

# Zandweg 10 en 10b, Zijdewind

## Bestemmingsplan

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| <b>projectnummer</b> | 1303           |
| <b>versie</b>        | Ontwerp        |
| <b>datum</b>         | 9 oktober 2023 |

# Inhoudsopgave

|       |                                                                        |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Inleiding.....                                                         | 4  |
| 1.1   | Aanleiding en doel .....                                               | 4  |
| 1.2   | Ligging plangebied.....                                                | 4  |
| 1.3   | Geldend bestemmingsplan .....                                          | 5  |
| 1.4   | Leeswijzer .....                                                       | 5  |
| 2     | Het project.....                                                       | 6  |
| 2.1   | Huidige situatie .....                                                 | 6  |
| 2.2   | Toekomstige situatie .....                                             | 6  |
| 3     | Beleid .....                                                           | 8  |
| 3.1   | Inleiding.....                                                         | 8  |
| 3.2   | Rijksbeleid.....                                                       | 8  |
| 3.2.1 | Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....                                  | 8  |
| 3.2.2 | Ladder voor duurzame verstedelijking .....                             | 8  |
| 3.3   | Provinciaal beleid .....                                               | 9  |
| 3.3.1 | Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020 ..... | 9  |
| 3.4   | Regionaal en gemeentelijk beleid .....                                 | 10 |
| 3.4.1 | Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland 2021-2026 .....            | 10 |
| 3.4.2 | Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon.....                            | 10 |
| 4     | Milieu- en omgevingsaspecten .....                                     | 11 |
| 4.1   | Archeologie en cultuurhistorie.....                                    | 11 |
| 4.2   | Bodemkwaliteit .....                                                   | 12 |
| 4.3   | Water.....                                                             | 12 |
| 4.4   | Natuur .....                                                           | 13 |
| 4.5   | Bedrijven en milieuzonering.....                                       | 14 |
| 4.6   | Geluid.....                                                            | 15 |
| 4.7   | Verkeer en parkeren .....                                              | 16 |
| 4.8   | Luchtkwaliteit.....                                                    | 16 |
| 4.9   | Externe veiligheid.....                                                | 17 |
| 4.10  | M.e.r.-beoordeling.....                                                | 17 |
| 4.11  | Duurzaamheid.....                                                      | 18 |
| 4.12  | Conclusie milieu- en omgevingsaspecten .....                           | 18 |
| 5     | Juridische planbeschrijving .....                                      | 19 |
| 5.1   | Algemeen.....                                                          | 19 |
| 5.2   | Verbeelding .....                                                      | 19 |
| 5.3   | Planregels .....                                                       | 19 |
| 5.4   | Handhaafbaarheid .....                                                 | 21 |
| 6     | Financiële uitvoerbaarheid.....                                        | 22 |
| 7     | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                                 | 23 |
| 7.1   | Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro .....                 | 23 |
| 7.2   | Procedure bestemmingsplan .....                                        | 23 |

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| REGELS .....                                    | 24 |
| Hoofdstuk 1      Inleidende regels .....        | 25 |
| Hoofdstuk 2      Bestemmingsregels .....        | 29 |
| Hoofdstuk 3      Algemene regels.....           | 36 |
| Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels ..... | 40 |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Zandweg 10 was een groothandel in o.a. meststoffen, diervoeders en granen gevestigd. Het bedrijf is enkele jaren terug verhuisd naar bedrijventerrein De Wurft in Waarland. De grote schuur aan de Zandweg 10 wordt momenteel deels nog gebruikt voor opslag van het bedrijf. De wens is om dit gebruik te staken, de schuur en silo op het perceel te slopen en op deze locatie een extra woning te realiseren. De gronden krijgen een woonbestemming waardoor de voormalige bedrijfswoning ten behoeve van particuliere bewoning kan worden gebruikt, zoals nu al het geval is. Aanvullend zal de aanwezige woonboot in de naastgelegen ringsloot worden verwijderd.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarbij de woning op de locatie planologisch mogelijk wordt gemaakt.

## 1.2 Ligging plangebied

De locatie ligt binnen de kern van Zijdewind en bestaat uit de kadastrale percelen Niedorp F1050, F1051, F1052 en F1362. Aanvullend maakt ook de locatie waar de woonboot ligt onderdeel uit van het plangebied. Het plangebied van dit bestemmingsplan is op afbeelding 1.1 op de luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 1.1: luchtfoto plangebied

