



Bestemmingsplan

Mientweg 46

Gemeente Hollands Kroon

TOELICHTING

Bestemmingsplan

Mientweg 46

Gemeente Hollands Kroon

TOELICHTING

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Frank Wit
Aucubastraat 78
p/a 2565 XG DEN HAAG



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN: **NL.IMRO.1911.BPKomNnWiLwhz003-on01**
Projectnummer: **K18345**
Titel: **Mientweg 46**

Status

Concept: 20 mei 2019
Voorontwerp: --
Ontwerp: 25 februari 2020
Vastgesteld: --

Datum

Projectleider: G. Jansen MSc
Auteur: G. Jansen MSc

Inhoudsopgave

TOELICHTING		6
Hoofdstuk1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerende planologische situatie	7
1.3.1	Bestemmingsplan Niedorp, Winkel en Lutjewinkel	7
1.3.2	Paraplubestemmingsplan Gedeeltelijke herziening bijgebouwenregeling in diverse bestemmingsplannen van Hollands Kroon	8
1.3.3	Facetbestemmingsplan Parkeren en Wonen	8
1.4	Opzet bestemmingsplan en toelichting	9
Hoofdstuk2	Beschrijving van de situatie	10
2.1	Historie en huidige situatie	10
2.1.1	Historie	10
2.1.2	De omgeving	11
2.1.3	De stolpboerderij	13
2.2	Toekomstige situatie	14
2.2.1	Stedenbouwkundige inpassing	14
2.2.2	Inrichtingsschets	15
Hoofdstuk3	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Omgevingsvisie NH2050	17
3.2.2	Omgevingsverordening	17
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	18
3.4.1	Omgevingsvisie Hollands Kroon	18
3.4.2	Lokale woonvisie (2013)	19
3.4.3	Welstandsnota	19
Hoofdstuk4	Uitvoeringsaspecten	21
4.1	Flora en fauna	21
4.1.1	Wettelijk kader	21
4.1.2	Effect te vergunnen activiteiten	21
4.1.3	Conclusie	22
4.2	Bodemkwaliteit	23
4.2.1	Wettelijk kader	23
4.2.2	Resultaten onderzoek	23
4.2.3	Conclusie	23

4.3	Luchtkwaliteit	23
4.3.1	Wettelijk kader	23
4.3.2	Beoordeling	23
4.3.3	Conclusie	23
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	24
4.4.1	Wettelijk kader	24
4.4.2	Cultuurhistorie	24
4.4.3	Archeologie	24
4.4.4	Conclusie	24
4.5	Parkeren en verkeer	24
4.5.1	Parkeren	24
4.5.2	Verkeer	25
4.5.3	Conclusie	25
4.6	Geluidhinder	25
4.6.1	Wettelijk kader	25
4.6.2	Onderzoek / beoordeling	26
4.6.3	Conclusie	26
4.7	Bedrijven en milieuzonering	26
4.7.1	Wettelijk kader	26
4.7.2	Onderzoek / beoordeling	27
4.7.3	Conclusie	28
4.8	Externe veiligheid	28
4.8.1	Wettelijk kader	28
4.8.2	Onderzoek / beoordeling	29
4.8.3	Conclusie	30
4.9	Kabels en leidingen	30
4.10	Water	31
4.10.1	Inleiding	31
4.10.2	Beleidskader	31
4.10.3	Beoordeling	32
4.10.4	Conclusie	33
4.11	M.e.r.-beoordeling	33
4.11.1	Wettelijk kader	33
4.11.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	33
4.11.3	Conclusie	33
4.12	Duurzaamheid	34
Hoofdstuk5	Juridische planbeschrijving	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Inleidende regels	35
5.2.1	Begrippen	35
5.2.2	Wijze van meten	35
5.3	Bestemmingsregels	36
5.3.1	Opbouw bestemmingen	36
5.3.2	Bestemmingen	36
5.4	Algemene regels	36
5.4.1	Anti-dubbeltelregel	36

5.4.2	Overige algemene regels	36
5.5	Overgangs- en slotregels	36
5.5.1	Overgangsregel	36
5.5.2	Slotregel	37
Hoofdstuk6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6.2.1	Overleg met omwonenden	38
6.2.2	Overleg met overheidsinstanties	38
6.2.3	Vaststellingsprocedure	38

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Quickscan flora en fauna - 16 oktober 2019
Bijlage 2	Aerius-berekening - 5 november 2019
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek - 4 juni 2019
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek - 15 juli 2019
Bijlage 5	Overzichtstekening - 11 september 2019
Bijlage 6	Watertoets - 12 juli 2019

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Mientweg 46 in Lutjewinkel is een woonboerderij gevestigd op een groot perceel. Op het zuidelijk deel van het perceel zal één vrijstaande woning of zullen twee grondgebonden woningen onder één kap gerealiseerd worden. Hiervoor wordt een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) gevolgd. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader. In deze toelichting wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de Mientweg 46. De locatie ligt op de hoek van de kruising met de Lutjewinkelerweg midden in Lutjewinkel (gemeente Hollands Kroon). De percelen behorend bij de Mientweg 46 zijn reeds gesplitst. De woning(en) zullen gerealiseerd worden op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Niedorp, sectie B, perceel 2084. Het perceel heeft een grootte van 578 m².



Luchtfoto met aanduiding plangebied (bron: PDOK viewer)



Uitsnede kadastrale kaart met aanduiding plangebied (bron: PDOK viewer)

1.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel' (vastgesteld op 27 juni 2013), het paraplubestemmingsplan 'Gedeeltelijke herziening bijgebouwenregeling in diverse bestemmingsplannen van Hollands Kroon' (vastgesteld op 5 maart 2015) en binnen het facetbestemmingsplan 'Parkeren en Wonen' (vastgesteld op 4 oktober 2018).

1.3.1 Bestemmingsplan Niedorp, Winkel en Lutjewinkel

In dit bestemmingsplan kent de locatie de enkelbestemming 'Gemengd' met ter plekke van de bestaande woning een bouwvlak met maatvoering. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' op de locatie voor de gewenste twee-onder-een-kap woning.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Niedorp, Winkel en Lutjewinkel' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen (al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven of het hobbymatig gebruik voor bed & breakfast), dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven uit categorie 1 en 2, opslag binnen bebouwing en het hobbymatig houden van vee. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning of middels een partiële herziening van het bestemmingsplan afwijken van het vigerende bestemmingsplan om meer woningen dan het bestaande aantal te bouwen, mits het aantal te bouwen woningen passend is binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid.

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en), mede bestemd voor herstel en behoud van archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is benodigd bij bouwplannen die betrekking hebben op een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en die dieper reiken dan 40 cm.

Conclusie

Onderhavig initiatief is strijdig met het bestemmingsplan 'Niedorp, Winkel en Lutjewinkel', omdat de realisatie van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak niet is toegestaan. Daarnaast wordt het bestaand aantal woningen overtreden met de bouw van een vrijstaande of twee-onder-een-kap woning. Voor het bouwplan is geen archeologisch onderzoek benodigd (zie ook paragraaf 4.4 Cultuurhistorie en archeologie).

1.3.2 Paraplubestemmingsplan Gedeeltelijke herziening bijgebouwenregeling in diverse bestemmingsplannen van Hollands Kroon

Het paraplubestemmingsplan 'Gedeeltelijke herziening bijgebouwenregeling in diverse bestemmingsplannen van Hollands Kroon' is tot stand gekomen na ontdekking van onregelmatigheden in negen reeds vastgestelde bestemmingsplannen. De onregelmatigheden betreft louter één gecontinueerde fout, die als gevolg heeft dat bepaalde percelen die onder één van de negen bestemmingsplannen vallen onevenredig worden getroffen in het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Voorts worden daardoor bestaande bijbehorende bouwwerken en in sommige situaties gedeelten van hoofdgebouwen "weg-bestemd", terwijl er in beginsel geen reden is dat die bouwwerken er na tien jaar niet meer mogen zijn. Dit parapluplan corrigeert deze onregelmatigheden.

Conclusie

Voorliggend voornemen heeft geen betrekking op bijgebouwen, maar op de nieuwbouw van een vrijstaande of twee-onder-een-kap woning. Het paraplubestemmingsplan is dan ook niet van toepassing op onderhavig initiatief.

1.3.3 Facetbestemmingsplan Parkeren en Wonen

Het facetbestemmingsplan 'Parkeren en Wonen' komt als het ware als een extra laag over de bestaande bestemmingsplannen in de gemeente Hollands Kroon heen te liggen. Hiermee voldoet de gemeente aan de wettelijke verplichting dat bestemmingsplannen voor 1 juli 2018 moeten zijn voorzien van een parkeerregeling en uniforme omschrijving voor het begrip 'Wonen'.

Op 9 maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018' gepubliceerd. De parkeerregels gaan uit van de gemiddelde parkeerkencijfers van het kenniscentrum CROW. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van deze regeling en de normen die daarin zijn opgenomen. Uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost.

Dit bestemmingsplan verwijst naar deze parkeerregels. Wijzigingen in de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018' hebben, een directe doorwerking in het bestemmingsplan.

Conclusie

Er is geen strijdigheid met het facetbestemmingsplan. Parkeren kan op eigen terrein opgelost worden. In paragraaf 4.5 Parkeren en verkeer wordt hier nader op ingegaan.

1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting

Het bestemmingsplan 'Mientweg 46' bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1000 (IDN nummer: NL.IMRO.1911.BPKomNnWiLwhz003-on01;
- planregels.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar vormt een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot heeft de toelichting als doel om het bestemmingsplan te begrijpen en de regels op een correcte manier na te leven.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 staat stil bij de huidige en toekomstige situatie van het plangebied;
- in Hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van de verschillende overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in Hoofdstuk 4 beschreven;
- in Hoofdstuk 5 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- Hoofdstuk 6 behandelt ten slotte de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin worden de resultaten beschreven van de gevolgde inspraakprocedure en het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de situatie

2.1 Historie en huidige situatie

2.1.1 Historie



1900



1950



2000



2018

Kaarten Lutjewinkel van 1900 tot nu met aanduiding plangebied (bron: topotijdreis.nl)

Het dorp Lutjewinkel concentreerde zich rond 1900 vooral rond de huidige Mientweg, van het zuidwesten naar het noordoosten. Hier lag destijds de Mientsloot, die in de jaren '70 is gedempt. De watergang is nu nog herkenbaar in het straatbeeld als een grasstrook ten noorden van de Mientweg.

