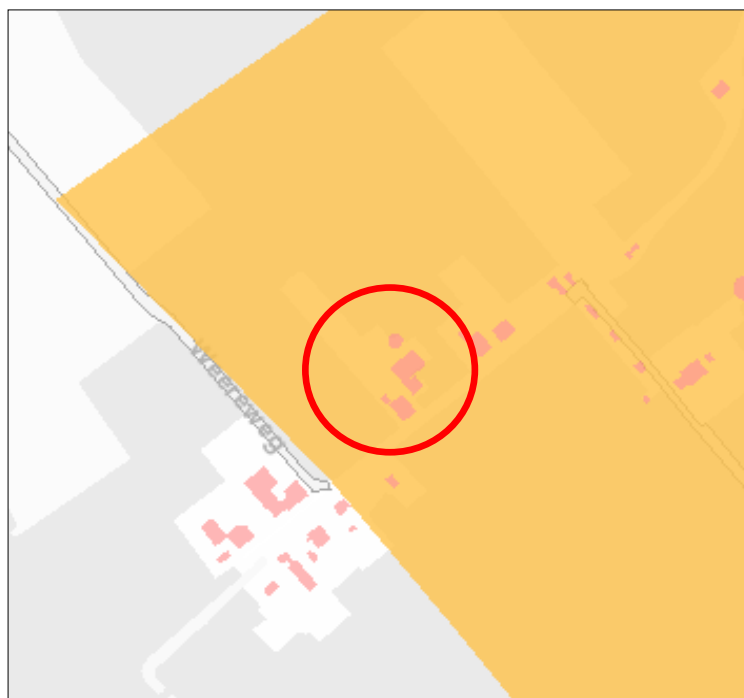
Er wordt één woning terug gebouwd, uit de exploitatieopzet uit bijlage 2 blijkt dat dit voldoende is om een sluitende exploitatie te garanderen. De woning wordt op de locatie van de bestaande agrarische opstallen gebouwd en daarmee binnen bebouwd gebied.

Hoofdstuk 3 voorziet in de genoemde beeldkwaliteitsparagraaf.

In de provincie Noord-Holland komen verschillende aardkundige monumenten en aardkundige waardevolle gebieden voor. In figuur 5 is een fragment van de kaart van de verordening weergegeven waarop de aardkundig waardevolle gebieden in lichtbruin staan weergegeven. Aardkundig waardevolle gebieden zijn niet expliciet beschermd, zoals de aardkundige monumenten dat middels de Provinciale Milieuverordening wel zijn. De provincie vraagt daarom aan de gemeenten de aardkundig waardevolle gebieden te beschermen door middel van het bestemmingsplan. Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het aardkundig waardevolle gebied 'Weerepolder en Kromme Gouwe, Lutjewinkel', dat waardevol is vanwege zijn getij-inversieruggen en natuurlijke waterlopen. De ontwikkelingen die door het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden, leiden niet tot een aantasting van de aanwezige aardkundige waarden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor onder an-

AARDKUNDIGE WAARDEN

dere het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden. De aardkundige waarden zijn hiermee van een passende bescherming voorzien.



Figuur 5. Kaartfragment aardkundige waarden
(bron: Provincie Noord-Holland, 2011)

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010)

Provinciale Staten hebben in juni 2010 de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. In dit beleidskader is door de provincie aangegeven welke landschappelijke en cultuurhistorische elementen overwogen moeten worden bij (ruimtelijke) ontwikkelingen en uitgangspunt kunnen zijn voor plannen. De ontwikkelingsgerichte benadering is het uitgangspunt van het beleid: behoud door ontwikkeling. In de Leidraad wordt ingegaan op de kernkwaliteiten die gelden als basis voor de ruimtelijke kwaliteit van het landschap van Noord-Holland. De provincie onderscheidt de volgende kernkwaliteiten:

- Aardkundige waarden: deze worden onderverdeeld in 'aardkundige monumenten' (beschermd middels de Provinciale Milieuverordening) en 'aardkundig waardevol gebied' (beleid opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie).
- Archeologische waarden (zie ook paragraaf 5.2).
- Tijdsdiepte: er moet zorgvuldig omgegaan worden met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. De provincie Noord-Holland wil dat de gelaagdheid van het landschap wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkeling.
- Historische structuurlijnen: er dient bij nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met de verkavelingsstructuren van het oorspronkelijke landschap.
- Cultuurhistorische objecten.

- Openheid: waarbij thema's zoals verrommeling en verstedelijking een rol spelen, behoud van grootschalige open gebieden.
- Stilte.
- Donkerte.
- Dorps-DNA: de specifieke eigenheid en identiteit van dorpen behouden.