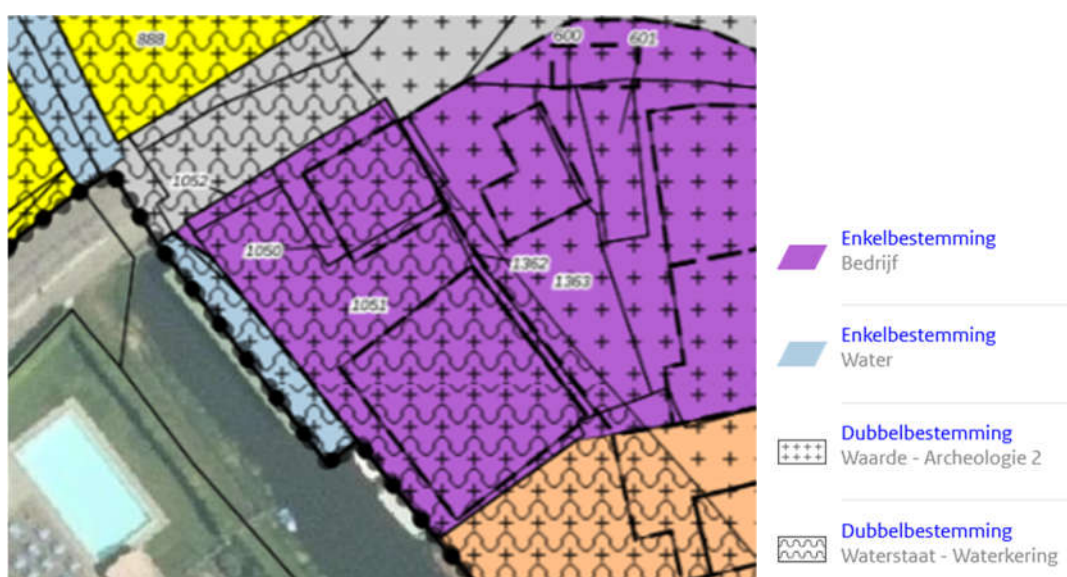
### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind – De Weel. De bestemming van het plangebied is deels Bedrijf en deels Water (zie afbeelding 1.1). Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waterstaat – Waterkering'.

Binnen het bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijf is een bedrijf uit categorie 1 en 2 toegestaan met bedrijfswoning. Ter plaatse van de bedrijfswoning geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5m en 9m. Voor het bedrijfsgebouw geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 4m en 9m.

Met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie zijn de gronden mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden. Voor de bescherming van de waterkering en de waterbeheersing geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

Binnen de bestemming Water geldt ter plaatse de aanduiding 'woonschepenligplaats'. Hier is één woonschip toegestaan.



## 2 Het project

### 2.1 Huidige situatie

Op het perceel Zandweg 10 was het bedrijf J.J. Droog en Zn gevestigd, een groothandel in o.a. meststoffen, diervoeders en granen. Op het perceel is een grote schuur met silo aanwezig. Aan de voorzijde van het perceel staat de (voormalige) bedrijfswoning. Het bedrijf is enkele jaren terug verhuisd naar bedrijventerrein De Wurft in Waarland. De schuur aan de Zandweg 10 wordt momenteel deels nog gebruikt voor opslag van het bedrijf. De voormalige bedrijfswoning wordt particulier bewoond.

De locatie grenst aan de Ringsloot (Boomervaat). In dit water is een woonboot gelegen. Het bestemmingsplan staat ter plaatse een ligplaats voor een woonboot toe. Er geldt voor de aanwezige woonboot een tijdelijke vergunning met persoonlijke uitsterfconstructie.



Afbeelding 2.2: uitsnede bestemmingsplan

Een herontwikkeling van de locatie biedt mogelijkheden voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In de huidige situatie vormt de hoge silo een opvallend element. De woonboot belemmert het zicht over de ringvaart. Het buitenterrein is grotendeels verhard met asfalt.

### 2.2 Toekomstige situatie

Omdat er geen bedrijf meer op het perceel is gevestigd, zal de bestemming Bedrijf op de locatie worden gewijzigd naar Wonen. Met het wijzigen van de bestemming naar Wonen wordt een ter plaatse meer passende functie binnen de kern van Zijdewind toegestaan. De voormalige bedrijfswoning kan dan met de bestemmingswijziging ten behoeve van particuliere bewoning worden gebruikt, zoals nu al het geval is. Tevens kan hiermee worden voorkomen dat in de toekomst nieuwe bedrijven zich kunnen vestigen. Gelet op de korte afstand tot woningen in de omgeving kan hiermee milieuhinder worden voorkomen.

De grote schuur en hoge silo op het perceel zal worden gesloopt. Ter compensatie zal op de van de schuur een tweede woning worden gerealiseerd. In de gemeentelijke woonvisie is aangegeven dat er een tekort aan woningen is in de gemeente Hollands Kroon. Het toevoegen van

een woning op deze locatie is passend binnen het streven van de overheid om nieuwe woningen zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen te realiseren. De familie Droog-Boerdijk, thans woonachtig aan de Zandweg 10, zal de woning zelf gaan bewonen. De voormalige bedrijfswoning komt daarmee vrij voor nieuwe bewoners.

De woning zal op de locatie van de schuur, aan de waterzijde worden gerealiseerd. De positionering, schuin achter de bestaande woning, is op deze locatie stedenbouwkundig te verantwoorden. De woning wordt op de Zandweg georiënteerd en is als stedenbouwkundig ondergeschikt volume ontworpen in de vorm van een schuurwoning. De nieuwe woning krijgt een goothoogte van maximaal 3,5 m en een bouwhoogte van maximaal 9 m. In verband met de waterkering wordt de woning op enige afstand van het water gerealiseerd. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier staat in de strook tot 7 meter vanaf de kade geen bebouwing toe, zodat deze ruimte vrij kan worden gehouden voor de toekomstige versterkingen van de waterkering. Door deze situering ontstaat bovendien meer doorzicht op en langs het water. Aan de noordzijde van het perceel wordt ook afstand gehouden tot de erfgrans om zoveel mogelijk te voorkomen dat er tweedelijs bebouwing ontstaat (wonen achter wonen) en de bezonning van het perceel Havenstraat 77 gewaarborgd blijft.