Later versprede de bebouwing zich ook langs de huidige Weereweg en Lutjewinkelerweg, van het noordwesten naar het zuidoosten. De kern van het dorp wordt gevormd door de kruising van deze twee wegen.

Lutjewinkel is vooral bekend vanwege de kaasfabriek van FrieslandCampina. De kaasfabriek staat al ruim 100 jaar in het dorp en is een van de grootste bedrijven van Noord-Holland.

2.1.2 De omgeving

Lutjewinkel is ten noorden van Winkel gelegen en is ontstaan uit de groei van Winkel. Het dorp heeft ongeveer 750 inwoners. Lutjewinkel wordt aan de zuidzijde langs de Lutjewinkelerweg via Winkel en Nieuwe Niedorp ontsloten op de N242. Aan de noordzijde wordt het dorp ontsloten door de Weereweg, waarlangs Barsingerhorn en Kolhorn kunnen worden bereikt. De Mientweg is samen met de Weereweg/Lutjewinkelerweg de ontsluitingsweg van Lutjewinkel. Deze ontsluitingswegen worden gekarakteriseerd als bebouwingslinten door de (historische) bebouwing langs deze wegen. De lintbebouwing is voornamelijk gericht op de straat. In de dorpskom – ook ter plekke van het plangebied – geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Langs de Mientweg staat onder andere (voormalige) agrarische bebouwing en verschillende stolpboerderijen, waaronder de stolpboerderij aan de Mientweg 46, ten noorden van de planlocatie. De bebouwing bestaat voornamelijk uit één of twee bouwlagen met kap en is op de Mientweg gericht.

De bebouwing aan de Weereweg is te typeren als half open met overwegend kleinschalige bebouwing in meestal één bouwlaag met kap. De woningen zijn georiënteerd op de Weereweg.

In Lutjewinkel is het soort woningen voornamelijk vrijstaand of twee-onder-een-kap. De bebouwing is gevarieerd en de rooilijn verspringt. De meeste woningen hebben een kleine voortuin.



Bebouwing aan de Mientweg, met in het midden de groenstrook waar voormalig de Mientsloot lag. Aan de rechterkant van de weg de oude stolpboerderij (rode dak) aan de Mientweg 46. Daarachter (niet te zien) de locatie voor de nieuw te realiseren woningen (bron: street view Google Maps)



Bebouwing aan de Weereweg; de stolpboerderij aan de Mientweg 46 is nog net te zien achter het rieten dak (bron: street view Google Maps)



Bebouwing aan de Lutjewinkelerweg, met linkse de bebouwing dicht op de weg en rechts de oude stolpboerderij (bron: street view Google Maps)

Ter hoogte van het plangebied eindigt het dorp en start het buitengebied. Bij het binnenrijden van het dorp vormen enkele bosschages een natuurlijke overgang van het open landschap naar de kern van het dorp. De bosschages ten zuiden van het plangebied blijven in tact, waardoor deze natuurlijke overgang

behouden blijft.



Entree van Lutjewinkel via de Lutjewinkelerweg met het plangebied rood omlijnd (bron: street view Google Maps)

2.1.3 De stolpboerderij

Aan de Mientweg 46 is een oude stolpboerderij uit 1925 aanwezig. Deze woonboerderij staat op een groot perceel wat zich langs de Lutjewinkelerweg uitstrekt. Het totale oppervlak van de grond behorend bij Mientweg 46 is 1.890 m². De stolpboerderij beslaat hiervan circa 550 m² en bevindt zich op de hoek van de Mientweg en de Lutjewinkelerweg. De goot- en bouwhoogte van deze stolp is respectievelijk 3,5 en 12 meter.

In het verleden is de stolpboerderij deels in gebruik geweest voor horeca voor feesten en partijen. Momenteel is het alleen in gebruik als woning. Het perceel ten zuiden van de stolpboerderij is in gebruik als achtererf / tuin. Doordat de locatie niet meer gebruikt wordt voor horeca, is naar een nieuwe invulling gezocht van het (grote) erf.

De stolpboerderij staat midden in Lutjewinkel en wordt omgeven door diverse functies, waarbij wonen de boventoon voert. Met voorliggend plan blijft de karakteristieke stolpboerderij behouden.



De stolpboerderij aan de Mientweg 46 gezien vanuit de kruising met de Lutjewinkelerweg (bron: Google Maps)



De stolpboerderij met links op de foto het bijbehorend perceel waarop de woningen gerealiseerd zullen worden, gezien vanaf Lutjewinkelerweg (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Stedenbouwkundige inpassing

Met voorliggend plan wordt de lintbebouwing langs de ontsluitingswegen binnen de bebouwde kom voortgezet naar het zuiden toe, wat passend is binnen het karakter van het dorp als 'kruisdorp'.

Tussen het plangebied en de Lutjewinkelerweg ligt een watergang. Deze watergang zal behouden blijven. De woningen zullen ten westen van deze watergang ingepast worden. Hiermee worden de woningen verder van de weg af gesitueerd dan de stolpboerderij aan de Mientweg 46. Bij binnenrijden van het dorp zal deze karakteristieke boerderij een van de zichtpunten zijn en blijven. Een verspringing in de rooilijn is passend op deze locatie, omdat meerdere rooilijnen verspringen in de directe omgeving.

Het dorp Lutjewinkel wordt in de kern voornamelijk gekenmerkt door de woonfunctie, soms in combinatie

met een beroep of bedrijf (aan huis). In het dorp is geen hoogbouw aanwezig - de woningen zijn vooral als vrijstaand of twee-onder-een-kap woning gerealiseerd. Met voorliggend plan worden maximaal twee nieuwe woningen toegevoegd, eveneens vrijstaand of als twee-onder-een-kap woning. De soort woning past daarmee binnen de karakteristieken van het dorp.

Om toegang te kunnen krijgen tot de woningen, zal een inrit gerealiseerd worden. De inrit wordt op het noordelijk deel van het perceel gesitueerd, zodat er enerzijds geen aanpassingen aan het straatbeeld nodig zijn, en anderzijds de sloot slechts voor een klein gedeelte gedempt / overbrugd hoeft te worden. Als er een twee-onder-een-kap woning gerealiseerd zal worden, kunnen beide woningen met deze inrit ontsloten worden.



Beginpunt fietspad en beginpunt sloot, met rechts op de foto het te ontwikkelen perceel (bron: Google Maps)

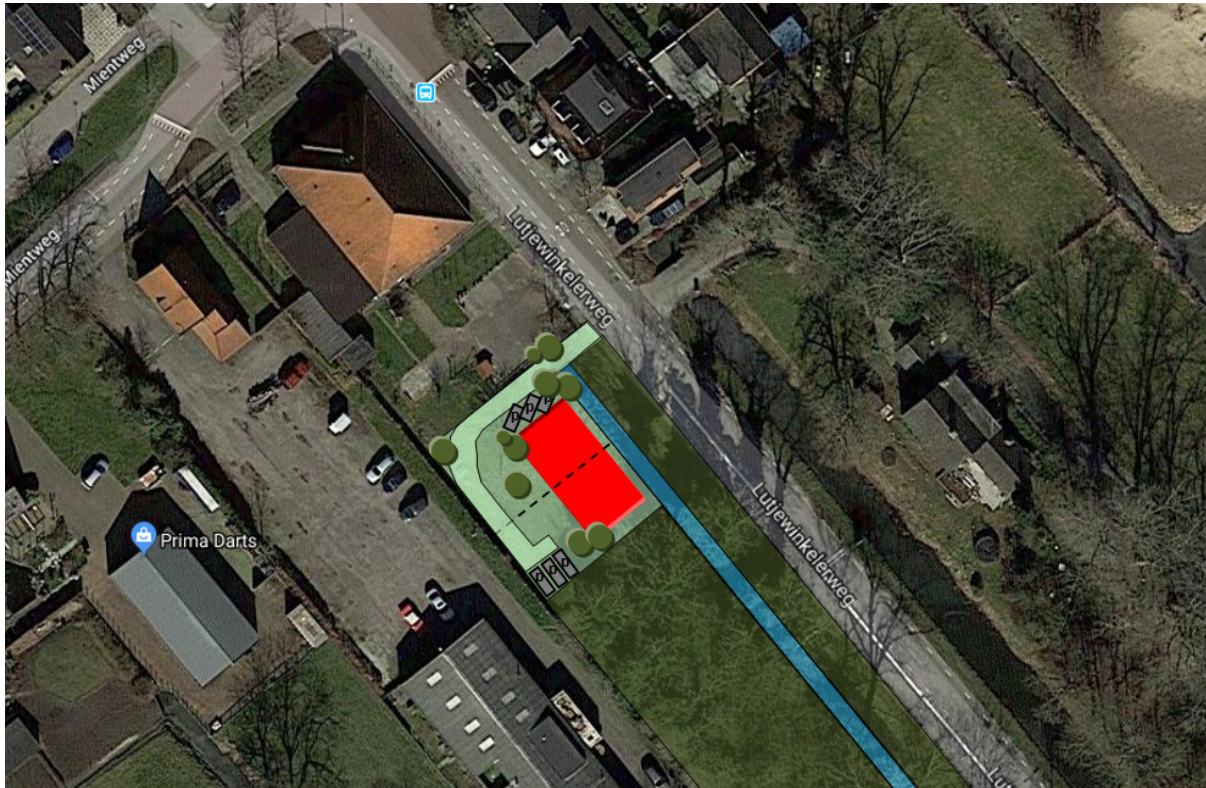
2.2.2 Inrichtingsschets

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn verwerkt in een inrichtingsschets.