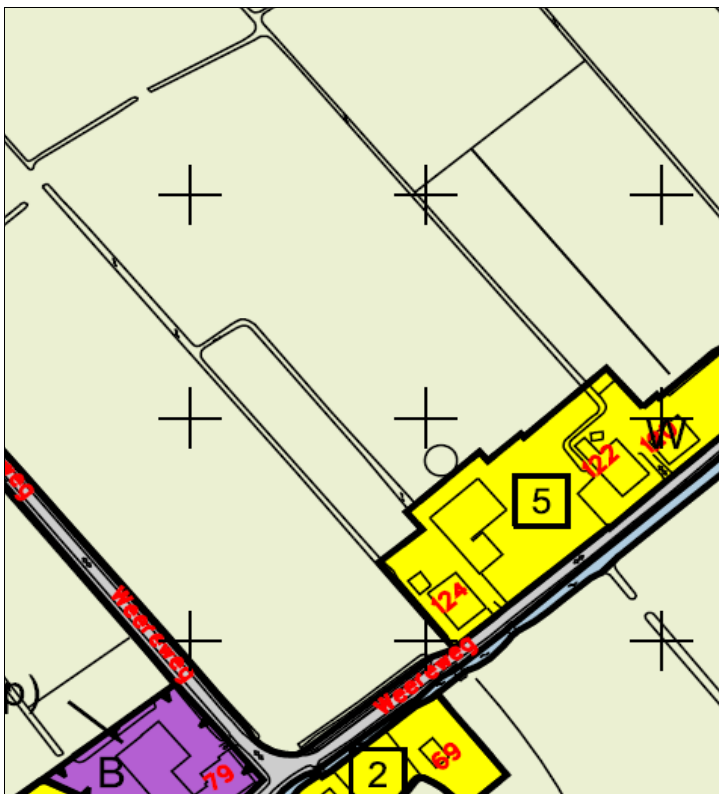
Het grondgebied van de provincie Noord-Holland is in de Leidraad ingedeeld in verschillende landschapstypen. Per landschapstype zijn de kernkwaliteiten van het gebied weergegeven. In de voormalige gemeente Niedorp komen twee verschillende landschapstypen voor. Het grootste gedeelte van de gemeente valt binnen het oude zeekeilelandschap, zo ook het plangebied. In dit gebied is het kleine reliëf van het voormalig getijdengebied (getij-inversieruggen, fossiel krekensysteem en meerwallen) zeer waardevol. Andere kenmerken voor het oude zeekeilegebied zijn de lintdorpen, molens, stolpen, de Westfriese Omringdijk en het halfopen karakter van het landschap kenmerkend.

4.2

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp

Er is recentelijk een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van de voormalige gemeente Niedorp vastgesteld.



Figuur 6. Kaartfragment bestemmingsplan

Onderhavig plangebied ligt in het plangebied van dit bestemmingsplan. De gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

Onderhavig planvoornemen past niet in de opgestelde regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp'. Het aantal toegestane woningen is beperkt tot vijf woningen. In de bestaande situatie zijn reeds vijf woningen aanwezig. De voormalige bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt en vervangen worden door een woning. In totaal zullen aan deze zijde van de Weereweg dus zes woningen komen te staan.

Structuurvisie Niedorp 2015

In 2004 is de structuurvisie Niedorp 2015 vastgesteld met daarin opgenomen een analyse van de beginsituatie en een verwoording van de ambitie en toekomstvisie voor de gemeente. Deze heeft tot doel om een beeld te schetsen van de ruimtelijke ontwikkeling van Niedorp voor de daaropvolgende 10 tot 15 jaar.

Ten aanzien van landschapsbeheer en ontwikkeling is de ambitie om de elementen en structuren die nauw verbonden zijn met de ontstaansgeschiedenis van het landschap en het nederzettingenpatroon herkenbaar en erfahrbaar te laten blijven. Hierbij kan gedacht worden aan de historische linten, de doorzichten vanuit de linten naar het buitengebied, de markante erven, de stolpboerderijen en boomsingels, de vrije doorzichten in het open landschap en de civieltechnische hoogstandjes uit het verleden zoals de Westfriese Omringdijk en de kanalen met bijbehorende oeverzones. Nieuwe stedelijk ontwikkelingen vinden aansluiting bij de reeds bestaande (lint)dorpen.

Ten aanzien van woningbouw is in de structuurvisie aangegeven dat op middellange termijn (periode 2005-2015) in de kernen (anders dan de hoofdkernen Nieuwe Niedorp en Winkel en 't Veld) ruimte blijft voor kleinschalige ontwikkelingen op kwaliteitslocaties. Onderhavig plangebied is een dergelijke kwaliteitslocatie. Door middel van toepassing van de 'RvR'-regeling is een ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen.

Vrijkomende agrarische bebouwing en Ruimte voor Ruimte-regeling

In 2009 heeft de voormalige gemeente Niedorp de 'beleidsnotitie Vrijkomende Agrarische Bebouwing en Ruimte voor Ruimte-regeling' vastgesteld. In deze notitie heeft de gemeente onder andere de 'RvR'-regeling van de provincie nader uitgewerkt. In afwijking van de provinciale beleidsregels is de gemeente van mening dat concrete criteria in het beleid moeten worden opgenomen ten aanzien van de minimale te slopen oppervlakte bebouwing. De gemeente gaat daarbij uit van een minimale te slopen oppervlakte van 1.000 m² bebouwing en/of 5.000 m² kassen. Dit sluit grotendeels aan bij de concrete kaders die eerder door de provincie waren aangegeven in het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing. De gemeente acht (in aanvulling op de provin-

ciale vereisten) de 'RvR'-regeling niet toepasbaar wanneer de te slopen bebouwing jonger is dan 10 jaar of wanneer deze illegaal is gerealiseerd.

In het kader van de economische uitvoerbaarheid hebben de gemeente en de initiatiefnemer een exploitatieopzet opgesteld, die als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen. Om een goede inpassing van de nieuwbouw in het landschap te realiseren, zijn voor dit plan beeldkwaliteitseisen opgesteld die deel uitmaken van deze toelichting (hoofdstuk 3).

De huidige situatie in het plangebied is in het document 'Advies kwalificatie bebouwing Weereweg 124 te Lutjewinkel' beoordeeld op de mate van storendheid. De locatie is op meerdere punten als storend ervaren en komt daarom in aanmerking voor de 'RvR'-regeling. Het genoemde advies is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting.