Als extra compensatie voor het toestaan van de extra woning, wordt de aangrenzende woonbootligplaats opgegeven. In dit bestemmingsplan wordt deze ligplaats ook planologisch verwijderd. De verwijdering van de woonboot zal het zicht vanaf de Zandweg op het water ten goede komen.

Met de sloop van de schuur en realisatie van een nieuwe woning wordt een grote afname in bebouwd oppervlak gerealiseerd. Omdat het perceel nu volledig verhard is, zal het plan bovendien leiden tot een grote afname in verhard oppervlak waarmee wordt bijgedragen aan de klimaatadaptatie.

De beide woningen krijgen een gezamenlijk inrit waarlangs de parkeerplaatsen gerealiseerd worden.



Afbeelding 3.2: Ontwerp woning en inrichting plangebied

## 3 **Beleid**

### 3.1 **Inleiding**

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

### 3.2 **Rijksbeleid**

#### 3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Vanaf 1 januari 2024 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. .

#### *Betekenis voor het project*

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied. De woning zal voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

#### 3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

#### *Betekenis voor het project*

De ladder hoeft enkel doorlopen te worden als sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Met onderhavig bestemmingsplan wordt één woning op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen (Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk

ECLI:NL:RVS:2015:2921). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, kan worden opgemerkt dat de ontwikkeling in lijn is met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik. Met de herontwikkeling van de locatie wordt via particulier opdrachtgeverschap voorzien in de aanwezige woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

#### *Betekenis voor het project*

Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor de onderhavige ontwikkeling relevant zijn.

#### Artikel 6.10 Kleinschalige woningbouwontwikkeling

In artikel 6.10 zijn regels opgenomen voor woningbouwontwikkelingen die niet onder de reikwijdte van de Ladder uit het Besluit ruimtelijke ordening vallen. Het gaat dan om woninglocaties van 11 woningen of minder. Het uitgangspunt van de provincie is dat voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen altijd een plek is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Dit artikel biedt gemeenten in Noord-Holland Noord daar waar nodig de mogelijkheid tot maatwerk waardoor kan worden afgeweken van dit uitgangspunt voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen.

De locatie maakt onderdeel uit van het werkingsgebied 'Noord-Holland Noord - Landelijk gebied'. In artikel 6.10 is bepaald dat binnen dit werkingsgebied uitsluitend kan worden voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Hierbij geldt dat deze afspraken alleen van toepassing zijn voor locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten. In het regionaal Woonakkoord (zie paragraaf 3.4.1) is afgesproken dat kleinschalige ontwikkelingen als deze niet meer regionaal hoeven te worden afgestemd. De gronden zijn gelegen binnen de kern van Zijdewind.

#### Artikel 6.59: Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.59 van de Omgevingsverordening moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het werkingsgebied 'landelijk gebied' voldoen aan de ruimtelijke kwaliteits-eis. Er wordt met het plan aangesloten op de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De kernwaarden van het ensemble West-Friesland West worden niet aangetast. Er is in de huidige situatie weinig doorzicht op het achterliggende landschap. Het doorzicht op het water wordt met het plan vergroot. Er ontstaat bovendien een meer open beeld.

Het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de regels zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020.

### **3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 *Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland 2021-2026***

Het Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland (hierna: Woonakkoord) is het vervolg op het Regionaal Actieprogramma Wonen 2017-2020. Het Woonakkoord gaat over onderwerpen waar de regio en de provincie elkaar nodig hebben en om niet effectieve (bestuurlijke) regeldruk te voorkomen. Daarnaast probeert het Woonakkoord woningen in het landelijk gebied mogelijk te maken. Zonder Woonakkoord is dat niet mogelijk. Ook biedt het een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken. Het Woonakkoord is in maart 2022 ondertekend door de colleges van de Kop gemeenten en Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland.

##### ***Betekenis voor het project***

Voor het project heeft het Woonakkoord geen implicaties. In het Woonakkoord is de afspraak gemaakt dat binnenstedelijke ontwikkelingen tot en met 40 woningen in het vervolg niet meer regionaal afgestemd hoeven te worden.

#### **3.4.2 *Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon***

In de Omgevingsvisie, vastgesteld op 29 november 2016, is een integrale visie voor het beleid van Hollands Kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030 opgenomen. Het betreft naast ruimtelijke ordening ook onderwerpen als veiligheid, economische en technologische ontwikkelingen, natuur, milieu en bereikbaarheid. Dit moet meer samenhang brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving om flexibeler in te kunnen spelen op de veranderingen in de maatschappij.

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Dat betekent dat er voldoende rekening moet worden gehouden met de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. Identiteit en Kwaliteit vormen het vertrekpunt van ruimtelijke plannen. Dit zet ontwikkelingen niet op slot. De gemeente vindt het van belang dat een initiatief een bijdrage levert aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek.

##### ***Betekenis voor het project***

Het voorliggende plan doet geen afbreuk aan de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en versterkt de ruimtelijke kwaliteit. Het past daarmee binnen de Omgevingsvisie.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van wet- en regelgeving en het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal milieu- en omgevingsaspecten. Hieronder is per aspect de betekenis voor het plan aangegeven.

### 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze nieuwe wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Als gevolg van het verdrag van Valletta (Malta) is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat gemeenten rekening moeten houden met cultuurhistorie bij het opstellen van bestemmingsplannen.