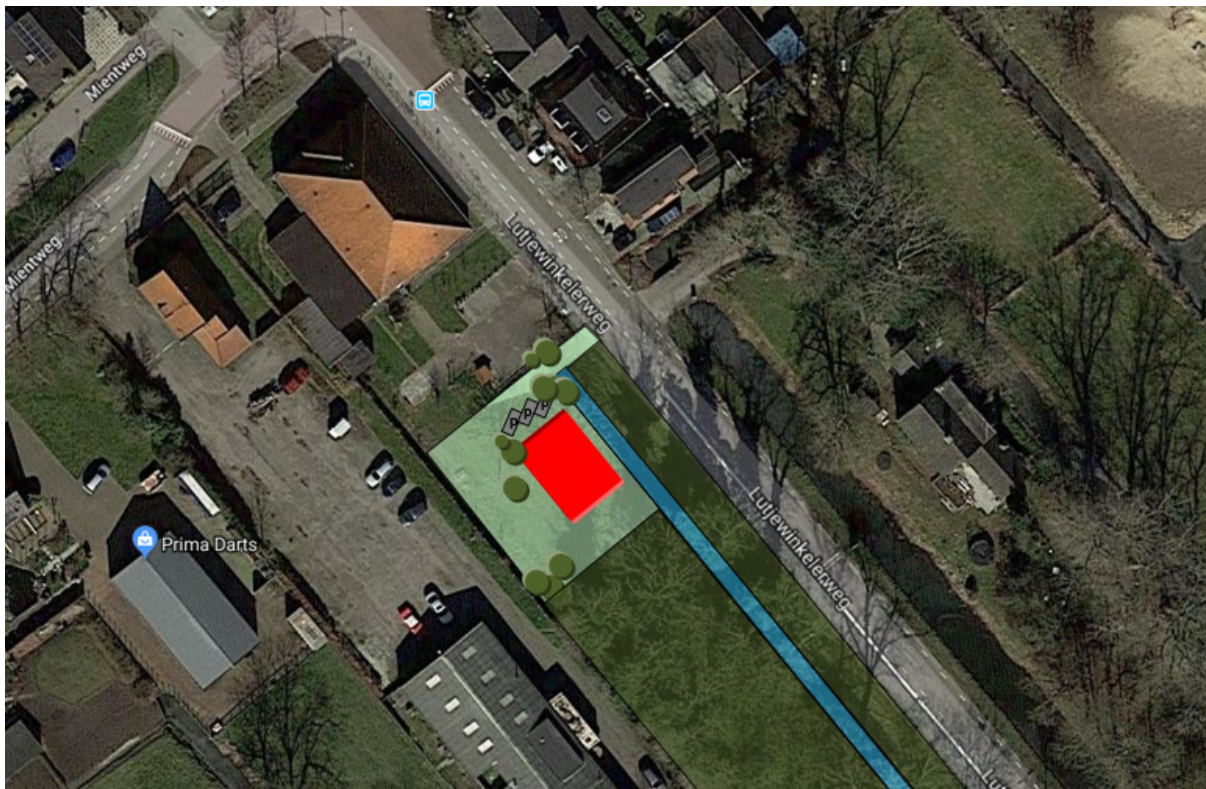
Binnen het bouwvlak worden maximaal twee woningen toegestaan, ofwel een vrijstaande woning ofwel twee woningen onder één kap. Er wordt een afstand van minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelgrens aangehouden. De woningen krijgen een dorps karakter door aan te sluiten bij het overheersende straatbeeld: maximaal twee bouwlagen met kap. Hierbij wordt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9,5 meter gehanteerd. Door uit te gaan van een maximale bouwhoogte van 9,5 meter, wordt de bebouwing niet hoger dan de stolp aan de Mientweg 46 die op het hoogste punt 12 meter is. Het bouwvlak krijgt een oppervlakte van ongeveer 16 meter breed en 7 meter diep. Hierop kan een twee-onder-een-kap woning gerealiseerd worden of één vrijstaande woning.

De richting en vorm van de kap is vrij. Doordat de woningen aan de Lutjewinkelerweg en de Mientweg

reeds een gevarieerd karakter hebben, worden er middels dit bestemmingsplan geen beperkingen opgelegd aan de verdere (architectonische) uitwerking van de woningen. Het dorp is door de gemeente ook als welstandsvrij verklaard. Door de ligging van het bouwvlak en door de maatvoering worden voldoende beperkingen opgelegd om te komen tot een juiste en passende invulling van het perceel en om de nieuwe bebouwing af te laten stemmen met de omgeving.



Inrichtingsschets twee-onder-een-kap woning



Inrichtingsschets vrijstaande woning

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Het voornemen betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang zonder strijdigheid met de rijksbelangen zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Voorts wordt het voornemen niet gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat het een transformatie betreft in binnenstedelijk gebied en het de toevoeging van slechts maximaal twee woningen betreft. Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. De Ladder voor duurzame ontwikkeling hoeft derhalve niet doorlopen te worden.

Conclusie

Voorliggend initiatief is niet strijdig met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. In de visie zijn de volgende acht hoofdthema's opgenomen:

- Klimaatverandering bedreigt onze leefomgeving;
- Bodem, water en luchtkwaliteit;
- Biodiversiteit;
- Economische transitie;
- Energietransitie;
- Mobiliteit;
- Verstedelijking;
- Landschap.

Hierbij is met name het thema verstedelijking van belang voor de planontwikkeling. Daarover wordt in de omgevingsvisie genoemd dat de woningbehoefte in de toekomst nog steeds toeneemt in Noord-Holland.

De ambitie van de provincie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De bebouwingsopgave moet zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden en de bebouwde omgeving moet intensiever worden gebruikt.

Conclusie

Er zijn – mede door de beperkte omvang van het voornemen – geen strijdigheden met de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Holland. De ontwikkeling draagt bij aan de ambitie om nieuwe woningbouw in of aan de rand van de kernen te realiseren.

3.2.2 Omgevingsverordening

De omgevingsverordening zorgt waar nodig voor een juridische doorwerking van de Omgevingsvisie. De gemeente Noord-Holland heeft op 3 september 2019 de geconsolideerde versie van haar omgevingsverordening vastgesteld.

Binnen bestaand stedelijk gebied zijn geen specifieke regels opgenomen voor woningbouw. Met het bestaand stedelijk gebied wordt bedoeld het bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*.

De locatie is aan drie zijden omringd met bebouwing met een woonbestemming of gemengde bestemming. Het plangebied zelf heeft eveneens reeds een bestemming 'Gemengd'. De locatie maakt

onderdeel uit van de kern van Lutjewinkel. Het plangebied is dan ook binnen bestaand stedelijk gebied gelegen.

Hoewel er geen specifieke regels voor woningbouw zijn opgenomen, dient de ontwikkeling wel in overeenstemming te zijn met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Uit paragraaf 3.3 en 3.4 blijkt dat daar aan voldaan wordt.

Op de locatie achter de Mientweg 46 gelden voorts specifieke regels voor wind op land en kleinschalige oplossingen voor duurzame energie. Beide aspecten zijn niet van toepassing bij de bestemmingswijziging van 'gemengd' naar 'wonen'.

Tot slot is de locatie niet gelegen in beschermd natuurgebied of gebied met belangrijke specifiek waarden.

Conclusie

Het realiseren van maximaal twee nieuwe woningen ten zuiden van de stolpboerderij op het perceel aan de Mientweg 46 is niet strijdig met de omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied.

3.3 Regionaal beleid

In het Regionale Actieprogramma Wonen (RAP2.0) van de regio Kop van Noord-Holland zijn afspraken gemaakt die nodig zijn om de woningmarkt toekomstbestendig te maken.

Over Hollands Kroon wordt genoemd dat het verzorgen van kwaliteit van woningen en de rust en de ruimte de basis vormen voor de woon- en leefomgeving in Hollands Kroon. De gemeente neemt het faciliteren van initiatieven van bewoners als uitgangspunt en kiest ervoor om flexibel met behoeften en vragen van hun inwoners om te gaan.

Genoemd wordt dat in de gemeente Hollands Kroon er door de jaren heen een lichte woningbehoefte blijft.

Het voornemen om een maximaal twee woningen te realiseren op het erf achter de stolpboerderij is in lijn met het regionale beleid. Het betreft een kleinschalig initiatief van particulieren in de gemeente Hollands Kroon – waar ruimte is voor extra woningen.

Conclusie

Het initiatief past in het regionale beleid. De toevoeging van maximaal twee woningen betreft een kleinschalig initiatief.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hollands Kroon

In 2016 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de Omgevingsvisie Hollands Kroon vastgesteld. In 2018 is een uitwerking vastgesteld, die enerzijds gaat over uitwerking van bepaalde onderdelen van de omgevingsvisie die tijdens de vaststelling nog niet concreet gemaakt kon worden. Anderzijds voorziet het in de benodigde kaders die gesteld worden door een wijziging van de wet Huisvestingswet 2014 en de Wet Verbetering vergunningverlening, Toezicht en Handhaving.

De omgevingsvisie is een integrale visie en een helder fundament voor het beleid van Hollands Kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030. Het betreft naast ruimtelijke ordening ook onderwerpen als veiligheid, economische en technologische ontwikkelingen, natuur, milieu en bereikbaarheid.

Voor woningbouw geldt in het bijzonder dat er behoefte is aan sturen in tijd van robuuste veranderingen. Andere tijden vragen niet alleen een andere rol van de overheid, maar ook om meer burgerkracht. De gemeente verlegt hierin de focus van kwantiteit naar kwaliteit.

Niet krimp, maar groei is de toekomst voor Hollands Kroon. De inzet voor het regionaal overleg over het

Kwalitatief woningbouwprogramma van de Kop (KwK) vanaf 2020 is een substantiële groei van het aantal inwoners tot circa 55.000 in 2030. Hollands Kroon is een plek voor nieuwe woonvormen. In deze woonvormen, die variëren in grootte, zie je combinaties van families die elkaar opzoeken, maar ook willekeurige mensen die elkaar vinden en voor elkaar willen zorgen.