Welstandsnota 2013

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de 'Welstandsnota Hollands Kroon' vastgesteld. Deze nota is in werking getreden per 28 december 2013. De 'Welstandsnota Niedorp', vastgesteld in het jaar 2011, is hiermee komen te vervallen.

In de welstandsnota worden een drietal welstandsgebieden onderscheiden, namelijk:

- welstandsvrij;
- welstandsluw;
- welstandsintensief.

Het perceel Weereweg 124 is hier aangemerkt als 'welstandsluw' gebied.

Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen

Op 24 januari 2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de 'Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen' vastgesteld. Deze regeling heeft tot doel de verschillende regelingen die er in de voormalige gemeenten Anna Paulowna, Niedorp, Wieringen en Wieringermeer gelden ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, bed & breakfast, mantelzorg en aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, te uniformeren.

De regeling maakt een onderscheid tussen woningen binnen en buiten de bebouwde kom. De gemeente heeft ervoor gekozen 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- 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 is verwerkt in voorliggend bestemmingsplan en uitgebreid beschreven in paragraaf 6.3 van deze toelichting.

4.3

C o n c l u s i e

De ruimtelijke ontwikkeling is passend binnen het geldende provinciaal en gemeentelijk beleid. Het plan is in lijn met de hiervoor omschreven beleidsstukken. Voor het plan is evenwel een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk, waar met voorliggend plan in wordt voorzien.

M i l i e u a s p e c t e n

5

In navolgend hoofdstuk komen diverse milieuaspecten aan de orde. De Milieudienst Kop van Noord-Holland heeft per brief d.d. 5 juni 2012 gereageerd op navolgend hoofdstuk. Daar waar aan de orde is het plan aangepast aan de opmerkingen van de Milieudienst. De brief van de Milieudienst is als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

5.1

Cultuurhistorie

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging geleid van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ieder bestemmingsplan dient dan tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze worden geborgd in het bestemmingsplan.

WET- EN REGELGEVING

De aanwezige stolp in het plangebied staat als zodanig aangemerkt op de kaart die behoort tot de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland. De beleidslijn die de provincie Noord-Holland hiervoor ingezet heeft is dat er gestreefd moet worden naar het behoud van de 4600 bewaard gebleven niet-beschermde stolpboerderijen als identiteitsbepalend bouwtype in het Noord-Hollandse landschap. Het gaat om behoud van de hoofdvorm; herbouw draagt alleen aan de genoemde identiteit bij wanneer wordt voldaan aan de oorspronkelijke maatvoering. De aanwezige stolp heeft geen monumentale status. Of de bestaande stolp behouden zal blijven, ligt nog niet vast. Wel zal de woning die ter vervanging van de bestaande, te slopen schuren zal worden gebouwd, als stolp worden gerealiseerd. De voor Noord-Holland karakteristieke stolpvorm zal dus ter plaatse aanwezig blijven.

ONDERZOEK

De historisch geografische kwaliteiten van de omgeving en de wijze waarop de voorgenomen ontwikkelingen ingepast zijn, zijn nader aan de orde gekomen in hoofdstuk 3 (beeldkwaliteit).

Het bestemmingsplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden. Het plan mag op dit punt uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

5.2

Archeologie

WET- EN REGELGEVING

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde ‘veroorzakerprincipe’. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in planologische procedures.



Archeologisch onderzoek vereist bij:

- Alle bodemroering
- Plannen groter dan 50 m² en dieper dan 40 cm
- Plannen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm
- Plannen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm
- Plannen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm

Figuur 7. Kaartfragment archeologische beleidskaart
(bron: Cultureel Erfgoed Noord-Holland)

ONDERZOEK

In figuur 7 is een kaartfragment van de archeologische beleidskaart van de voormalige gemeente Niedorp opgenomen, behorende bij het rapport ‘Archeologisch kader voor het bestemmingsplan Landelijk Gebied, gemeente Niedorp’. De kaart is ingedeeld met verschillende zones die elk een eigen beschermings-

regime hebben. Wanneer er een nieuwe ontwikkeling plaatsvindt in de gemeente, kan met de archeologische beleidskaart nagegaan worden wat de archeologische verwachtingswaarde van het gebied is en of er noodzaak is tot het verrichten van een archeologisch onderzoek voor de specifieke locatie. Het plangebied ligt geheel in een gebied waar archeologisch onderzoek is vereist bij plannen die groter zijn dan 500 m² en dieper reiken dan 40 cm.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt meer dan 500 m². Op de gronden is echter bestaande bebouwing aanwezig die in de tijd van de bouw tot grondroerende werkzaamheden heeft geleid. De nieuw te bouwen woning en de eventueel te vervangen stolp kennen een oppervlakte die minder bedraagt dan 500 m². Eén en ander wordt gerealiseerd op dezelfde plaats waar in de huidige situatie ook al gebouwen staan. De oppervlakte waar nieuwe grondroerende activiteiten met een diepte van 40 cm of meer zullen plaatsvinden komt daarmee niet boven de gestelde drempelwaarde van 500 m². Het verrichten van archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Het planvoornemen mag op grond van bovenstaande ten aanzien van het aspect archeologie uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

5.3

Bodem

In de Woningwet is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van Burgemeester en Wethouders (B en W) een beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

WET- EN REGELGEVING

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet voorkomen worden dat gronden waarvan bekend is dat de milieuhygiënische kwaliteit onvoldoende is, worden bestemd met een bestemming die daarvoor gevoelig is. Om na te gaan in hoeverre de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied geschikt is voor bewoning, is het bodemloket (www.bodemloket.nl) geraadpleegd. Hierop staan geen verdenkingen van bodemverontreiniging vermeld. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt een bodemonderzoek

ONDERZOEK

verricht. Zodra dit onderzoek is afgerond, worden de resultaten van het onderzoek toegevoegd aan deze paragraaf.