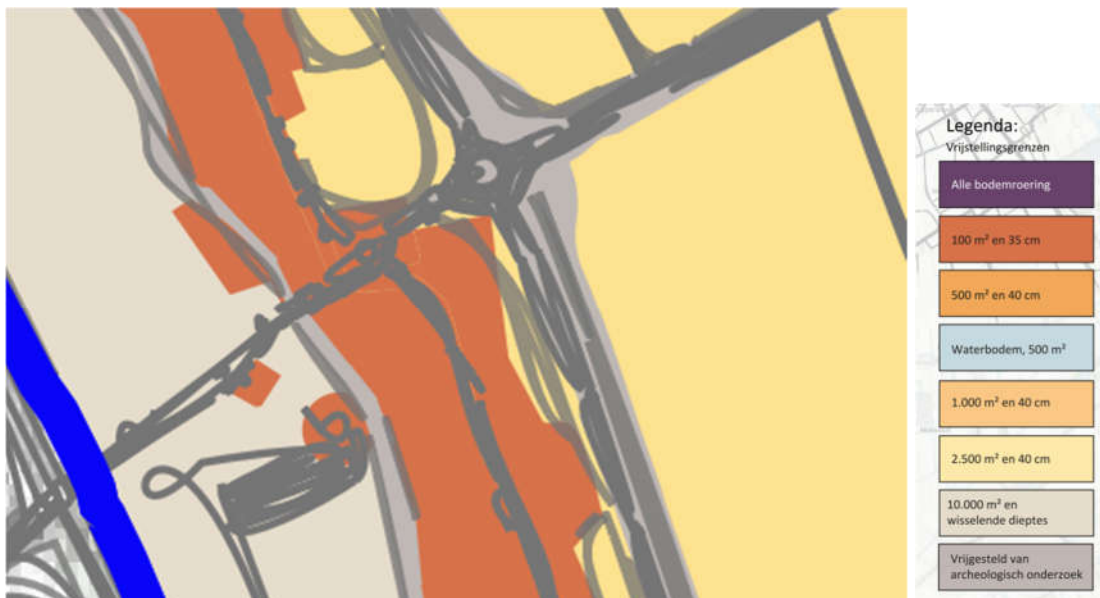
#### *Betekenis voor het project*

Op 14 juli 2022 is de Beleidskaart Archeologie door de gemeenteraad van Hollands Kroon vastgesteld. Op deze beleidskaart zijn de gronden van het plangebied aangeduid met een lage archeologische verwachtingswaarde. De verstoringsnorm van 100 m<sup>2</sup> wordt licht overschreden. De woning wordt echter gerealiseerd ter plaatse van de aanwezige schuur. De ondergrond is hier reeds verstoord door de fundering van de schuur.

Door Archeologie Westfriesland is een archeologische quickscan uitgevoerd<sup>1</sup>. Indien de (grondroerende) plannen ongewijzigd blijven, is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. Archeologie West-Friesland adviseert in de omgevingsvergunning op te nemen dat Archeologie West-Friesland toekomstige graafwerkzaamheden wil monitoren. Met name het uitgraven van de kelder biedt een goede mogelijkheid om de bodemopbouw rond het historische lint van Zijdewind nader te bestuderen. Conform het advies is de archeologische dubbelbestemming conform de beleidskaart archeologie in dit wijzigingsplan opgenomen.

---

<sup>1</sup> Archeologische quickscan Zandweg 10b Zijdewind, Archeologie West-Friesland, 15 mei 2023



Afbeelding 4.1: Uitsnede Beleidskaart Archeologie

Er zijn geen cultuurhistorische waarden binnen het plangebied aanwezig die beschermd moeten worden.

## 4.2 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het plan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

### *Betekenis voor het project*

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd<sup>2</sup>. Met dit onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK aangetoond. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan kwik aangetoond. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aan de geanalyseerde parameters aangetoond.

In het puingranulaat ter plaatse van één boring een verhoogde concentratie aan asbest aangetoond. Omdat het puingranulaat onder het asfalt aanwezig is en het onderzoek indicatief is verricht zal na de sloop van de loods en het verwijderen van het asfalt een asbestonderzoek conform de NEN 5897 en/ of NEN 5707 worden uitgevoerd. De initiatiefnemers houden financieel rekening met een eventueel benodigde asbestsanering. De resultaten van dit onderzoek staan de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de beoogde woonfunctie.

## 4.3 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid

<sup>2</sup> Verkennend bodemonderzoek Zandweg 10 te Zijdewind, Vlam Bodem Advies BV, 7 maart 2023

verharding en het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

#### *Betekenis voor het project*

Voor het plan heeft overleg plaatsgebonden met HHNK in verband met de ligging van de locatie nabij de waterking. HHNK staat in de strook tussen 5-7 meter geen nieuwe paalfunderingen toe en wil deze ruimte vrijhouden voor toekomstige versterkingen van de dijk. Met het bouwplan wordt met een plaatselijke ophoging tot 0,20 m + NAP geanticipeerd op een toekomstige dijkversterking. De tuinkamer zal niet worden voorzien van een paalfundering en is zonodig te demonteren bij een dijkversterking. Voor de werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering zal een watervergunning worden aangevraagd.