In de Omgevingsvisie wordt de kwaliteit van woningen benadrukt evenals flexibiliteit in de plannen. Met voorliggend plan wordt een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kap woning toegevoegd aan de woningvoorraad. Het voornemen is een woningen van hoge kwaliteit te realiseren die aansluiten bij de omgeving.

Conclusie

Het voornemen is in lijn met de Omgevingsvisie Hollands Kroon. Het voornemen is om met de realisatie van de woning(en) de focus te leggen op kwaliteit.

3.4.2 Lokale woonvisie (2013)

In 2013 is de lokale woonvisie van de gemeente Hollands Kroon vastgesteld.

De woonvisie focust enerzijds op nieuwbouw op kansrijke locaties in vier grote kernen (Anna Paulowna, Hippolytushoef, Nieuwe Niedorp/Winkel en Wieringerwerf) en anderzijds op vraag gestuurde kavelontwikkeling in de overige kernen.

In de periode 2013 tot 2020 ziet de gemeente ruimte voor het toevoegen van maximaal 1.000 woningen. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is onder andere een goede plattegrond/ruime kavel, goede kwaliteit, snel te realiseren en flexibiliteit. De betaalbaarheid van het woningaanbod is van belang voor de woonconsument. Door het bieden van ruime kavels kunnen mensen wooncarrière maken op eigen kavel. Op ruime kavels zijn bovendien meer uitbreidingsmogelijkheden voor senioren op de begane grond. Daarnaast wordt genoemd dat er geen specifieke nieuwbouw voor starters of senioren benodigd is. Voorts is de ambitie van de gemeente om een uitnodigende houding te hebben ten aanzien van particuliere initiatieven.

Het particuliere initiatief om een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kap woning toe te voegen op een ruim perceel binnen de bebouwde kom van Lutjewinkel, is in lijn met de woonvisie van de gemeente Hollands Kroon. Het voornemen is om kwalitatief hoogwaardige woningen te realiseren.

Conclusie

Het particuliere initiatief om een of twee woningen toe te voegen op een ruim perceel binnen de bebouwde kom van Lutjewinkel, is in lijn met de woonvisie van de gemeente Hollands Kroon.

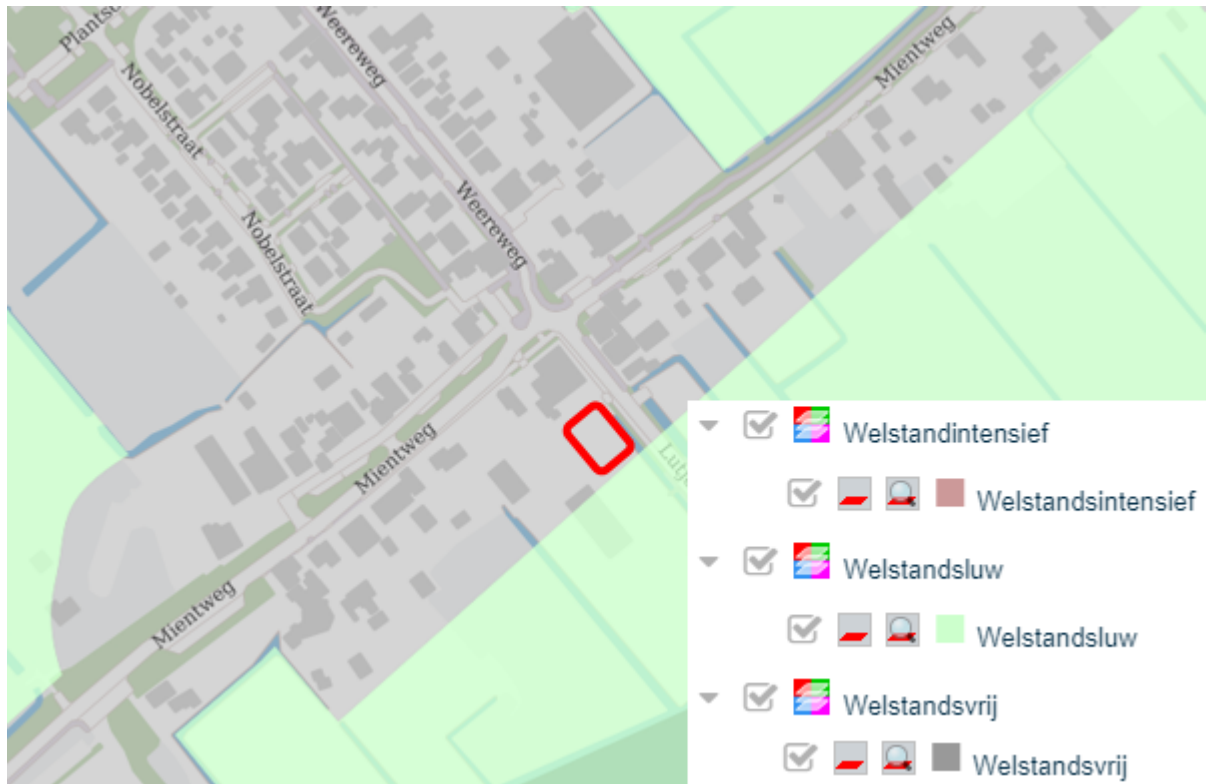
3.4.3 Welstandsnota

Eind 2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de Welstandsnota voor de gemeente Hollands Kroon vastgesteld. In deze nota wordt aangegeven welke welstandsregels binnen de gemeente gelden. Onderdeel van deze nota is een kaart waarin drie typen gebieden worden onderscheiden:

1. Welstandsvrij;
2. Welstandsluw;
3. Welstandsintensief.

Het plangebied is gelegen in welstandsvrij gebied, zoals blijkt uit navolgend figuur.

De welstandsvrije gebieden zijn bepaald door de aspecten, horende bij de hoofdwaarden belevingswaarden en toekomstwaarden. Die voor het individu van belang zijn, krijgen in dit gebied de maximale ruimte. In het bijzonder kunnen hier de volgende aspecten genoemd worden die aansluiten bij het individu: diversiteit, identiteit, herkenbaarheid, attractiviteit, schoonheid, duurzaamheid, doelmatigheid in tijd, uitbreidbaarheid, aanpasbaarheid en flexibiliteit.



Uitsnede welstandskaart

Conclusie

Er is geen strijdigheid met de Welstandsnota van de gemeente Hollands Kroon. Het plangebied is gelegen in welstandsvrij gebied.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Hierin is aandacht voor de verschillende milieuaspecten zoals flora en fauna en luchtkwaliteit, en is er aandacht voor milieuzonering, verkeer en parkeren en externe veiligheid.

4.1 Flora en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

Quickscan flora en fauna

De projectlocatie is niet gelegen in beschermd natuurgebied (NNN gebied of Natura-2000 gebied). Tevens zullen er geen bouwwerken gesloopt worden waarin eventuele beschermde diersoorten kunnen verblijven. Echter, op voorhand kan niet worden uitgesloten dat er met de bouw van de woning(en) mogelijk aanwezige flora en fauna bedreigd worden. Daarom is een quickscan flora en fauna uitgevoerd om al dan niet aanwezige flora en fauna in beeld te brengen. Het rapport van de quickscan is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan (Bijlage 1).

Uit de quickscan is gebleken dat de locatie niet geschikt is voor vaste rust- en verblijfplaatsen en essentieel functioneel leefgebied van habitatrictlijnsoorten. Ook is het plangebied ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen en essentieel functioneel leefgebied van vogels met jaarrond beschermde nesten in bomen en gebouwen en voor niet-jaarrond beschermde nesten. Voor de soorten die in de provincie Noord-Holland niet vrijgesteld zijn van ontheffing, is de locatie ook ongeschikt.

Het plangebied is wel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen voor algemene broedvogelsoorten. Door buiten het broedseizoen te werken, kunnen schadelijke effecten worden voorkomen. Indien binnen het broedseizoen wordt gewerkt, zal vooraf een ecooloog een controle op locatie uitvoeren. Ook is het gebied potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Holland een vrijstelling geldt, zoals voor de gewone pad, kleine watersalamander, bruine kikker en egel. Omdat hier een vrijstelling voor geldt, is aanvullend onderzoek niet nodig. Wel geldt ten allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijke effecten op verschillende soorten zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het werken in één richting waarbij de dieren een vlucht mogelijkheid hebben.

In de quickscan wordt tevens ingegaan op gebiedsbescherming.

- Dichtstbijzijnde onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland liggen minimaal op 310 meter ten noordoosten van het plangebied, het betreft de Weerdepolder;
- De Weerdepolder op ruim 80 meter ten noordoosten van het plangebied is het dichtstbijzijnde Belangrijk Weidevogelgebied;
- Dichtstbijzijnd Natura 2000-gebied, het IJsselmeer, ligt op tenminste 14,8 kilometer ten oosten van het plangebied.

Negatieve effecten op wezenlijke waarden en kenmerken van Natuurnetwerk Nederland, Belangrijk Weidevogelgebied en Natura 2000-gebieden zijn op voorhand uitgesloten wegens de aard van de werkzaamheden, de afmetingen de toekomstige bebouwing en de afstand tot de ligging tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.

Aerius-berekening

In aanvulling op het ecologisch rapport is mede door de recente uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 over de PAS-regeling, aanvullend een Aerius-berekening gedaan. De resultaten worden als bijlage meegestuurd (Bijlage 2).

Hierbij zijn de volgende gegevens ingevoerd:

1. 2 half vrijstaande woningen.
2. Verkeersgeneratie: 15,6 mvt/etmaal licht verkeer.

Aerius berekent voor verschillende categorieën plannen de emissies op basis van een indicator voor de omvang van het plan (emissiefactoren ruimtelijke plannen), zoals het aantal woningen of het vloeroppervlak van kantoren. Deze emissiewaarden zijn gebaseerd op het exceldocument dat de RIVM op 5 juli 2018 heeft vastgesteld. Voor de nieuwbouw van een twee-onder-een-kap woning is dat 2,17 NOx in kg/jaar. Er is bij nieuwbouwwoningen geen sprake van uitstoot van NH3. Voor het hele project (2 half vrijstaande woningen) is de invoer dus 4,34 NOx in kg/jaar. Daarnaast is de verkeersgeneratie ingevoerd (15,6 mvt/etmaal licht verkeer).