CONCLUSIE Naar verwachting zal de kwaliteit van de bodem niet leiden tot belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

5.4

E c o l o g i e

Voor de voorgenomen ontwikkelingen op het perceel Weereweg 124 heeft in 2011 en 2012 een ecologische beoordeling plaatsgevonden. De uitkomsten van dit onderzoek zijn opgenomen in het document 'Advies Natuurwaarden Weereweg 124, Lutjewinkel'. Dit rapport is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen. De effecten op natuurwaarden worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Beschermde gebieden

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op ruime afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Beschermde soorten

De Flora- en faunawet (Ffw) is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Wanneer bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, worden er geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruim-

telijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

Vleermuizen

Het is mogelijk dat vleermuizen verblijven in het plangebied. Alleen de stulp is hier mogelijk geschikt voor. Wanneer er sprake is van sloop van de bestaande stulp, is nader onderzoek nodig om aanwezigheid vast te stellen, dan wel uit te sluiten. Dit nader onderzoek bestaat uit verschillende avond- en ochtendbezoeken in de periode van mei tot en met oktober. Indien verblijfplaatsen van vleermuizen worden aangetroffen, zal moeten worden onderzocht of door het nemen van mitigerende maatregelen een verbodsovertreding kan worden voorkomen.

Vaatplanten

Het is nodig om tijdens het groeiseizoen (juni-juli) van rietorchis het plangebied en de plantengroei opnieuw te bekijken en het rapport 'Advies Natuurwaarden Lutjewinkel, Weereweg 124' aan de bevindingen daarvan aan te passen. Dit veldbezoek heeft inmiddels plaatsgehad. De rietorchis is niet aangetroffen en het Advies Natuurwaarden is aangepast.

Rugstreepad

Het vernietigen of verstoren van voortplantingsverblijfplaatsen of exemplaren van rugstreepad is in potentie een overtreding van de Flora- en faunawet. Er bestaat een kans dat de streng beschermde rugstreepad zich zal vestigen in het plangebied tijdens de werkzaamheden. Met een amfibieënscherm kan in veel gevallen worden verhinderd dat de rugstreepad het plangebied binnenkomt. Ook is het mogelijk het ontstaan van tijdelijke plassen te voorkomen of deze te dempen voordat de soort kans ziet hierin eieren af te zetten.

Uitvoerbaarheid

Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat de aanwezige natuurwaarden geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, tenzij er sprake is van de aanwezigheid van vleermuizen en rugstreepad. Deze conclusie geldt voor de in het Advies Natuurwaarden genoemde beschermde soorten en de noodzaak van ontheffingen.

Het is aan het bevoegd gezag om de visie dat geen sprake zal zijn van negatieve effecten op beschermde gebieden te bevestigen.

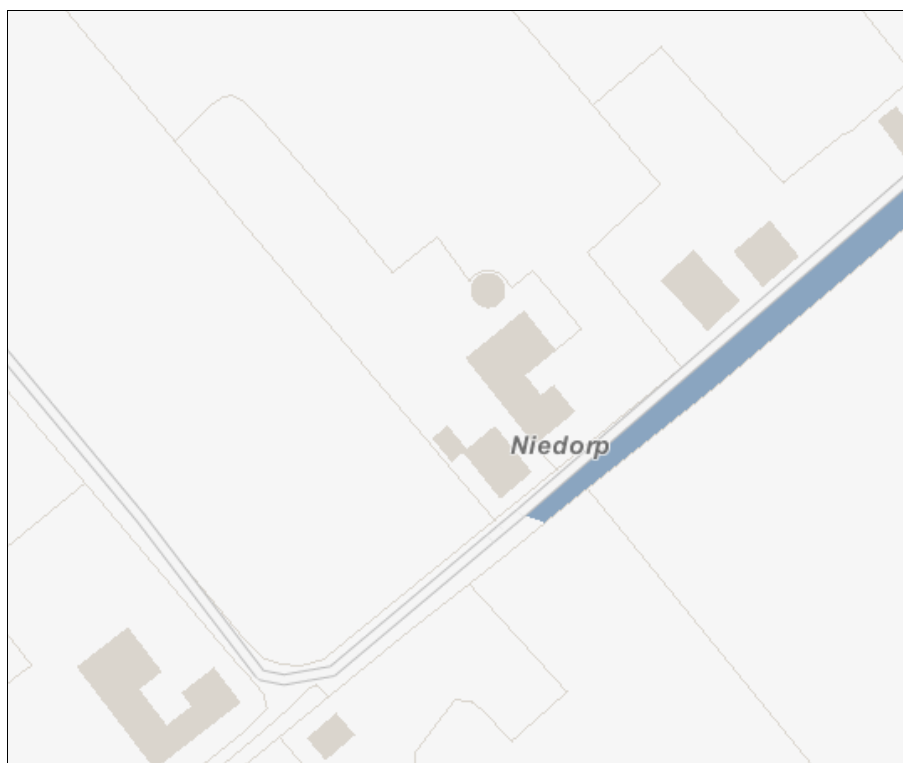
5.5

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en

WET- EN REGELGEVING

door buisleidingen. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico en een groepsrisico. De normen voor het plaatsgebonden en het groepsrisico hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.