Als gevolg van het bouwplan vindt een afname in verhard oppervlak plaats. Daarnaast wordt geen water gedempt. Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde.

Hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en afgekoppeld van het afvalwater. In het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het afstromende hemelwater kan als schoon worden beschouwd.

## **4.4 Natuur**

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

#### *Betekenis voor het project*

Door bureau Aandacht Natuur is een ecologische quickscan uitgevoerd<sup>3</sup>. De resultaten zijn hieronder toegelicht.

#### Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op meer dan 10 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Schoorlse Duinen. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Omdat het plan betrekking heeft op slechts één woning kan, gelet op de afstand tot Natura 2000-gebieden ook op voorhand worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verhoogde stikstofdepositie. De stikstofdepositie die uitvoering van het plan zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing of in de directe omgeving van het Bijzonder Provinciaal Landschap waarin het Natuurnetwerk Nederland en weidevogelleefgebied is opgenomen.

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden, worden geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

---

<sup>3</sup> Quickscan Wet Natuurbescherming Herinrichting Zandweg 10 te Zijdewind, Bureau Aandacht Natuur, 23 februari 2023

### Soortenbescherming

Gezien de aanwezige terreintypen binnen de projectlocatie, is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Met de voorgenomen plannen worden geen jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen verstoord of verwijderd. Voor vogelsoorten met een jaarrond beschermde rust- en verblijfplaats (waaronder huismus) is een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag dan ook niet noodzakelijk.

Met de voorgenomen sloop- en nieuwbouw is geen sprake van het verwijderen van verblijfplaatsen of essentieel leefgebied van genoemde soorten. Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot de zwaar beschermde marterachtigen is niet noodzakelijk.

Gezien de ligging en het gebruik van het plangebied wordt niet verwacht dat andere, zwaar beschermde (grondgebonden) zoogdiersoorten voorkomen op de projectlocatie. Met betrekking tot zwaar beschermde (grondgebonden) zoogdieren is een nader onderzoek of ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde. Echter dient de aanbeveling om bij het eventueel aanbrengen van tuin-of gevelverlichting armaturen aan te brengen zoals aangegeven in het natuurrapport, zodat deze niet over de watergang schijnen. Hiermee wordt voorkomen dat een eventuele vliegroute van vleermuizen wordt verstoord. Een ontheffing of nader onderzoek met betrekking tot vleermuizen is in het kader van de Wet Natuurbescherming niet noodzakelijk.

Met uitzondering van een enkele algemeen voorkomende amfibiesoort (gewone pad of meerkikker) worden andere beschermde soorten dan hierboven genoemd niet verwacht binnen de projectlocatie. Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag in verband met het voorkomen van andere beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk.

Vanuit de Wet natuurbeschermingen zijn er geen belemmeringen die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan.

## **4.5 Bedrijven en milieuzonering**

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen 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 anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor 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 binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

### *Betekenis voor het project*

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen de gevels van woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Gelet op de ligging aan een doorgaande weg en de aanwezigheid van verschillende functies en gemengde bestemmingen, is de omgeving te beschouwen als gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

### Camping De Rietkraag

Ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de ringsloot, ligt camping De Rietkraag. De camping heeft de beschikking over een zwembad en tennisbaan. Het terrein wordt bedrijfsmatig geëxploiteerd. De camping grenst aan de kern van Zijdewind en ligt nabij meerdere woonpercelen.

Een camping kan worden ingedeeld in de categorie 'Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) (SBI-2008, 553,522) van de VNG-brochure. Hiervoor geldt binnen gemengd gebied een richtafstand van 30 m voor geluid en gevaar. De nieuwe woning wordt gerealiseerd binnen deze richtafstand, indien gerekend wordt vanaf de bestemmingsgrens van de camping. De camping wordt aan de oostzijde echter afgeschermd door een groensingel. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een afstand van meer dan 30 meter tot het daarachter gelegen zwembad en tennisbaan.

Geluid als gevolg van de camping is binnen het plangebied alleen afkomstig van het zwembad. Dit zwembad is kleinschalig en heeft geen speeltoestellen. Het zwembad is alleen tijdens de zomermaanden in gebruik. Het zwembad ligt op meer dan 30 meter afstand, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand. De tennisbaan is al meer dan 10 jaar buiten gebruik. Er wordt zowel nu als in de toekomst geen onaanvaardbare hinder van de camping verwacht.

Bovendien wordt de camping al beperkt door diverse woningen in de directe omgeving van het plangebied. De woonboot ligt momenteel het dichtst op de camping en zal worden verwijderd. Hiermee wordt de afstand tussen de camping en gevoelige functies vergroot.

Voor gevaar geldt een richtafstand van 30 meter ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten (waaronder woningen). Deze afstand is ingegeven door de mogelijkheid van opslag van propaan in tanks. Hiervoor gelden ook afstandsregels op grond van het Activiteitenbesluit wet milieubeheer. Er is nabijheid het plangebied geen sprake van opslag van propaan. Het aspect gevaar vormt geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw.

Door de eigenaren van de camping is bevestigd dat zij geen bezwaren hebben tegen het plan.