Op basis van de ingevoerde gegevens is gebleken dat het project geen depositieresultaten heeft opgeleverd boven de 0,00 mol/ha/jr.

Dit onderdeel vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggend plan.

4.1.3 Conclusie

Uit de quickscan flora en fauna is gebleken dat er vanuit het aspect flora en fauna geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van de locatie ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande of twee half vrijstaande woningen. Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen waar aanvullend onderzoek naar nodig is. Ook zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de beschermde natuurgebieden in de omgeving.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Wettelijk kader

De Wet Bodembescherming schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van een dergelijk onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.2.2 Resultaten onderzoek

Op het perceel van de gewenste extra woning is de functie 'wonen' reeds toegestaan. De verwachting is dan ook dat de grond geschikt is voor de bestemming 'wonen'. Omdat de realisatie van de woning gepaard gaat met bodemingrepen, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport van het uitgevoerde onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd (Bijlage 3).

Het verkennend bodemonderzoek is opgedeeld in twee deellocales: de erfgrans en het overige terrein, omdat uit het vooronderzoek bleek dat er mogelijk verontreiniging bij de erfgrans aanwezig is. Uit de resultaten van de boringen is gebleken dat er een licht verhoogd gehalt aan PCB aanwezig is op de erfgrans, dit is mogelijk gevolg van de voormalige autosloperij die Mientweg 44 was gevestigd in het verleden. Deze lichte verontreinigingen zijn echter niet verontrustend en geven geen aanleiding voor het uitvoeren van vervolgonderzoek. Ook voor de deellocale het overige terrein geldt dat er lichte verontreinigingen zijn aangetroffen, die geen aanleiding geven tot vervolgonderzoek.

4.2.3 Conclusie

In het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek is gebleken de locatie geschikt is voor de gewenste functie: wonen. Er zijn derhalve geen belemmeringen voor de uitwerking van de plannen vanuit het aspect bodem.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekende mate (NIBM) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en/of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

4.3.2 Beoordeling

De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

4.3.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

4.4.1 Wettelijk kader

Vanaf 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed van nationaal belang wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarin heeft en hoe het toezicht wordt geregeld.

Als gevolg van deze wet wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het erfgoed meegewogen zoals alle andere aspecten die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

4.4.2 Cultuurhistorie

De bebouwing aan de Mientweg wordt onder andere gekarakteriseerd door stolpboerderijen. Met voorliggend plan blijft de stolpboerderij aan de Mientweg 46 behouden. Met de ontwikkeling van het terrein ten zuiden van de boerderij worden de karakteristieken van de Mientweg niet aangetast.

Voorts wordt de omgeving en het landschap niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. De ontwikkeling past binnen de bestaande structuur met diverse vrijstaande en halfvrijstaande woningen met verspringende rooilijn. Geconcludeerd kan worden dat met de gewenste ontwikkeling geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

4.4.3 Archeologie

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. De gemeente Hollands Kroon heeft het plangebied een archeologische waarde toegekend. Archeologisch onderzoek wordt noodzakelijk geacht bij bouwplannen die betrekking hebben op een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en die dieper reiken dan 40 cm. Deze ontwikkeling omvat geen 2.500 m². Daarom is er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4' die over de locatie zijn gelegen, worden met voorliggend bestemmingsplan eveneens over de locatie gelegd, zodat de archeologische waarde beschermd blijft.

Voorts zijn op basis van deze wet mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

4.4.4 Conclusie

Met de gewenste ontwikkeling worden cultuurhistorische panden of structuren niet aangetast. Voorts vindt de ontwikkeling wel plaats in archeologisch waardevol gebied, de onderzoeksgrens wordt echter niet overschreden omdat het plan een kleinschalig initiatief betreft. Er zijn dan ook geen belemmeringen vanuit cultuurhistorie en archeologie voor onderhavig initiatief.

4.5 Parkeren en verkeer

4.5.1 Parkeren

Met het realiseren van een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kap woning is extra parkeergelegenheid benodigd. In het facetbestemmingsplan 'Parkeren en Wonen' (paragraaf 1.3.3) wordt genoemd dat voldaan dient te worden aan het opgestelde parkeerbeleid van de gemeente Hollands Kroon: 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018'. In februari 2018 is dit beleid door de gemeente Hollands Kroon vastgesteld.

In de parkeerregels van de gemeente Hollands Kroon wordt genoemd dat de gemeente uitgaat van de gemiddelde parkeerkencijfers van het kenniscentrum CROW, publicatie 317.

In de publicatie 'CROW 317 kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' wordt onderscheid gemaakt tussen de stedelijkheidsgraad en de locatie van het plangebied. Doordat Lutjewinkel een klein dorp

betreft en niet echt een centrum heeft, kan de locatie het beste geschaard worden onder de rest bebouwde kom van niet stedelijk gebied. Voor een twee-onder-een-kap koopwoning is het gemiddeld aantal benodigde parkeerplaatsen 2,2 parkeerplaats per woning, in dit geval zijn er derhalve 4,4 parkeerplaatsen benodigd in het geval dat er een twee-onder-een-kap woning wordt gerealiseerd. Bij de realisatie van een vrijstaande woning zijn er 2,3 parkeerplaatsen nodig. Deze parkeerplaatsen zullen op eigen terrein gerealiseerd worden. Dit is ook in lijn met het uitgangspunt van de parkeerregels: het oplossen van parkeren op eigen terrein. Uit de inrichtingsschets (zie paragraaf 2.2.2) lijkt dat er voldoende ruimte is om de parkeerplaatsen op eigen terrein in te passen.

4.5.2 Verkeer

De planlocatie is gelegen in de kern van Lutjewinkel en ligt op de kruising van de ontsluitingswegen van Lutjewinkel. De Lutjewinkelerweg, waar de inrit van de woning(en) op uit zal komen, betreft een eenbaansweg voor twee richtingen. De maximum snelheid is 30 km/h. De planlocatie ligt vlakbij de grens met het buitengebied, waar de maximum snelheid overgaat in 60 km/h. De Lutjewinkelerweg ontsluit Lutjewinkel met het dorp Winkel, dat ten zuiden van Lutjewinkel is gelegen.

Het plangebied is daarmee dan ook goed ontsloten.

De verwachte verkeersgeneratie kan berekend worden aan de hand van de kencijfers van de publicatie 'CROW 317 kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De gemiddelde verkeersgeneratie van een twee-onder-een-kap koop woning is 7,8 motorvoertuigen per etmaal per woning in de rest bebouwde kom van niet stedelijk gebied. Bij de realisatie van een twee-onder-een-kap woning zal de verkeersgeneratie dan ook toenemen met 15,6 motorvoertuigen per etmaal ten opzichte van de huidige situatie. Bij de realisatie van een vrijstaande woning bestaat de toename uit gemiddeld 8,2 mvt/etmaal. Dit is een zeer beperkte toename, wat een gering en verantwoord effect zal hebben op de omliggende ontsluitingswegen.

4.5.3 Conclusie

Voorgenomen initiatief zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost en de verkeersgeneratie neemt slechts zeer beperkt toe.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

4.6.2 Onderzoek / beoordeling

Woningen worden gezien als geluidsgevoelige functies in het kader van de Wgh. Het plangebied is niet gelegen in een geluidzone van een industrieterrein. Ter plekke van het plangebied hebben de wegen een maximum snelheid van 30 km/h. Die wegen hebben geen geluidzone. Wel is het plangebied gelegen binnen de geluidzone van het deel van de Lutjewinkelerweg dat buiten de bebouwde kom ligt waar een maximumsnelheid van 60 km/h geldt. Daarom is akoestisch onderzoek uitgevoerd, om na te gaan of er een goed woon- en leefklimaat te realiseren valt ter plekke van de gewenste woning(en). Ondanks het feit dat er geen sprake is van een geluidzone langs deze 30 km-wegen, is in het akoestisch onderzoek de geluidbelasting ten gevolge van de Lutjewinkelerweg en de Mientweg binnen de bebouwde kom tevens meegenomen.

Het rapport van het onderzoek is onderdeel van dit bestemmingsplan (Bijlage 4).

Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwe woonbestemming een geluidbelasting zal ondervinden van maximaal:

- 44 dB ten gevolge van het verkeer op de Lutjewinkelerweg, buiten de bebouwde kom
- 47 dB ten gevolge van het verkeer op de Lutjewinkelerweg, binnen de bebouwde kom
- 38 dB ten gevolge van het verkeer op de Mientweg, binnen de bebouwde kom

Ten gevolge van alle wegen zal de geluidbelasting lager zijn dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen (48 dB). De Wet geluidhinder zal geen belemmering zijn voor de realisatie van de nieuwe woonbestemming. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting ten gevolge van alle wegen aanvaardbaar is.

4.6.3 Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting ten gevolge van de wegen in de directe omgeving onder de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder blijft. Er zijn vanuit de Wgh geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op

grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Onderzoek / beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

De omgeving van het plangebied kan gekarakteriseerd worden als gemengd gebied, gelet op de ligging op de kruising van twee ontsluitingswegen in de kern van Lutjewinkel, met diverse gemengde functies in de nabije omgeving.

Een woning wordt niet gezien als een milieubelastende functie. Andersom dient wel getoetst te worden of er ter plekke van de woning(en) een goed woon- en leefklimaat aanwezig is en of omliggende bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering.

De omgeving wordt gekenmerkt door gemengde functies en wonen. Binnen de bestemming 'Gemengd' biedt de gemeente mogelijkheden voor wonen en/of vestigingsmogelijkheden voor kleinschalige bedrijven uit milieucategorie 1 en 2. Het beleid is ook gericht op de handhaving van dit gemengde karakter. Alleen de vestiging van niet-milieuhinderlijke bedrijven is toegestaan: bedrijven die op grond van de VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering voor gemengd gebied mogelijk zijn. Op die manier blijft wonen naast deze functies goed mogelijk. De gewenste woningen zijn dan ook passend in het gebied. Aangenomen kan worden dat er vanuit de bedrijven in de omgeving geen hinder ondervonden wordt, omdat ook in de huidige bestemming wonen reeds is toegestaan.