Figuur 8. Uitsnede risicokaart (bron: Provincie Noord-Holland)

De provincie Noord-Holland heeft een risicokaart vervaardigd, waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven.

ONDERZOEK

Om na te gaan of bij het planvoornemen ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn, is de risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen bevinden die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Ook bevinden zich in of in de omgeving van het plangebied geen ondergrondse of bovengrondse transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

De gemeente Hollands Kroon heeft een Beleidsvisie externe veiligheid 2012-2015 opgesteld. In de beleidsvisie is informatie wat betreft alle knelpunten op het gebied van externe veiligheid in de gemeente opgenomen. Binnen de gemeente Hollands Kroon is momenteel geen sprake van knelpuntsituaties. Er is wel geconstateerd dat in een aantal gevallen knelpunten kunnen ontstaan als bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen niet worden aangepast. Hiervan is echter geen sprake in de omgeving van het plangebied.

Voorliggend bestemmingsplan wordt uit oogpunt van externe veiligheid niet belemmerd. De Veiligheidsregio heeft bij brief d.d. 16 mei 2012 aangegeven geen gebruik te maken van haar adviesrecht. De brief is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

CONCLUSIE

5.6

Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd.

WET- EN REGELGEVING

In de Wgh is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies plaats moet vinden. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Voor het plangebied is één weg van belang. Dit is de Weereweg. De maximumsnelheid van de Weereweg is 60 km/uur. De Weereweg heeft daarmee dus een zone in het kader van de Wet geluidhinder. In die gevallen waar binnen deze zone sprake is van een nieuwe situatie en geluidsgevoelige functies zijn betrokken, dient te worden getoetst of de geluidsbelasting aan de gevel de wettelijke grenswaarden niet overschrijdt. Het voorliggende plan maakt de bouw van een nieuwe woning mogelijk. Het is daarom nodig om een akoestisch onderzoek uit te voeren.

ONDERZOEK

Door de gemeente zijn ter plaatse van de Weereweg in 1997 verkeerstellingen uitgevoerd. Op deze cijfers is het akoestisch onderzoek gebaseerd. Bij de berekening is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- | | |
|---|---|
| - Verkeersintensiteit 1997 | 900 mvt/etmaal |
| - Jaarlijkse autonome toename van het verkeer | 1,0% |
| - Totale groei van het verkeer 1997-2022 | 28,2% |
| - Toekomstige verkeersintensiteit 2022 | 1154 mvt/etmaal |
| - Uurintensiteit: | |
| - Dagperiode | 7,0% |
| - Avondperiode | 2,4% |
| - Nachtperiode (maatgevende periode) | 0,8% |
| - Verkeerssnelheid | 60 km/uur |
| - Wegverharding | dicht asfaltbeton
(referentiewegdek) |

Tabel 1. Gemiddelde verkeersintensiteit per dag-, avond- en nachtperiode

Verdeling	Dagperiode (07-19 uur)	Avondperiode (19-23 uur)	Nachtperiode (23-07 uur)
Lichte motorvoertuigen (%)	90	90	90
Middelzware motorvoertuigen (%)	5	5	5
Zware motorvoertuigen (%)	5	5	5

De berekening van de geluidbelasting heeft plaatsgevonden door middel van een Standaard Rekenmethode 1 berekening. Met deze methode is de geluid-contour rondom de Weereweg berekend, zoals deze in het vrije veld is. De geluidberekening is als bijlage 6 bij dit bestemmingsplan opgenomen. De afstand van de 48 dB-contour tot de as van de weg is berekend op 17 m. Deze afstand levert geen belemmering voor uitvoering van het plan op, aangezien dichter op de weg geen geluidgevoelige functies mogen worden gerealiseerd op basis van dit bestemmingsplan. De ligging van het bouwvlak is gebaseerd op de 48 dB-contour.

CONCLUSIE De nieuw te realiseren woning heeft een geluidsbelasting als gevolg van weg-verkeer die lager is dan of gelijk aan, afhankelijk van de exacte situering van de woning, de voorkeursgrenswaarde op basis van de Wgh. Vanuit het oogpunt van geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï zijn er geen belemmeringen voor de bouw van de woning en mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

5.7

Luchtkwaliteit

WET- EN REGELGEVING Het plan dient te voldoen aan regels voor luchtkwaliteit. Aangetoond moet worden dat er geen normen worden overschreden. Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die ‘niet in betekenende mate’ (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vast-

gelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 7 ritten per woning per etmaal. Met het planvoornemen worden mogelijk twee nieuwe woningen in het plangebied gerealiseerd. Eén van beide woningen betreft echter de vervanging van de bestaande. Dit leidt niet tot meer verkeer. De tweede woning is echter wel een extra woning ten opzichte van de bestaande situatie. Dit betekent dat het aantal motorvoertuigen per etmaal op de omliggende wegen, als gevolg van het plan, met maximaal 7 voertuigbewegingen per etmaal zal toenemen. In de praktijk zal dit aantal verkeersbewegingen nog geringer zijn, omdat in het getal van 7 voertuigbewegingen nog geen rekening is gehouden met de afname van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de beëindiging van de huidige functies in het gebied.