### Garage Kramer

Aan de Havenstraat 75 is een bedrijfsbestemming opgenomen voor een garagebedrijf. Het feitelijke bedrijf is echter aan de Havenstraat 81b gevestigd. Wel is op nummer 75 een benzinepomp aanwezig. Voor een tankstation zonder LPG geldt een richtafstand van 10 meter tot woningen in een gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Voor de mogelijkheden binnen de bedrijfsbestemming op Havenstraat 75 is de bestaande woning aan de Zandweg 10 en andere omliggende woningen maatgevend. De nieuwe woning zorgt niet voor beperkingen voor de huidige of toekomstige bedrijfsvoering.

Door de eigenaren van het garagebedrijf is bevestigd dat zij geen bezwaren hebben tegen het plan.

## **4.6 Geluid**

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit geval is wegverkeerslawaai van belang.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke openbare weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Een uitzondering geldt voor wegen met een maximale snelheid van 30 km/h. Daarbij onderscheidt de Wet geluidhinder geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds.

#### *Betekenis voor het project*

De locatie ligt binnen de geluidzone van de Hartweg en N241. De Zandweg is ter plaatse een 30 km/u weg. Door middel van akoestisch onderzoek is de geluidbelasting op de gevels van het bouwplan getoetst aan de grenswaarden voor wegverkeerslawaaï uit de Wet geluidhinder<sup>4</sup>. Omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij geen van de gezoneerde wegen wordt overschreden is het niet nodig om een hogere waarde aan te vragen.

Uit het onderzoek volgt dat de hoogst berekende geluidbelasting 52 dB bedraagt, als gevolg van het verkeer op de niet gezoneerde Zandweg. Deze geluidbelasting treedt op bij de noord-westgevel op de 1<sup>e</sup> etage van de nieuwe woning. Met de standaard gevelwering uit het Bouwbesluit, is gegarandeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

## **4.7 Verkeer en parkeren**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

#### *Betekenis voor het project*

De nieuwe woning wordt via de bestaande inrit ontsloten op de Zandweg. Volgens de CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' wordt voor een vrijstaande woning op deze locatie een verkeersaantrekkende werking van 8,6 motorvoertuigen per dag per woning aangehouden. Dit leidt niet tot problemen in de verkeersafwikkeling.

In maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018' vastgesteld. De parkeerregels gaan uit van de gemiddelde parkeerkecijfers 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. Er moet rekening worden gehouden met minimaal 2 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen per woning. Hierbij is rekening gehouden met het gebiedstype 'niet stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom'. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Op het perceel is voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein.

## **4.8 Luchtkwaliteit**

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub> of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalmatige grenzen, bijvoorbeeld:

---

<sup>4</sup> Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Zandweg 10a Zijdwind, De Roever Omgevingsadvies, 13 oktober 2021

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

#### *Betekenis voor het project*

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een klein project welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

## **4.9 Externe veiligheid**

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

#### *Betekenis voor het project*

Met behulp van de website [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl) is een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook zijn er geen hogedruk gasleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen in het plangebied en de directe omgeving aanwezig. Ten westen van het plangebied ligt de spoorlijn Alkmaar – Den Helder. Op dit traject vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Het plangebied bevindt zich op 120 meter van de provinciale weg N241. Dit is binnen het invloedsgebied. Daarom is voor de besluitvorming, in het kader van externe veiligheid, een advies van de Veiligheidsregio aangevraagd dat inzicht geeft in de bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in geval van een calamiteit. Door de Veiligheidsregio is aangegeven dat de woning een geringe invloed heeft op een eventueel rampscenario. Tussen de transportroute en het plangebied is bebouwing aanwezig. De kans op een koude BLEVE is zeer klein. Het planvoornemen voldoet aan de uitgangspunten van de handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid VRNHN 2021. Verwacht wordt dat de bewoners van de woning zelfstandig kunnen vluchten bij een calamiteit. Voor personen buiten is het handelingsperspectief vluchten (uit het zicht van de brand, onder dekking van objecten zoals muren). Voor personen binnen, daar waar gebouwen niet ontbranden of instorten, is het handelingsperspectief binnen blijven.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

## **4.10 M.e.r.-beoordeling**

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

#### *Betekenis voor het project*

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel

‘aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’ een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen.

In dit geval is sprake van de realisatie van één woning, waarmee ver onder de drempelwaarde wordt gebleven. Daarnaast wordt een woonboot wegbestemd. Het is gelet op de hiervoor behandelde milieu- en omgevingsaspecten uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd.

#### **4.11 Duurzaamheid**

Hollands Kroon streeft ernaar dat nieuwe woningen duurzaam gebouwd worden. Duurzaam bouwen wordt in de brede zin van het woord beschouwd en betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren woningen. Een duurzame woning heeft een hogere mate van kwaliteit en een lagere mate van milieubelasting.

##### *Betekenis voor het project*

Wie tegenwoordig een woning bouwt, doet dit al bijna energieneutraal en bij voorkeur met duurzame materialen. De regels hiervoor zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen nu om nieuwe bouwconcepten. De woning wordt niet aangesloten op het gasnet. In de uitwerking van het bouwplan wordt nader aandacht besteed aan de te nemen duurzaamheidsmaatregelen.

#### **4.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten**

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

### 5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

### 5.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor:

- Water
- Wonen
- Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming)
- Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen  
geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
- Artikel 2: Wijze van meten  
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
  - b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
  - c. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
  - d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
  - e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels;
- De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Water

Het bestaande water van de ringsloot is als Water bestemd. De aanduiding 'woonschepenligplaats' is verwijderd.