Voor de volledigheid worden de dichtstbijzijnde bedrijven in beeld gebracht. Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft de Firma Overtoom aan de Mientweg 44. Dit bedrijf handelt in klassieke auto's. De handel in auto's valt onder milieucategorie 2. Voor geur, stof, geluid en gevaar gelden respectievelijk de richtafstanden van 0 meter, 0 meter, 10 meter en 0 meter in gemengd gebied. Het bouwvlak wordt op minimaal 10 meter van het perceel aan de Mientweg 44 gesitueerd, zodat er voldoende afstand is tussen de gevel van de woningen en de Firma Overtoom.

Op een afstand van circa 70 meter, aan de Weereweg 6, is een horecagelegenheid gevestigd. Deze horecavoorziening dient reeds rekening te houden met de naastgelegen woningen die op een kortere afstand zijn gelegen dan voorliggend plangebied.

Aan de Mientweg 20 ligt het bedrijf FrieslandCampina Cheese & Butter B.V. Dit bedrijf is in het bestemmingsplan opgenomen als gezoneerd bedrijventerrein. Het plangebied ligt op circa 300 meter van dit bedrijf en valt buiten de zonering.

Anderzijds worden aanwezige bedrijven niet gehinderd in hun bedrijfsvoering door het toevoegen van de nieuwe woningen. De bedrijven in de directe omgeving liggen allen in de gemengde bestemming waarbinnen wonen ook is toegestaan. Deze bedrijven worden met het toevoegen van een of twee woningen ten zuiden van de Mientweg 46 dan ook niet extra belemmerd in hun bedrijfsvoering.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt realisatie van de woning(en) niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te

beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.8.2 Onderzoek / beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar object, zodat de nieuwbouw getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen hoofd(vaar)weg of spoorbaan waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Aan de Mientweg 20 - op circa 275 meter van het plangebied - ligt een EV-relevante inrichting: een kaasfabriek van FrieslandCampina. De PR 10-6 contour van deze fabriek is 45 meter. De gewenste twee-onder-een-kap woning ligt op ruim voldoende afstand van deze fabriek, waardoor toetsing aan het aspect externe veiligheid in de verdere procedure niet benodigd is.

4.8.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan 'Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.10.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor onderhavige ontwikkeling relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

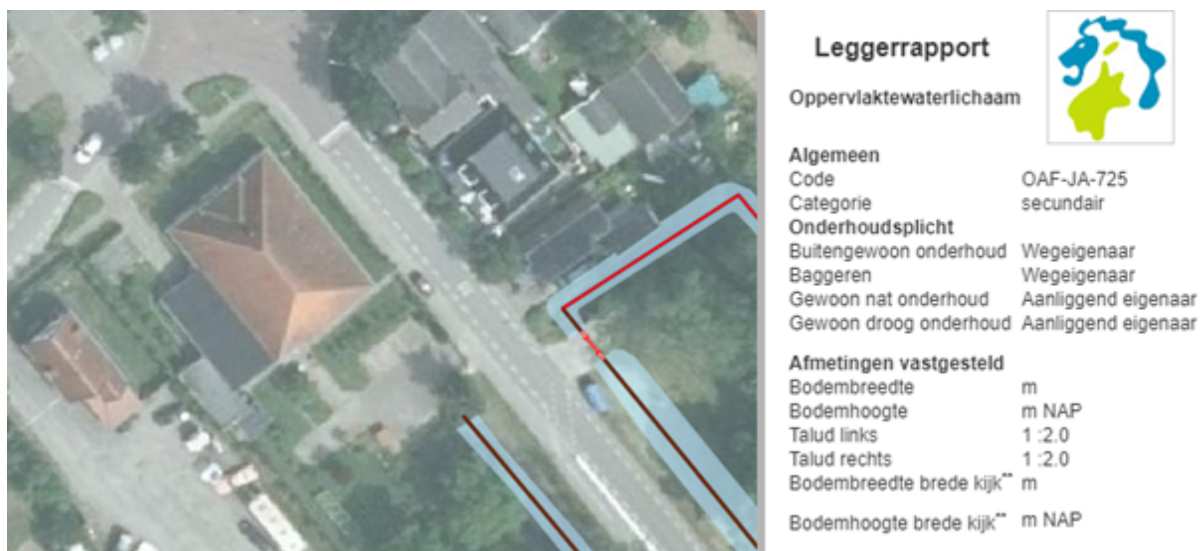
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het

hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

De locatie is gelegen in het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het Hoogheemraadschap beschikt over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

4.10.3 Beoordeling

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier beschikt over een legger met wateren. Daaruit blijkt dat de watergang nabij het plangebied een secundaire watergang betreft. Secundaire watergangen hebben geen beschermingszone. Wel heeft de gemeente Hollands Kroon aangegeven dat een overstort aanwezig is in deze watergang die niet in gevaar mag komen. Dempen van van de sloot is niet aan de orde, waardoor de locatie van de overstort geen belemmering is. De opsluitband van de inrit zal 1 meter van de insteek van de sloot verwijderd blijven in verband met aantasting van het profiel van de sloot. Bijlage 5 bevat een overzichtstekening waarin is ingetekend dat de inrit goed passend is naast de insteek van de sloot.



In dit waterschap kan de watertoets online gevolgd worden, wat op 12 juli 2019 is gedaan. De resultaten van de watertoets zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd (Bijlage 6).

Uit de watertoets is gebleken dat de korte procedure kan worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen. De standaard maatregelen hebben betrekking op de afvoer van water, de bereikbaarheid van waterlopen en het gebruik van materialen.

Er is sprake van een nieuwe ontwikkeling op deze locatie. Daarom is het mogelijk een gescheiden stelsel aan te leggen voor het afvoer van hemelwater en vervuild water. Hieraan zal worden voldaan.

Voorts moeten waterlopen goed bereikbaar blijven voor maaien en baggeren. Indien er ter plaatse geen varend onderhoud wordt uitgevoerd, dient een obstakelvrije zone van tenminste 5 meter aangehouden te worden. Direct langs de watergang aan de kant van de Lutjewinkelerweg ligt een obstakelvrije zone van 5 meter, waardoor aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Tot slot adviseert het waterschap om met het oog op de waterkwaliteit, uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen. Dit advies wordt in acht genomen met de ontwikkeling van de woning(en).

4.10.4 Conclusie

Uit de watertoets is gebleken dat de ontwikkeling van beperkte invloed is op de waterhuishouding. Aan de standaard maatregelen die in dat geval gevolgd kunnen worden, wordt voldaan.

4.11 M.e.r.-beoordeling

4.11.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het Besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2). De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.11.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Kenmerken van het project

In de toekomstige situatie worden er op het achtererf van de stolpboerderij aan de Mientweg 46 één of twee woningen gerealiseerd. De karakteristieke stolpboerderij blijft behouden.

Plaats van het project

De ontwikkeling van de woningen vindt plaats binnen de bebouwde kom aan een van de ontsluitingswegen van het dorp Lutjewinkel. De locatie heeft nu een gemengde bestemming en is in gebruik als achtererf van de woning aan de Mientweg 46. De locatie is niet in of nabij beschermd natuurgebied gelegen.

Kenmerken van het potentiële effect

Het is niet te verwachten dat als gevolg van de nieuwbouw onaanvaardbare cumulatieve effecten zullen optreden. Er worden bij de realisatie van de woningen geen schaarse hulpbronnen gebruikt, de vrijkomende afvalstoffen kunnen zonder problemen verwerkt worden. De ontwikkeling heeft geen toename van geluidbelasting tot gevolg. De bijdrage aan de luchtverontreiniging kan gekenmerkt worden als 'niet in betekende mate'. Het plangebied heeft geen gevolgen voor beschermde natuurgebieden. Er vindt geen verstoring plaats van beschermde dieren- en plantensoorten. De ontwikkeling van de woning leidt niet tot onacceptabele veiligheidsrisico's.

De kenmerken, plaats en potentiële effecten van de ontwikkeling geven op basis van het voorgaande geen aanleiding ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken van een m.e.r.-beoordelingsprocedure te volgen.

4.11.3 Conclusie

De kenmerken, plaats en potentiële effecten van de ontwikkeling geven op basis van het voorgaande geen aanleiding ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

4.12 Duurzaamheid

Duurzaamheid vormt ten aanzien van het planvoornemen een belangrijk aspect. Initiatiefnemer onderkent dit en is voornemens om het thema duurzaamheid een plek te geven in onderhavig initiatief. Er zal in ieder geval voldaan worden aan een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) norm van 0,4. Voorts zal het regenwater gescheiden van het afvalwater opgevangen worden. Wat betreft materiaalgebruik is het voornemen om een traditionele woning te realiseren met metselwerk en een pannendak.

Ten zijner tijd bij de omgevingsvergunning zal samen met het in de hand te nemen installatiebedrijf onderzocht worden hoe en welke duurzame installaties het beste geplaatst kunnen worden. Gedacht wordt aan het plaatsen van een warmtepomp. De beste methode voor het verwarmen van de woningen wordt momenteel onderzocht en is een belangrijk onderdeel van de plannen. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen zal hier meer duidelijkheid over zijn.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In dit hoofdstuk wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

De regels en verbeelding zijn opgesteld conform de RO-standaarden 2012, waarbij in het bijzonder het IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn. Voor de regels is aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen 'Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel' en 'Parkeren en Wonen'.

Het bestemmingsplan 'Mientweg 46' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/BGT ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Mientweg 46' zijn opgebouwd conform de door de SVBP 2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels de overgangs- en slotregels.

5.2 Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de volgende artikelen.

5.2.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

5.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte e.d. van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP 2012 richtlijnen gegeven.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

5.3.2 Bestemmingen

Wonen

Binnen de bestemming wonen is wonen toegestaan, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd.

Waarde - Archeologie 2 en 4

De gronden met een archeologische waarde zijn mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden. Bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm en over een groter oppervlak dan 50 m² (archeologie 2) of dieper dan 40 cm en groter dan 2.500 m² (archeologie 4) is archeologisch onderzoek benodigd.

5.4 Algemene regels

5.4.1 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijklopend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

5.4.2 Overige algemene regels

Voor het hele plangebied geldt een aantal algemene regels. Het gaat hier om algemene bouw- en gebruiksregels, mogelijkheden om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen, en procedureregels worden behandeld.

5.5 Overgangs- en slotregels

5.5.1 Overgangsregel

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

5.5.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig bestemmingsplan wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

6.2.1 Overleg met omwonenden

De plannen voor de realisatie van een vrijstaande woning of twee half vrijstaande woningen zijn voorgelegd aan de omwonenden. Zij hebben te kennen gegeven dat zij niet negatief tegenover de plannen staan.

6.2.2 Overleg met overheidsinstanties

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties worden in kennis gesteld en krijgen de mogelijkheid om te reageren.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vanaf xx gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Inwoners konden in die periode zienswijzen indienen.



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu



Bestemmingsplan

Mientweg 46

Gemeente Hollands Kroon

REGELS

Bestemmingsplan

Mientweg 46

Gemeente Hollands Kroon

REGELS

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Frank Wit
Aucubastraat 78
p/a 2565 XG DEN HAAG



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN: **NL.IMRO.1911.BPKomNnWiLwhz003-on01**
Projectnummer: **K18345**
Titel: **Mientweg 46**

Status

Concept: 20 mei 2019
Voorontwerp: --
Ontwerp: 25 februari 2020
Vastgesteld: --

Datum

Projectleider: G. Jansen MSc
Auteur: G. Jansen MSc

Inhoudsopgave

REGELS		4
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Wonen	10
Artikel 4	Waarde - Archeologie 2	14
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	16
Artikel 6	Waarde - Archeologie 4	18
Hoofdstuk3	Algemene regels	20
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 8	Algemene bouwregels	21
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	24
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 12	Overgangsrecht	25
Artikel 13	Slotregel	26

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	Lijst aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven	
------------------	---	--

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan Mientweg 46

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Mientweg 46 met identificatienummer NL.IMRO.1911.BPKomNnWiLwhz003-on01 van de gemeente Hollands Kroon.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPKomNnWiLwhz003-on01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 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;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 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;

1.7 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;

1.8 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;

1.9 agrarisch mede gebruik

een agrarisch gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit agrarische gebruik is toegestaan;

1.10 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

1.11 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingspercentage

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouw- dan wel bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.14 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;

1.15 bedrijf

een onderneming waarin doorgaans met economisch oogmerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, verwerkt en/of opgeslagen, of een onderneming waar zakelijke dienstverlening wordt uitgevoerd;

1.16 beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.17 bestaand

ten aanzien van andere bouwwerken of gebruik: 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;

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijbehorend bouwwerk

aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

1.21 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;

1.22 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;

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.27 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;

1.28 dagrecreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ongeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, met uitzondering van verblijfsrecreatieve voorzieningen;

1.29 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.30 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 2/3 van de breedte van het dakvlak.

1.31 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;

1.32 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;

1.33 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:



1.34 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 deze die inrichting niet verbiedt;

1.35 gebouw

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

1.36 geluidgevoeligobject

gebouw dat dient ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.37 geluidzoneringsplichtigeinrichting

een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.38 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;

1.39 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 vermaakfunctie;

1.40 kampeermiddel

een mobiel en/of demontabel kampeermiddel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.41 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;

1.42 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;

1.43 opslag

de opslag van goederen, met uitzondering van brand- en explosiegevaarlijke goederen;

1.44 overkapping

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

1.45 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij aanvang van de bouw;
- c. indien op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.46 permanente bewoning

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.47 recreatieve bewoning

bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie, waarbij hoofdverblijf elders wordt gehouden;

1.48 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.49 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, seks theater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.50 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;

1.51 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;

1.52 wonen

bewonen van een woning door één afzonderlijke huishouding;

1.53 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;

1.54 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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.

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

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een 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 bouwwerk;

2.6 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met:
 1. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven mits:
 - niet meer dan 1/3 van het totale oppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 75 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
 - alleen activiteiten worden uitgevoerd die niet meldingsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd zijn in Bijlage 1 bij deze regels, dan wel naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen zijn;
 - geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken;
 - er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst, met een maximum aantal van 1, onder de voorwaarde dat deze niet verlicht mag zijn;
 - degene die het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitoefent, tevens de gebruiker van de woning is;
 - er geen activiteiten ten aanzien van een horecabedrijf of een seksinrichting worden uitgeoefend;
 - er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan ondergeschikte detailhandel;
 - er geen buitenopslag ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf plaatsvindt;
 2. het hobbymatig gebruik van bestaande gebouwen voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, met dien verstande dat:
 - deze functie uitsluitend in de bestaande woning en/of de bestaande bijbehorende bouwwerken mag worden uitgeoefend;
 - er geen eigen kookegelegenheid is toegestaan;
 - permanente bewoning niet is toegestaan
 - geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
 - het parkeren op eigen erf plaatsvindt;

en tevens voor:

- b. bijbehorende bouwwerken bij woningen,
met de daarbij behorende:
 - c. tuinen en erven;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. openbare nutsvoorzieningen;
 - f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - g. water;
 - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

1. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de op grond van het bepaalde onder 1 en de verbeelding toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met de in sub c, onder 2 toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
 3. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan maximaal één woning per bouwvlak, tenzij op de verbeelding een ander aantal is aangegeven;
 4. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 9,5 meter;
 5. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 50 graden;
- b. Parkeervoorzieningen

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk of voor het uitbreiden of wijzigen van de functie van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van de parkeernormen in de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode, welke door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld.

- c. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
1. bijbehorende bouwwerken dienen op ten minste 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op grond van het bepaalde in sub a en de verbeelding toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, verminderd met de daadwerkelijke oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met:
 - 70 m² bij rijenwoningen, niet zijnde halfvrijstaande woningen;
 - 70 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²;
 - 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m²;
 - 125 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m²;
 - 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m²;
 - de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan op grond van het bepaalde onder 1 is toegestaan;
 3. het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen, dan wel het bestaande percentage indien deze meer is;
 4. 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 waaraan wordt gebouwd, voor zover het aan- en uitbouwen betreft, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen indien deze meer is;
 5. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen indien deze meer is;
 6. 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, dan wel de bestaande bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken indien deze meer is;
 7. een dakoverstek mag ten hoogste 0,5 m bedragen;
 8. ondergronds bouwen is niet toegestaan.
- d. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:
1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m² per nutsvoorziening;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan, niet meer mag bedragen dan 1 meter;
 2. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 10 meter;

3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid, mits er vooraf een planschadeovereenkomst wordt ondertekend en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de milieusituatie;
 - het uitzicht van woningen;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie,
 1. 3.2 sub a onder 4 en toestaan dat de goothoogte tussen een aangekapt bijbehorend bouwwerk en het hoofdgebouw ten hoogste 6 meter mag bedragen.
 2. 3.2 sub a onder 5 en toestaan dat een andere dakhelling wordt toegepast.
 3. 3.2 sub c onder 1 en toestaan dat een uitbouw voor de voorgevel gebouwd, uitsluitend wanneer dit passend is bij de karakteristieke vorm van een karakteristiek hoofdgebouw
 4. 3.2, sub c, onder 6 en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 8 meter mag bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 meter lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, mits de verhoging van de bouwhoogte niet:
 - leidt tot een onevenredige verslechtering van de bezonningssituatie van omliggende percelen;
 - zorgt voor een onevenredige inbreuk op de privacy bij omliggende percelen;
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 onder b indien:
 1. het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of;
 2. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
 3. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd,
- c. Dit artikel wordt toegepast onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en met inachtneming van de hardheidsclausule in de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode.

3.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Als gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving wordt in ieder geval begrepen het gebruik van:
 1. bebouwing voor recreatieve bewoning, anders dan in artikel 3.1 lid a onder 2;
 2. een bijbehorend bouwwerk voor zelfstandige bewoning;
 3. een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte.
 4. een bijbehorend bouwwerk als woonruimte.
- b. Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruiken dan wel laten

gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij de parkeergelegenheid die is vereist en aangelegd op grond van artikel 3.2 onder b niet wordt gerealiseerd of in stand wordt gelaten.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid:
1. 3.5, lid a en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tijdelijk als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, met dien verstande dat:
 - dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
 - de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte maximaal 70 m² bedraagt;
 - het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 - binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg het gebruik als afhankelijke woonruimte ongedaan wordt gemaakt;
 2. 3.5, sub a en toestaan dat naast de in lid 3.2, sub c, onder 2 genoemde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken een tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning wordt gerealiseerd, met dien verstande dat:
 - dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
 - de oppervlakte van de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning maximaal 70 m² bedraagt;
 - het in lid 3.2, sub c, onder 3 genoemde bebouwingspercentage in acht wordt genomen;
 - het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 - binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning is verwijderd.
- b. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning zoals genoemd in sub a, mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de milieusituatie;
 - het uitzicht van woningen;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en), mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager:
 1. documentatie of archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden aangetoond dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn;
 2. archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord.
 3. Indien uit het in lid 4.2 onder a genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
- b. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 1. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
 2. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De verplichting onder a geldt niet voor bouwplannen die betrekking hebben een oppervlakte van niet meer dan 50 m² en ondieper dan 40 cm.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 40 cm;
 2. het graven van watergangen;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 40 cm;
 4. het verlagen van het waterpeil.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
 1. op basis van documentatie of archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
 3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, wanneer op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - een verplichting de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de

- archeologische monumenten zorg;
4. indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub b, onder 3 wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de vergunning niet verleend.
 - c. Wanneer op grond van de hoofdbestemming eveneens een omgevingsvergunning vereist is voor activiteiten als bedoeld onder a gelden de volgende aanvullende regels:
 1. voor de op grond van de bestemmingen omgevingsvergunningplichtige activiteiten wordt één omgevingsvergunning afgegeven;
 2. bij de beoordeling van de omgevingsvergunningplichtige activiteiten krijgen archeologische belangen voorrang boven de belangen die het omgevingsvergunningstelsel van de hoofdbestemming beoogt te beschermen.
 - d. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 2. het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in ieder geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 4. plaatsvinden op gronden ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats";
 5. op archeologisch onderzoek gericht zijn;
 6. die plaatsvinden op gronden waarvoor door de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van documentatie of archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door uitvoering van eerdere werken of werkzaamheden niet langer aanwezig zijn.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Alvorens de sub a bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de wijziging niet toegepast.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en), mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager:
 1. documentatie of archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden aangetoond dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn;
 2. archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord.
- b. Indien uit het in lid 5.2 onder a genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De verplichting onder a geldt niet voor bouwplannen die betrekking hebben een oppervlakte van niet meer dan 500 m² en ondieper dan 40 cm.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm;
 2. het graven van watergangen;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 40 cm;
 4. het verlagen van het waterpeil.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
 1. op basis van documentatie of archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
 3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, wanneer op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - een verplichting de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de

- archeologische monumenten zorg;
4. indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub b, onder 3 wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de vergunning niet verleend.
 - c. Wanneer op grond van de hoofdbestemming eveneens een omgevingsvergunning vereist is voor activiteiten als bedoeld onder a gelden de volgende aanvullende regels:
 1. voor de op grond van de bestemmingen omgevingsvergunningplichtige activiteiten wordt één omgevingsvergunning afgegeven;
 2. bij de beoordeling van de omgevingsvergunningplichtige activiteiten krijgen archeologische belangen voorrang boven de belangen die het omgevingsvergunningstelsel van de hoofdbestemming beoogt te beschermen.
 - d. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 2. het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in ieder geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 4. op archeologisch onderzoek gericht zijn;
 5. die plaatsvinden op gronden waarvoor door de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van documentatie of archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door uitvoering van eerdere werken of werkzaamheden niet langer aanwezig zijn.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Alvorens de sub a bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de wijziging niet toegepast.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en), mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- c. Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager:
 1. documentatie of archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden aangetoond dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn;
 2. archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord.
- d. Indien uit het in lid 6.2 onder a genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- e. De verplichting onder a geldt niet voor bouwplannen die betrekking hebben een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m² en ondieper dan 40 cm.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm;
 2. het graven van watergangen;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 40 cm;
 4. het verlagen van het waterpeil.
- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
 1. op basis van documentatie of archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
 3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, wanneer op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - een verplichting de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de

- archeologische monumenten zorg.
4. indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub b, onder 3 wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de vergunning niet verleend.
 - b. Wanneer op grond van de hoofdbestemming eveneens een omgevingsvergunning vereist is voor activiteiten als bedoeld onder a gelden de volgende aanvullende regels:
 1. voor de op grond van de bestemmingen omgevingsvergunningplichtige activiteiten wordt één omgevingsvergunning afgegeven;
 2. bij de beoordeling van de omgevingsvergunningplichtige activiteiten krijgen archeologische belangen voorrang boven de belangen die het omgevingsvergunningstelsel van de hoofdbestemming beoogt te beschermen.
 - c. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 2. het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in ieder geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 4. op archeologisch onderzoek gericht zijn;
 5. die plaatsvinden op gronden waarvoor door de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van documentatie of archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door uitvoering van eerdere werken of werkzaamheden niet langer aanwezig zijn.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

- d. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- e. Alvorens de sub a bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de wijziging niet toegepast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Parkeervoorzieningen

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van de parkeernormen in de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode, welke door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld.

8.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1 indien:

- a. het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of;
- b. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;

onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en met inachtneming van de hardheidsclausule in de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Parkeervoorzieningen

Een omgevingsvergunning voor het uitbreiden of wijzigen van de functie van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van de parkeernormen 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode, welke door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld.

9.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1 indien:

- a. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;

onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en met inachtneming van de hardheidsclausule in de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode.

9.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van seksinrichtingen;
- het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- het gebruik van gronden en bebouwing voor de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen.
- het gebruik dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij de parkeergelegenheid die is vereist en aangelegd op grond van artikel 8.1 of 9.1 niet in stand wordt gelaten.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van het in het plan bepaalde voor:

- a. de op de verbeelding aangeduide en/of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, uitsluitend indien dit om constructieve redenen noodzakelijk is;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling of het beloop van vaarwegen in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 40 m;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, toiletgebouwtjes, en naar de aard daaraan gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 15 m bedraagt.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen:

- a. door aan gronden één van de bestemmingen Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologie 3 of Waarde - Archeologie 4 toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

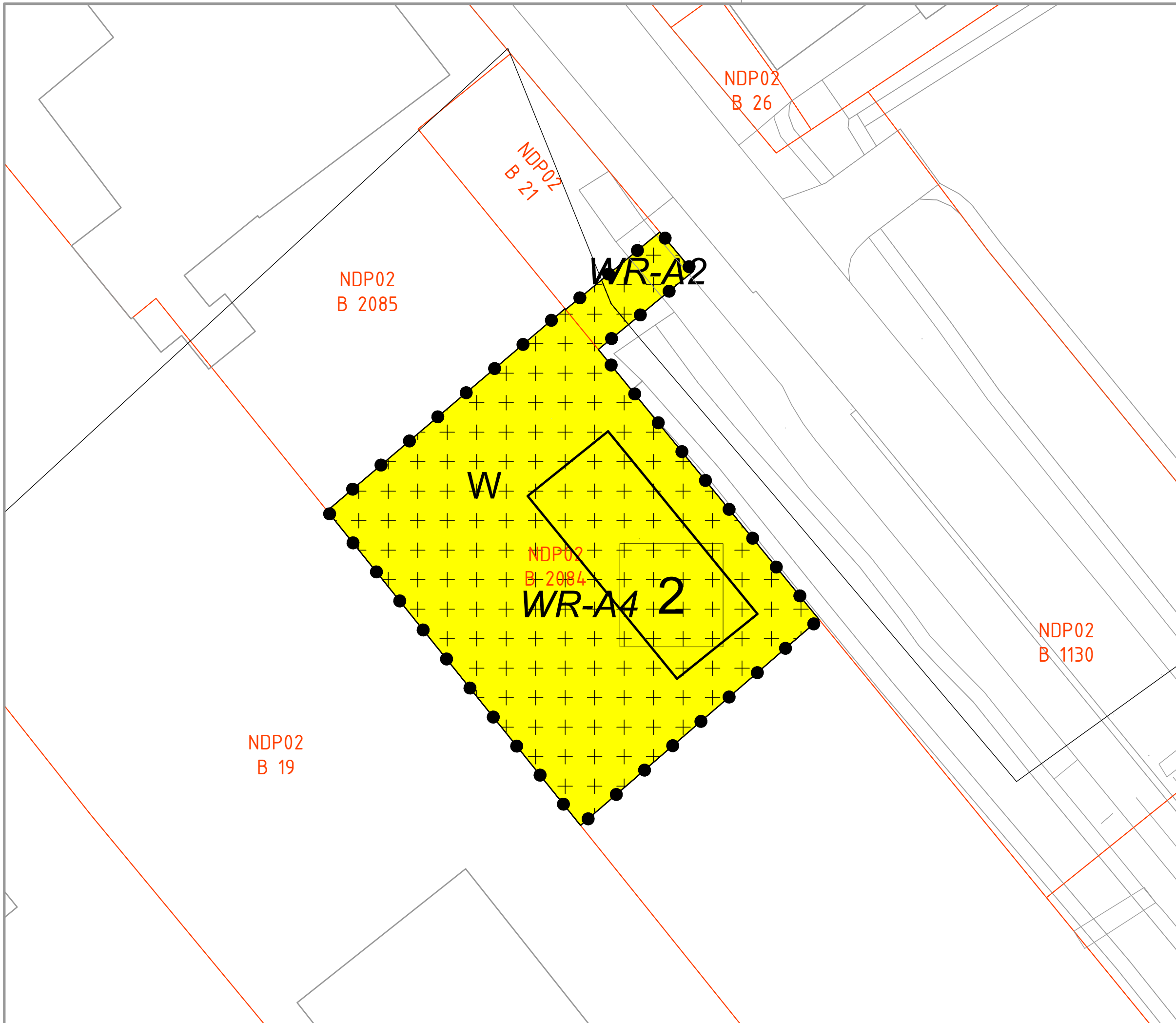
Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Mientweg 46.



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu



LEGENDA

Plangebied

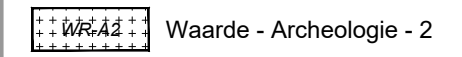


Enkelbestemmingen

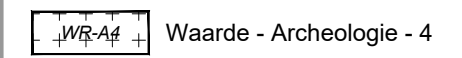


Wonen

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie - 2



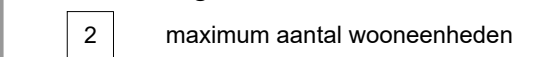
Waarde - Archeologie - 4

Bouwvlakken



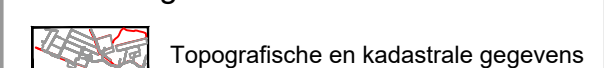
bouwvlak

Maatvoeringen



maximum aantal wooneenheden

Verklaring



Topografische en kadastrale gegevens

Versiebeheer:

Versie	A	Datum	11-09-2019	Tekenaar	FH
--------	---	-------	------------	----------	----

Gemeente Hollands Kroon
 Mientweg 46, Lutjewinkel
 NL.IMRO.1911.BPKomNnWiLwhz003-on01

Tekeninggegevens:

Datum	26-02-2020	Projectnummer	K18345
Tekenaar	FH	Variant	1
Schaal	1:250	Blad	1
Formaat	A3		



Ruimtelijke plannen
 Omgevingsvergunningen
 Bezwaar en beroep
 Ruimtelijk en juridisch advies

Kerkwijk 117
 3904 JB Veendam
 tel. 0318 - 51 92 68