ONDERZOEK

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de 'nibm-tool' (8 juni 2011) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		7
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,01
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 9. Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Uit de berekening met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Door het geringe aantal te realiseren woningen op deze locatie moet het planvoornemen derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

CONCLUSIE In de omgeving van het plangebied is er geen indicatie dat grenswaarden van het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer worden overschreden. Het plan voldoet derhalve aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer. De uitvoerbaarheid van voorliggend plan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

5.8

Water

WET- EN REGELGEVING Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'. Voor elk plan wordt in het kader van de watertoets bepaald wat het effect is op de waterhuishouding. Als verantwoordelijke instantie voor het waterbeheer in en in de directe omgeving van het plangebied hanteert Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) als uitgangspunt dat het bebouwen van landelijk gebied geen verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie mag betekenen. Daarom adviseert het HHNK bij uitbreiding van verhard oppervlak compenserende maatregelen te nemen. Het HHNK denkt daarbij aan vergroting van de bergingscapaciteit door bestaande waterlopen te verbreden of door nieuw oppervlaktewater aan te leggen. Tijdelijke berging van water door uitbreiding van het wateroppervlak creëert een grotere buffer in het systeem en daardoor een geringere peilstijging bij hevige regenval. De initiatiefnemer van het bouwplan is verantwoordelijk voor deze compenserende waterberging. Dat geldt zowel voor de financiering als voor de daadwerkelijke aanleg.

Om te bepalen hoe groot de compenserende waterberging moet zijn, heeft het HHNK een rekenmethode ontwikkeld. Voor alle watersystemen heeft het hoogheemraadschap berekend wat voor effect de neerslag heeft op de waterstand. Een watersysteem is het samenhangende geheel van grond- en oppervlaktewater in een gebied. Hoe een watersysteem zich bij regenval gedraagt, is afhankelijk van verschillende factoren. Is er bijvoorbeeld veel open water of weinig? Is er veel bebouwing of juist veel weiland? Hoe is de samenstelling van de bodem? Wat zijn de hoogteverschillen binnen het systeem? Hoe groot is de capaciteit van gemalen? Het HHNK hanteert daarom geen vast compensatiepercentage binnen het beheersgebied, maar een compensatiepercentage dat bij de lokale omstandigheden past.

Wanneer er sprake is van een toename van verhard oppervlakte is het nodig om nieuw oppervlaktewater te compenseren. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en vervangende woningbouw. De oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing is groter dan de oppervlakte van de nieuw te bouwen woning. Netto is er dus sprake van een afname van verharding, wat gunstig is voor de waterhuishouding. Compensatie als gevolg van dit bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk. Het HHNK adviseert terughoudend te worden omgegaan met de toepassing van uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink. Hiermee zal bij de nieuwbouw zoveel mogelijk rekening worden gehouden.

ONDERZOEK

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding. Het plan mag op dit punt uitvoerbaar worden geacht. Het HHNK heeft bij e-mail d.d. 26 juni 2012 laten weten geen opmerkingen op het plan te hebben. Het wateradvies is als bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen.

CONCLUSIE

5.9

Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

WET- EN REGELGEVING

Uit de geactualiseerde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en hindergevoelige objecten, zoals woningen, om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning. Een woning is een gevoelige functie. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit een bebouwingslint dat vrijwel geheel uit woningen bestaat. Aan de Weereweg 79, op ongeveer 120 m van de woningen in het plangebied bevindt zich een siersmederij. Deze siersmederij vormt, gelet op de aard en de schaal van de bedrijfsactiviteiten, geen belemmering voor de woningbouwplannen. Daarnaast bevindt zich op het perceel aan de Weereweg 122 een

ONDERZOEK

mesthoop. Om de bouwmogelijkheden in het plangebied niet te beperken, heeft de initiatiefnemer met de bewoners van het perceel Weereweg 122 een overeenkomst afgesloten ten behoeve van de verplaatsing van de mesthoop in noordwestelijke richting. Er dient daarbij een afstand van 50 meter te worden aangehouden tussen de nieuw te bouwen woning en de mesthoop. Bij de situering van het bouwvlak is met voorgaande rekening gehouden. Het stuk agrarische grond dat verkocht wordt aan de bewoners van de Weereweg 122, heeft in aansluiting op de bestemming van dit perceel in het bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp, een woonbestemming gekregen.

Verder komen in het lint geen bedrijven of activiteiten voor die mogelijk hinder zouden kunnen opleveren of beperkt zouden kunnen worden door een nieuwe woning.

CONCLUSIE Naar aanleiding van bovenstaande zijn er geen belemmeringen in het kader van hinder van bedrijven te verwachten. Het bestemmingsplan mag op dit punt uitvoerbaar worden geacht.

5.10

Plan-m.e.r.

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Het onderhavige bestemmingsplan kent een beperkt aantal ontwikkelingsmogelijkheden. De milieueffecten van deze ontwikkelingen zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (grote afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken. Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

Juridische toelichting



6.1

Algemeen

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wro en het Bro.

Op grond van artikel 3.1.3 van het Bro moet een bestemmingsplan worden uitgewerkt in:

- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Ook moet op grond van artikel 3.1.6 van het Bro een bestemmingsplan samengaan met een toelichting waarin ten minste zijn opgenomen:

- een onderbouwing van de in het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
- de resultaten van de (noodzakelijke) voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken;
- de resultaten van het overleg en de inspraak op grond van artikel 3.1.1 van het Bro.