- Artikel 4: Wonen

De gronden van het plangebied zijn grotendeels bestemd voor 'Wonen' waarbij naast het gebruik voor wonen conform de voorwaarden binnen de woonbestemming, ook aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven en het gebruik als bed & breakfast toegestaan. Voor zowel de bestaande als de nieuwe woning is een bouwvlak opgenomen.

Het nieuwe hoofdgebouw dient conform de regels binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 3,5 meter respectievelijk 8 meter. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 30 graden. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij de gemeentelijke bijgebouwenregeling.

- Artikel 5: Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming)

Met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 zijn de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond conform de gemeentelijke Beleidskaart archeologie beschermd.

- Artikel 6: Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing.

### *Hoofdstuk 2 Algemene regels*

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 7: Antidubbelregel

Op grond van de anti-dubbelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

- Artikel 8: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning voor bouwen uitsluitend verleend kan worden als in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

- Artikel 9: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

- Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van geringe overschrijdingen.

#### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 11: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

- Artikel 12: Slotregel

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

## **5.4 Handhaafbaarheid**

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Zandweg 10 en 10b, Zijdewind', is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

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

## 6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor is een overeenkomst tussen initiatiefnemers en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

## **7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **7.1 Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro**

De burens in de directe omgeving van het plangebied zijn door de initiatiefnemer over het plan geïnformeerd. Hier zijn geen bezwaren uit naar voren gekomen.

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die 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. Het plan is reeds afgestemd met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (zie paragraaf 4.3).

### **7.2 Procedure bestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

# REGELS

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Zandweg 10 en 10b, Zijdewind' met identificatienummer NL.IMRO.1911.#####-on01 van de gemeente Hollands Kroon.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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 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;

### 1.5 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;

### 1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.7 achtererfgebied

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

### 1.8 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

### 1.9 bebouwing

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

### 1.10 bebouwingspercentage

de oppervlakte van de bebouwing binnen een bouwvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak;

### **1.11 bedrijf**

een onderneming waarin doorgaans met economisch oogmerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, verwerkt, verhandeld en opgeslagen, danwel diensten worden verleend.

### **1.12 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;

### **1.13 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.14 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.15 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw. of ander bouwwerk, met een dak;

### **1.16 bijgebouw**

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en door ligging, constructie en/of afmetingen daaraan ondergeschikt is;

### **1.17 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

### **1.18 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond.

### **1.19 bouwperceel**

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

### **1.20 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

### **1.21 bouwvlak**

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

### **1.22 bouwwerk**

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

### **1.23 dagrecreatieve voorzieningen**

vormen van recreatief gebruik, zoals wandelpaden, visplaatsen en parkeerplaatsen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, geen sprake is van overnachting en geen gemotoriseerde vormen van recreatie zijn toegestaan.

#### **1.24 dakkapel**

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst:

- a. dakkapellen mogen uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden;
- b. dakkapellen hebben een maximale hoogte van 1,75 m;
- c. de afstand tussen de onderkant van de dakkapel en de dakvoet ligt tussen de 0,5 en 1 m;
- d. de afstand tussen de bovenkant van de dakkapel en de daknok is 0,5 m of meer;
- e. de afstand tussen de zijkanten van de dakkapel en de zijranden van het dak is 0,5 m of meer;
- f. de breedte van de dakkapel beslaat ten hoogste  $\frac{2}{3}$  van de breedte van het dakvlak.

#### **1.25 gebouw**

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

#### **1.26 hoofdgebouw**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

#### **1.27 overkapping**

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts met een wand is omgeven.

#### **1.28 permanente bewoning**

bewoning van een gebouw als hoofdverblijf.

#### **1.29 peil**

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:  
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:  
de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

#### **1.30 prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

#### **1.31 seksinrichting**

een voor 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 wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen is een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

#### **1.32 voorgevel**

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

#### **1.33 woning**

een complex van ruimten in één gebouw, krachtens zijn indeling en inhoud geschikt en uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij 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; daar waar aangekapt wordt aan het bestaande dakvlak wordt de goot niet als goothoogte gerekend.

### **2.3     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.

### **2.4     de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Water

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en oeverstroken, met een functie voor de waterrecreatie, de natuur en de waterhuishouding;
- b. openbare nutsvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. de inrichting en het beheer van vaarwegen, met dien verstande dat de bestaande indeling voor wat betreft de waterlijn, kaden en oevers uitgangspunt is.

#### 3.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer draagt.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Als gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving als bedoeld lid 3.1 wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen en andere vormen van recreatief nachtverblijf;
- b. het gebruik van gronden als ligplaats voor woonschepen;
- c. het gebruik van gronden voor het aanleggen van recreatievaartuigen met een lengte van meer dan 8 m.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het realiseren van aanleggelegenheid;
  2. het aanbrengen van walbeschoeiing en steigers en het aanleggen van verhardingen.
- b. De sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
  1. het normale onderhoud en beheer betreffen;
  2. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  3. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning.

De sub a bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
2. de verkeersveiligheid.

## Artikel 4      Wonen

### 4.1      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 m<sup>2</sup>, 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 noodzakelijk maken;
    - er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m<sup>2</sup> 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 onderschikte detailhandel;
    - er geen buitenopslag ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf plaatsvindt;
  2. het hobbymatig gebruik 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 kookgelegenheid 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;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. waterlopen en -partijen.

### 4.2      Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
  1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
  2. per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
  3. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
  4. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

5. de dakhelling mag niet minder bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden) is aangegeven;
  6. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de 'specifieke bouwaan-  
duiding – kelder'.
- b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen de volgende regels:
1. bijbehorende bouwwerken dienen op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
  2. in afwijking van het bepaalde onder 1, mag een uitbouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
    - de diepte van de uitbouw mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
    - de breedte van de uitbouw mag ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
    - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt ge-  
bouwd;
  3. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
    - 100 m<sup>2</sup> op bouwpercelen groter dan 500 m<sup>2</sup>;
    - 125 m<sup>2</sup> op bouwpercelen groter dan 750 m<sup>2</sup>;
    - 150 m<sup>2</sup> op bouwpercelen groter dan 1000 m<sup>2</sup>;
  4. het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% van de opper-  
vlakte van het bouwperceel bedragen;
  5. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde  
overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen dan wel 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 be-  
staande goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aange-  
bouwde overkappingen indien deze meer bedraagt;
  6. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten  
hoogste 3 m bedragen;
  7. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen, waar-  
bij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdge-  
bouw;
  8. een dakoverstek mag ten hoogste 0,5 m bedragen;
  9. ondergronds bouwen is niet toegestaan.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s)  
van gebouwen mag niet meer dan 1 m bedragen;
  2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedra-  
gen;
  3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3  
m bedragen.

#### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2, sub b, onder 7 en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten  
hoogste 8 m mag bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de  
bouwhoogte van het hoofdgebouw, mits:
  1. de verhoging van de bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de  
bezonningssituatie van omliggende percelen;
  2. de verhoging van de bouwhoogte niet zorgt voor een onevenredige inbreuk op de pri-  
vacy bij de omliggende percelen;
  3. er vooraf een planschadeovereenkomst wordt ondertekend;

De onder a genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, mits er geen on-  
evenredige aantasting plaatsvindt van:

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

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Als gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving als bedoeld lid 4.1 wordt in ieder geval aangemerkt:

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven anders dan bedoeld in lid 4.1, sub a, onder 1;
- het gebruik van woningen voor recreatieve bewoning;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- het gebruik van bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte;
- het gebruik van bebouwing voor het uitoefenen van een bed & breakfast, anders dan bedoeld in lid 4.1, sub a, onder 2.

#### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid 4.4, sub e en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tijdelijk als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, mits:
  - 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 afhankelijke woonruimte maximaal 70 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
  - binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg het gebruik van het bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte ongedaan wordt gemaakt;
- het bepaalde in lid 4.4, sub e en toestaan dat naast de in lid 4.2, sub b, onder 3 genoemde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken een tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning wordt gerealiseerd, mits:
  - 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 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - het in lid 4.2, sub b, onder 4 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;

De onder a en b genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er 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.

## **Artikel 5      Waarde – Archeologie 2**

### **5.1      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.

Indien de belangen van deze dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een samen-vallende andere dubbelbestemming, dan geldt de volgende prioriteitsvolgorde:

- a. Waterstaat – Waterkering (artikel 6);
- b. Waarde – Archeologie 2 (artikel 5).

### **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 100 m<sup>2</sup> en ondieper dan 35 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:
  - 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 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 35 cm;
  - het graven van watergangen;
  - het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 40 cm;
  - 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:
- reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
  - het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in ieder geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
  - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
  - plaatsvinden op gronden ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats";
  - op archeologisch onderzoek gericht zijn;
  - 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 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 6     Waterstaat - Waterkering**

### **6.1     Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing.

Indien de belangen van deze dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een samenvalende andere dubbelbestemming, dan geldt de volgende prioriteitsvolgorde:

- a. Waterstaat – Waterkering (artikel 6);
- b. Waarde – Archeologie 2 (artikel 5).

### **6.2     Bouwregels**

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in de gronden binnen de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de waterkering, en met uitzondering van bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen.

### **6.3     Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de desbetreffende waterkering, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 6.2 sub a en lid 6.2 sub b en toestaan dat de in de andere bestemming genoemde gebouwen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende dijkbeheerder;
- b. het bepaalde in lid 6.2 sub a en lid 6.2 sub c en toestaan dat de in de andere bestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende dijkbeheerder.

### **6.4     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, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
  1. het afgraven of ophogen van gronden;
  2. het aanbrengen van beplanting.
- b. Het onder sub a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
  1. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
  2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- c. De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien door de uitvoering van de in sub a bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de waterkerende functie niet in onevenredige mate kan worden aangetast.

## 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 het bepaalde in de 'Parkeerregeling 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 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 het bepaalde in de 'Parkeerregeling 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 het bepaalde in de 'Parkeerregeling 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 het bepaalde in de 'Parkeerregeling 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:

- a. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van seksinrichtingen;
- b. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- c. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- d. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- e. het gebruik van gronden en bebouwing voor de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- f. het gebruiken 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;
- 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;
- 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 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 m<sup>3</sup> bedraagt;
  2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 15 m bedraagt.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a 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 overgangsbepaling van dat plan.

#### 11.1 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 het bepaalde onder 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 het bepaalde onder a, na het tijdstip van 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 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Zandweg 10 en 10b, Zijdewind'.