Op grond van artikel 1.2.1 van het Bro (in werking getreden op 1 januari 2010) moet het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld worden. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden uitgewerkt in een zogenoemde GML. In de GML is er een koppeling tussen de kaart, regels en toelichting (het bestemmingsplan) gemaakt. Deze koppeling van de kaart, regels en toelichting is de zogenoemde verbeelding van het bestemmingsplan. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden:

- Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012);
- Standaard toegankelijkheid ruimtelijke instrumenten 2012 (STRI2012);
- Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

Het voorliggende bestemmingsplan is zo opgesteld dat het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld kan worden. Dit betekent dat:

- alle verschillende onderdelen van de kaart een zogenoemde IMRO-2012-code hebben;
- de digitale kaart is opgesteld volgens de standaardtechniek voor uitwisseling GML;
- de regels overeenkomstig de SVBP2012 zijn opgesteld;
- de toelichting en regels digitaal aan de kaart zijn gekoppeld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo is een deel van de Wro opgenomen in de Wabo.

Op grond van de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning ingevoerd. In de omgevingsvergunning worden verschillende vergunningstrajecten (zoals bouwvergunning, milieuvergunning etc.) gebundeld. In artikel 2.1 van de Wabo is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Op grond hiervan is voor een gebruik dat op grond van een bestemmingsplan niet is toegestaan een omgevingsvergunning noodzakelijk.

6.2

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Vorbereidingsfase

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro haar voornemen (vaak in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook biedt de gemeente eventueel de mogelijkheid om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. De gemeente geeft een reactie op de overleg- en inspraakreacties. De uitkomsten hiervan worden vermeld in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en voor zover noodzakelijk verwerkt in regels en verbeelding.

Terinzageleggingsfase

Na de aankondiging in de Staatscourant, in ten minste één plaatselijk dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad en op de internetpagina van de gemeente wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie Leefomgeving en Transport een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie Leefomgeving en Transport wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

6.3

Bestemmingen

In deze paragraaf is een korte toelichting op de juridische regels behorende bij het plan gegeven. Het bestemmingsplan sluit zoveel mogelijk aan bij het bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp. Aan de hand van de bestemmingsregels kan het planvoornemen worden gerealiseerd. In de toekomst kan de gerealiseerde situatie vervolgens worden gehandhaafd.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden waar nodig de in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Een deel van deze begrippen is voorgeschreven in de SVBP2012.

Wijze van meten

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is voor een belangrijk deel voorgeschreven in de SVBP2012. Deze regels zijn overgenomen in artikel 2 van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het bestemmingsplan komen twee bestemmingen voor: 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen'.

Agrarisch met waarden

In het vigerende bestemmingsplan rustte op het perceel nog een agrarische bestemming met een bouwvlak. Het gedeelte van dit agrarische bouwvlak wat in de nieuwe situatie geen deel uit zal maken van het woonperceel, is bestemd voor 'Agrarisch met waarden'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. De keuze voor de bestemming 'Agrarisch met waarden' en bijvoorbeeld niet de bestemming 'Tuin' of 'Wonen' is gelegen in het huidige en toekomstige agrarische gebruik van de gronden.

Wonen

Het voor de woonfunctie bedoelde deel van het plangebied is bestemd als 'Wonen', al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven tot 120 m² onder voorwaarden. Waterlopen en -partijen en voorzieningen van openbaar nut en ten behoeve van groen, verkeer- en verblijf en waterhuishouding, zijn tevens als ondergeschikte functie mogelijk.

In deze bestemming mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Binnen het bouwvlak zijn maximaal twee woningen toegestaan. Op de verbeelding is dit aangegeven met het symbool 'maximum aantal wooneenheden'.

Alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend, dient eerst minimaal 1.150 m² van de beeldverstorende bebouwing zoals die in het 'Advies kwalificatie bebouwing Weereweg 124 te Lutjewinkel' is beschreven, te worden gesloopt (zie ook paragraaf 2.1), dan wel dient de sloop te zijn verzekerd door middel van een voorschrift aan de omgevingsvergunning.

De toegestane maatvoering van de nieuw te realiseren gebouwen is in de planregels opgenomen. Hierbij geldt voor hoofdgebouwen dat de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3,5 en 9 meter bedragen. Voor woningen die in de stolpvorm worden gerealiseerd is een bouwhoogte van 13 meter toegestaan. Ook de situering en omvang van de bijgebouwen op het perceel zijn vastgelegd in de planregels. Hierop is in het navolgende verder ingegaan.

Beroep aan huis, bed & breakfast en mantelzorg

In de bestemming 'Wonen' zijn regels opgenomen voor een gebruik van woningen samen met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, bed & breakfast en mantelzorg. Maximaal 1/3 van de totale oppervlakte van de woningen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven worden gebruikt, met een maximum van 120 m². Het gaat om 'lichte' activiteiten die geen onevenredige hinder aan het woon- en leefmilieu mogen toebrengen. Detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel, is niet toegestaan. De aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven die zijn toegestaan, zijn vermeld in de bijlage bij de regels. Het betreft hier een niet-limitatieve lijst. Beroepen of bedrijven die naar de aard daarmee vergelijkbaar zijn, zijn eveneens toegestaan.

Daarnaast mogen woningen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor een hobbymatige bed & breakfast voor maximaal 4 personen wor-

den gebruikt. Een eigen kookgelegenheid is daarbij niet toegestaan. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van een bedrijfsmatige bed & breakfast voor maximaal 7 personen.

Mantelzorg in een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping als afhankelijke woonruimte dan wel in een mantelzorgwoning is mogelijk na afwijking. Deze afwijking wordt alleen verleend indien de noodzaak is aangetoond aan de hand van een indicering door een onafhankelijke indicatieorganisatie. De oppervlakte van de afhankelijke woonruimte dan wel mantelzorgwoning mag niet meer dan 70 m² bedragen. Binnen 6 maanden na de beëindiging van de mantelzorg moet het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte ongedaan zijn gemaakt dan wel moet de mantelzorgwoning zijn verwijderd.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

In de bestemming zijn regels opgenomen ten aanzien van de plaats, omvang en maatvoering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen overeenkomstig de regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon. De hoofdregel is dat de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen nooit meer mag bedragen dan de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw die op grond van het bestemmingsplan is toegestaan, verminderd met de daadwerkelijke 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.

Hierbij geldt altijd dat het bebouwingspercentage op een bouwperceel nooit meer dan 50% mag bedragen.

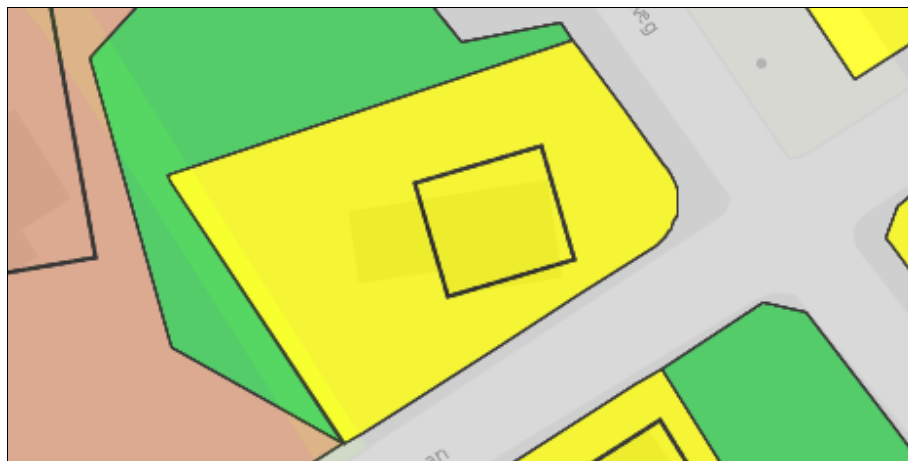
Daarnaast zijn er regels voor de goot-en bouwhoogte opgenomen en is er voorzien in een specifieke regeling voor erkers voor de voorgevel van het hoofdgebouw. Ondergronds bouwen is niet toegestaan.

In het navolgende is een voorbeeld opgenomen.

In figuur 10 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 10. Voorbeeldsituatie

Gegevens

- oppervlakte bouwperceel:	550 m ²
- oppervlakte bouwvlak:	100 m ²
- oppervlakte hoofdgebouw (bestaande situatie):	80 m ²
- oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (bestaande situatie):	50 m ²
- totale oppervlakte (hoofdgebouw + bijbehorende bouwwerken):	130 m ²
- type woning:	vrijstaand

Toetsing

De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de binnen het bestemmingsplan toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw (100 m²), verminderd met de daadwerkelijke oppervlakte van het hoofdgebouw, 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 aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

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 voorbeeld

Er kan 70 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden bijgebouwd.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel ziet er op toe dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden ten tijde van het geldende bestemmingsplan.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik in ieder geval strijdig is met de in de regels gegeven bestemmingsomschrijvingen.

Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten en bieden ruimte om bepaalde voorzieningen te kunnen realiseren.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht is opgenomen in deze regels.

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, bermen, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

ONDERGESCHIKTE
VOORZIENINGEN

Uitvoerbaarheid



7.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is in het kader van de 'RvR'-regeling opgesteld om in het plangebied compenserende woningbouw te realiseren.

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Het plan, bestaande uit de realisatie van twee woningen ter vervanging van agrarische bedrijfsbebouwing met een bedrijfswoning in het plangebied, is een bouwplan op grond van artikel 6.2.1, lid b, Bro.

Het doel van een grondexploitatie regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

De gemeente en de initiatiefnemer hebben op grond van bovenstaande en op grond van het geldende beleid in het kader van de 'RvR'-regeling (zie paragraaf 4.2) derhalve gezamenlijk een exploitatieopzet opgesteld. Deze exploitatieopzet is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. De kosten worden via een exploitatieovereenkomst op de initiatiefnemer verhaald.

EXPLOITATIEOPZET

Voorliggend bestemmingsplan mag economisch uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

7.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan heeft in de periode van 28 december 2012 tot en met 7 februari 2013 voor inspraak ter inzage gelegen. De resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 en de inspraak op grond van de Inspraakverordening zijn opgenomen in de 'Nota van Inspraak en Overleg bestemmingsplan Weereweg 124 te Lutjewinkel'.

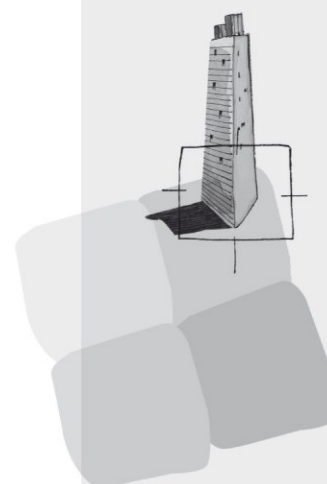
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Hollands Kroon

Contactpersoon
De heer N. Bootsma

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
155.00.00.41.02



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort