Bestemmingsplan "Boezem 2a en Groetpolderweg 31, Winkel"

Rombou

Bezoekadres : Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle
Postadres : Postbus 432, 8000 AK Zwolle

Datum : 22 februari 2022

Status : ontwerp
Projectleider : J.P. Smit / E.W. Lamberts
Telefoon : 08 8236 8236
E-mail : info@rombou.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Ligging plangebieden 7

1.3 Vigerend bestemmingsplan 8

1.4 Leeswijzer 10

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie 12

2.1 Huidige situatie 12

2.2 Toekomstige situatie 16

Hoofdstuk 3 Beleidskader 19

3.1 Rijksbeleid 19

3.2 Provinciaal beleid 22

3.3 Gemeentelijk beleid 28

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten 32

4.1 Verkeer en parkeren 32

4.2 Bedrijven en milieuzonering 33

4.3 Externe veiligheid 35

4.4 Geluid 38

4.5 Luchtkwaliteit 40

4.6 Archeologie en cultuurhistorie 42

4.7 Bodem 44

4.8 Ecologie 45

4.9 Water 48

4.10 M.e.r-beoordeling 49

4.11 Kabels en leidingen 50

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 51

5.1 Algemeen 51

5.2 Verbeelding 51

5.3 Planregels 51

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 54

6.1 Economische uitvoerbaarheid 54

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 54

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Vergelijking ruimtelijke kwaliteit

Bijlage 2 Aeriusberekening

Bijlage 3 Toetsresultaten watertoets

Bijlage 4 Overlegreactie Omgevingsdienst Noord-Holland Noord

Bijlage 5 Overlegreactie Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers hebben aan de Boezem 2a in Winkel sinds enkele jaren een recreatiewoning in bezit en in beheer. De verhuur van de woning valt al enige jaren tegen. Dit wordt vooral veroorzaakt door het feit dat het initiatiefnemers aan tijd ontbreekt. Er is onvoldoende tijd over om voldoende aandacht te besteden aan de verhuur en het beheer. Het beheren van één enkele recreatiewoning blijkt lastig tot niet te combineren met het exploiteren van hun grote agrarische ondernemingen.

Mede vanwege dat gegeven hebben initiatiefnemers de wens om de woning op termijn permanent te kunnen gaan bewonen. De huidige bestemming laat dat niet toe.

In overleg met de gemeente hebben initiatiefnemers gezocht naar de mogelijkheid om de bestemming van de recreatiewoning om te zetten in een reguliere woonbestemming. In eerste instantie is aansluiting gezocht bij het transformatie beleid van de gemeente. Waarbij recreatiewoningen omgezet kunnen worden naar permanente woningen.

Toen duidelijk werd dat het niet binnen de kaders van dit beleid zou passen, borrelde in overleg met de gemeente het idee op om een woonbestemming te verplaatsen.

Toevalligerwijs deed zich de situatie voor dat een zoon van initiatiefnemers aan de Groetpolderweg 31 in Winkel eigenaar kon worden van een planologisch bouwrecht voor een woning, naast zijn eigen woning. Dit bouwrecht is daar zeer onlangs heen verplaatst en was nog niet benut.

Zo ontstond het plan om die woonbestemming in te zetten. Om daarmee de bestemming van Boezem 2a naar wonen om te zetten.

De gemeente gaf als eerste reactie aan mee te willen werken, mits er ruimtelijke kwaliteitswinst zou optreden. Zij gaf daarbij aan die kwaiteitswinst nog niet te zien.

In reactie daarop hebben initiatiefnemers een uitgebreide vergelijking van de ruimtelijke effecten aan de gemeente voorgelegd. Deze vergelijking is opgenomen als Bijlage 1 bij deze toelichting.

De analyse is gebaseerd op de Omgevingsvisie van de gemeente en wat daarin is aangeduid als ruimtelijke kwaliteit (zie onderstaand).

Algemeen geaccepteerd is de omschrijving van de bouwstenen van ruimtelijke kwaliteit:
Ruimtelijke kwaliteit = gebruikswaarde + belevingswaarde + toekomstwaarde.

Het plan leidt per saldo tot een positief effect voor de gebruikswaarde, de belevingswaarde als ook de toekomstwaarde.

Voor beide percelen ontstaat een betere gebruikswaarde. Het grootste positieve effect treedt op voor woning Groetpolderweg 31. Het amoveren van de woonbestemming laat de unieke woonkwaliteit van deze bestaande woning intact. Daarnaast zal de gebruikswaarde van de woonbestemming aan de Boezem, door een kwalitatief veel betere woonomgeving, hoger zijn dan aan de Groetpolderweg.

Ook in de belevingswaarde treedt per saldo een verbetering op. Waarbij het kunnen beleven/herkennen van de cultuurhistorie het sterkst opvalt. Vanuit die beleving en daarmee ook de historische ontstane bebouwingsstructuur past de woonbestemming beter in de Boezem dan aan de Groetpolderweg. Hetgeen zich ook vertaalt naar een veel betere verantwoording van de landschappelijke inpassing.

Wat de toekomstwaarde betreft ontstaat er ook een plus. Richting toekomst komt de woonbestemming in de in alle opzichten uitgeboerde Boezem beter tot zijn recht dan in een agrarisch en voor de energieproductie zeer actieve polder. Dat maakt de kans het grootst dat daar een woonbestemming voor bestaande of nieuwe activiteiten belemmerend is of kan worden. Terwijl in de Boezem het bestaand gebruik, alleen voor wonen, geconserveerd zal blijven.

Het plan komt dus de ruimtelijke kwaliteit ten goede.

Daarnaast is de landschappelijke impact van het aan de Boezem opschalen van de bestaande recreatieve bestemming, met al bestaande bebouwing op een aanwezig erf, naar een woonbestemming, veel kleiner dan van de nieuwe woonbestemming en dus nieuwe woonbebouwing in de Groetpolder.

De ingediende vergelijking leidde bij de gemeente tot een heroverweging. Resulterend in het besluit om alsnog medewerking te verlenen.

Door middel van dit bestemmingsplan wordt de bestemming van de recreatiewoning aan de Boezem 2a omgezet in Wonen en tegelijkertijd wordt planologisch bouwrecht van het perceel aan de Groetpolderweg 31 in Winkel wegbestemd.

De recreatiewoning heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal recreatiewoningen 1'. Deze bestemming wordt omgezet in de bestemming 'Wonen'.

In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat het een ontwikkeling is die gelijk staat aan een goede ruimtelijke ordening. Het plan wordt hiertoe getoetst aan het relevante planologisch beleid en relevante omgevings- en milieuaspecten.

1.2 Ligging plangebieden

De percelen aan de Groetpolderweg 31 en Boezem 2a liggen hemelsbreed circa 2 kilometer uit elkaar.



Afbeelding 1: ligging percelen ten opzichte van elkaar

Het perceel aan de Groetpolderweg, waarop het onbenutte bouwrecht rust, is in afbeelding 2 (linker plaatje) door middel van een gele stippellijn aangegeven. Dit betreft het kadastrale perceel 2904 en een klein strookje grond ten noordwesten van dit kadastrale perceel. Het bouwrecht van dit perceel, voor de te bouwen tweede

woning met bijgebouwen, wordt verplaatst naar de Boezem 2a.

Het totale plangebied aan de Groetpolderweg is groter. Dit betreft het rood gemarkeerd gebied. Zie voor de uitleg van de omvang van dit plangebied paragraaf 1.3.

Het perceel aan de Boezem 2a heeft geen eigen kadastraal nummer. Op de rechter afbeelding is de globale begrenzing van het plangebied aangegeven waarop de woonbestemming wordt gelegd. Zie voor de exacte begrenzing van de plangebieden de bij dit bestemmingsplan horende verbeelding.

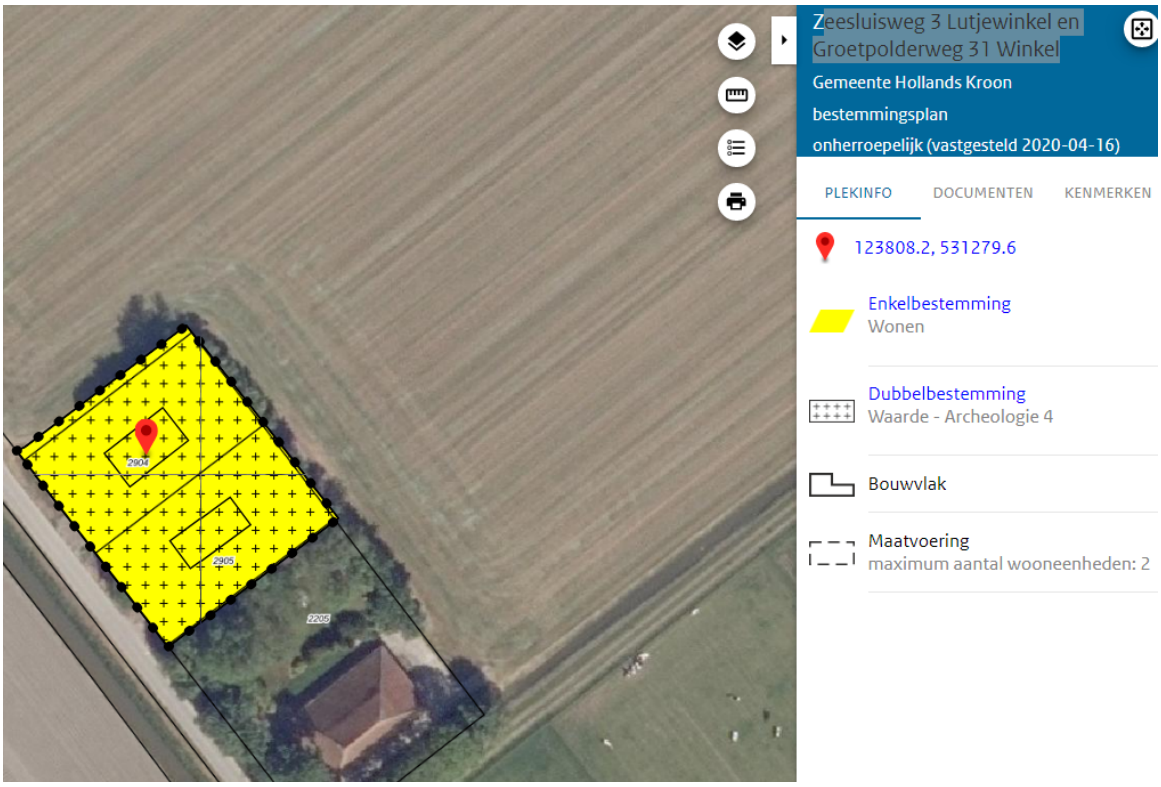


Afbeelding 2: Ligging en globale begrenzing van het plangebieden

1.3 Vigerend bestemmingsplan

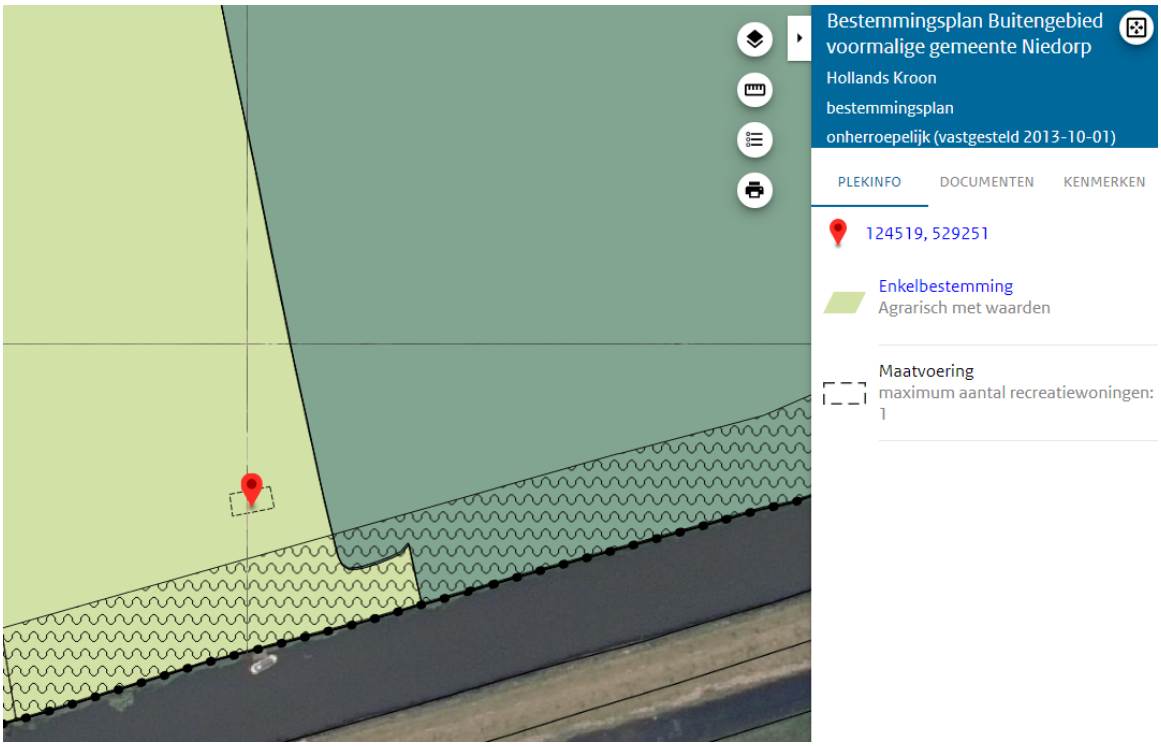
Het perceel aan de Groetpolderweg 31 ligt in het bestemmingsplan "Zeesluisweg 3 Lutjewinkel en Groetpolderweg 31 Winkel", vastgesteld door de gemeenteraad van Hollands Kroon op 16 april 2020.

Het perceel aan de Groetpolderweg 31 heeft de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie-4'. Verder heeft het perceel een bouwvlak en is door de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2' bepaald dat binnen het plangebied 2 vrijstaande woningen gebouwd mogen worden. Een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan is onderstaand weergegeven.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding perceel Groetpolderweg 31

Het perceel aan de Boezem 2a ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied voormalige gemeente Niedorp”, vastgesteld op 1 oktober 2013 door de gemeenteraad van Hollands Kroon. Hierin heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' en de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen: 1". Ten zuiden van de recreatiewoning, aangegeven met de 'golfjes' ligt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Zie voor de bestemmingslegging afbeelding 4.



Afbeelding 4: Uitsnede verbeelding perceel Boezem 2a

De bestemmingswijziging van 'Wonen' naar 'Agrarisch met waarden' van het kadastrale perceel 2904 aan de Groetpolderweg 31 en het toevoegen van de woonbestemming aan het perceel aan de Boezem 2a is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Ook moet de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2' van het perceel aan de Groetpolderweg 31 worden wegbestemd. Om die reden beslaat het plangebied van de Groetpolderweg ook het perceel waar reeds een woning staat.

Er zijn geen binnenplanse mogelijkheden opgenomen om de bestemmingswijziging van beide percelen mogelijk te maken. Om die reden is de voorliggende bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2, de gebiedsvisie, wordt zowel de huidige als de toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van het Rijk, de provincie en gemeente beschreven. De aspecten met betrekking tot de milieu- en omgevingsaspecten worden weergegeven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid. De economische uitvoerbaarheid is beschreven in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Huidige situatie

Groetpolderweg

Het plangebied ligt in de Groetpolder. De verkaveling in de polder is zeer regelmatig en gebaseerd op de in de 19e eeuw ideaal geachte kavelvorm met een bepaalde lengte-breedteverhouding. Dit gebied wordt gekenmerkt door de noordoost-zuidwest verkavelingsrichting. De Groetpolder maakt deel uit van het aandijkingenlandschap. Voor dit landschap is de openheid en grootschaligheid kenmerkend. De polder is vooral in gebruik voor de landbouw.

De bebouwing bestaat grotendeels uit (voormalige) boerderijen en boerenbedrijven met een kleine woning en hier en daar een particuliere woning. Alle particuliere woningen zijn van oorsprong gebouwd als bedrijfswoningen.

De verkaveling in smalle lange stroken is duidelijk van invloed geweest op de plaatsing van de bebouwing en de inrichting van de erven.

Het perceel aan de Groetpolderweg, waarop het onbenutte bouwrecht rust, ligt nog braak. Zie ook de navolgende foto. Hierop is ook de bestaande woning te zien die binnen het plangebied valt.



12 Boezem 2a en Groetpolderweg 31, Winkel

Afbeelding 5: onbebouwd perceel aan de Groetpolderweg (bron: Googlemaps)

Boezem 2a

Het perceel aan de Boezem ligt vlak naast de Langereis. De Langereis functioneert al sinds de 14de eeuw als een belangrijke afwatering van het gebied tussen Veenhuizen en Winkel/Aartswoud.

Dat gebied was ooit het hoogste punt in het veenlandschap en de Langereis was er als zodanig nog niet. In 14de-eeuwse geschriften wordt gesproken van een 'Wisene', maar dat is een verbastering van 'Wijzend', een grensgebied tussen verkavelingsblokken.

Door de ontwatering verdween het veen in de loop van de eeuwen en zakte de Wisene totdat het een diepe sloot was geworden. In de 14de eeuw stond er zoveel water in het gebied, dat men die sloot – de Langereis – ging gebruiken voor de afwatering.

Dit geschiedde in eerste instantie naar het zuiden toe, naar de Berkmeer en de Heerhugowaard, maar toen men daar met het water in de problemen kwam, werd een andere oplossing gevonden: het water moest naar het noorden lopen.

In 1539 werd besloten het overtollige water bij Aartswoud te spuien in de Zuiderzee. Hiervoor groef men een nieuw stuk sloot van de Langereis naar de Westfriese dijk. Maar omdat het water omhoog gebracht moest worden, was het ook nodig om ernaast flinke kades aan te leggen; daarom ligt de Langereis zo hoog.

De Langereis was daardoor een belangrijke waterloop geworden en tevens goed te bevaren. Bovendien liepen er op de beide kades wegen, die vervoer over land mogelijk maakten. Hierdoor besloten veel bewoners van de polders hun huizen aan weerszijden van de Langereis te bouwen. Er staan nog enkele tientallen mooie oude stolpboerderijen.

Op historische topografische kaarten is te zien dat er omstreeks 1880 op de plaats van de recreatiewoning een boerderij moet zijn gebouwd. Deze boerderij heeft tot aan de jaren vijftig gefungeerd als een volwaardige boerderij. In 1955 is de boerderij door brand fors beschadigd. De boerderij is nooit meer herbouwd. Opvolgende eigenaars hadden allemaal hun eigen invulling met het onroerend goed. Na de aankoop door inititiatiefnemers heeft toenmalig gemeente Niedorp het perceel een recreatieve functieaanduiding gegeven.

Op de locatie aan de Boezem 2a staan drie gebouwen; een recreatiewoning met een

opslaghokje en een in 2016 gerealiseerde schuilstal. De bebouwing is bewust bij elkaar gepositioneerd op één erf. Om het geheel een prachtige "landleven" uitstraling te geven.

Het vee, waarvoor de schuilstal is gebouwd, loopt in het bijbehorende weiland van circa 3 hectare.

De navolgende foto's geven een indruk van de huidige situatie.



Afbeelding 6: Foto van de recreatiewoning genomen vanuit het weiland in zuidelijke richting



Afbeelding 7: Foto van de recreatiewoning ingezoomd met rechts het tuinhokje en links de schuilstal

Ten zuidoosten van de recreatiewoning, op de navolgende afbeelding op de voorgrond weergegeven, staat de schuilstal. Deze is hoofdzakelijk gebruikt als schuilgelegenheid voor de schapen en het rundvee. Tegen de schuilstal aan is een afdak aanwezig (zie rechter foto van afbeelding 8).



Afbeelding 8: Foto van de recreatiewoning met schuilstal en afdak genomen vanaf de Langereis in noordelijke richting

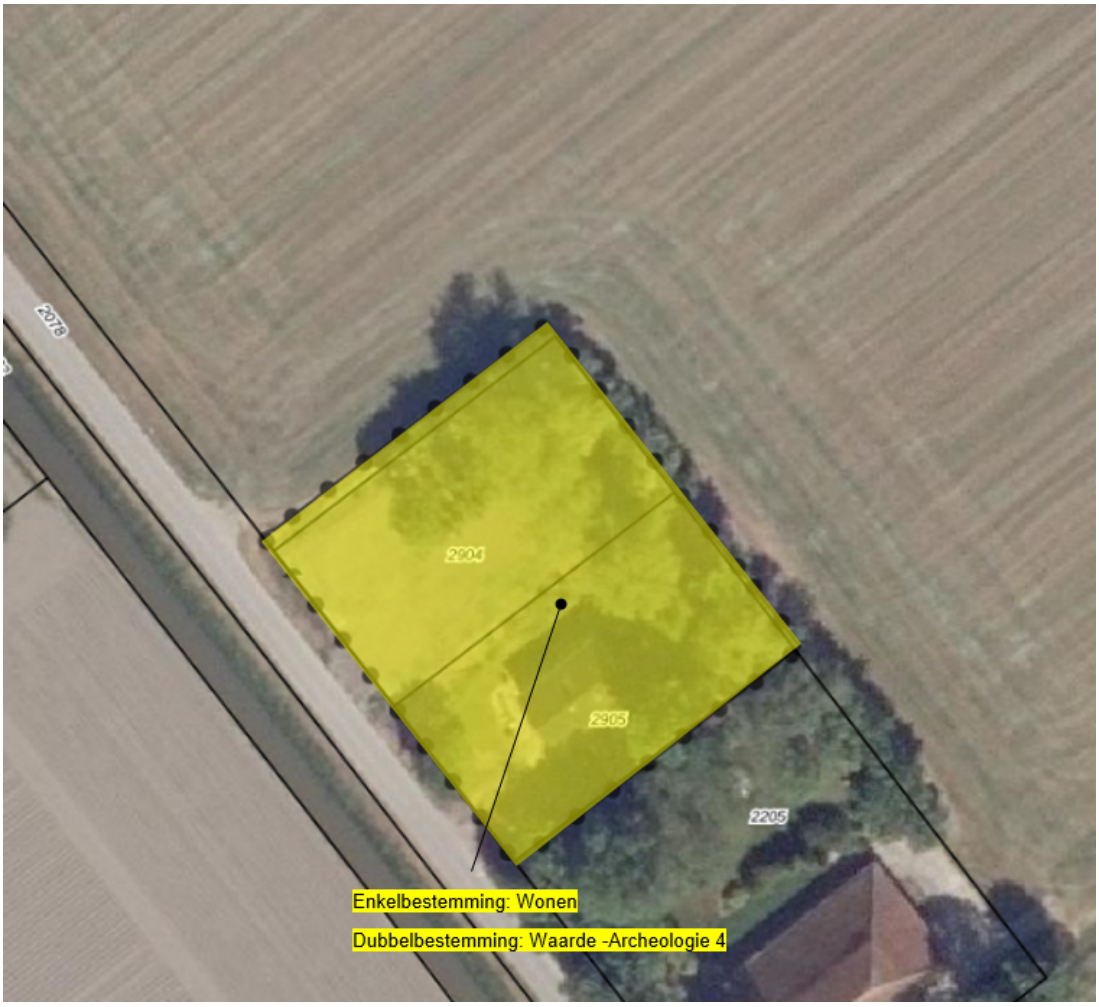
De recreatiewoning wordt door middel van een bestaande in- en uitrit ontsloten op de Westfriesedijk. Deze in- en uitrit volstaat ook voor de toekomstige situatie.

2.2 Toekomstige situatie

Groetpolderweg 31

De fysieke situatie aan de Groetpolderweg 31 blijft ongewijzigd. Door middel van het bestemmingsplan wordt het onbenutte bouwrecht van de locatie wegbestemd. Concreet betekent dit dat de maatvoeringaaduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' komt te vervallen alsmede het bouwvlak dat op het kadastrale perceel 2904 lag.

Omdat binnen het plangebied in de toekomstige situatie nog slechts één woning is toegestaan is het handhaven van het bouwvlak van deze woning niet nodig of gewenst. Dit bouwvlak wordt dus ook wegbestemd. Hiermee herleeft de planologische situatie als die bestond in het voorliggende bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Niedorp. De archeologische dubbelbestemming blijft gehandhaafd. Zie ook de navolgende afbeelding.



Afbeelding 9: toekomstige (bestemming) situatie Groetpolderweg 31

De woonbestemming van het perceel Groetpolderweg 31 met bouwvlak blijft gehandhaafd. Dat geldt ook voor de archeologische dubbelbestemming.

Boezem 2a

Op aangeven van de gemeente wordt de bestaande bebouwing in het voorliggende bestemmingsplan vastgelegd alszijnde de maximale bebouwing die op het adres Boezem 2a gerealiseerd mag worden (zowel als hoofdgebouw als bijbehorende erf bebouwing). Het gaat hierbij om de woning met een oppervlakte van 85 m^2 en twee bijgebouwen. De schuilstal met afdak heeft een oppervlakte van 85 m^2. Het tuinhokje heeft een oppervlakte van 6 m^2.

Op de navolgende afbeelding is de ligging van het perceel met de bestemming 'Wonen' weergegeven. De ligging van de woonbestemming is afgestemd op de bestaande bebouwing en voorzieningen. De twee dubbelbestemmingen (archeologie en waterkering) worden 1 op 1 overgenomen op de verbeelding van het perceel aan de Boezem 2a.

De maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen: 1' wordt wegbestemd.



Afbeelding 10: toekomstige (bestemmings) situatie Boezem 2a

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland gaan veranderen.

De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Ad 1 Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landscha voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

Ad 2 Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie

handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

Ad 3 Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

Ad 4 Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

<u>Afwegingsprincipes</u>

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussengebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen

wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;

3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten komst gaat van die van toekomstige generaties

Toetsing

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de omgevingsvisie.

Conclusie

De planontwikkeling is te gering om invloed te kunnen hebben op nationale belangen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

De hiervoor behandelde structuurvisie is een beleidsstuk zonder bindend karakter voor lagere overheden. Om naleving van deze en andere structuurvisies te kunnen afdwingen, is besloten tot de vaststelling van algemene regels. Deze zijn opgenomen in het " Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (Barro). Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Een deel van het Barro wordt gevormd door de overname van oude planologische kernbeslissingen en beleidsnota's. Deze waren beiden in principe niet bindend, tenzij het onderdelen betrof die door het Rijk werden aangemerkt als "concrete beleidsbeslissing". Deze concrete beleidsbeslissingen bleven van kracht tot de inwerkingtreding van het Barro eind 2012. Bij de continuering van oude planologische kernbeslissingen en beleidsnota's gaat het om:

Project Mainportontwikkeling Rotterdam;

- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 1 oktober 2012 is een 1e aanvulling op het Barro in werking getreden. Het Barro is met deze aanvulling uitgebreid met de volgende negen onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;

- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Veiligheid rond rijksvaarwegen;
- Verstedelijking in het IJsselmeer;
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Conclusie

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Het plan is van dien aard dat Nationale belangen zoals gedefinieerd in het Barro niet worden geschaad.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld.

De hoofdambitie binnen deze visie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.

De planlocaties zijn gelegen in het gebied Noord-Holland-Noord. In de Omgevingsvisie staat vermeld dat dit gebied beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten. Zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Die kwaliteiten zijn het waard om te koesteren. Niet alleen voor de inwoners van die gebieden zelf, maar ook voor de inwoners in het drukke zuidelijke deel van de provincie die op zijn tijd een meer landelijke omgeving willen bezoeken. Om daar rust en ruimte te kunnen ervaren of een ander type woonmilieu te zoeken. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving

van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.

De Provincie Noord-Holland wil de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied verhogen. Nieuwe bebouwing en beplanting dient daarom zorgvuldig ingepast te worden. Er dient een goede keuze te worden gemaakt in de aard en positionering van nieuwe bebouwing, waarbij geen afbreuk mag worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen het gebied. Door nieuwe ontwikkelingen goed te laten aansluiten bij de kenmerken van het landschap, wordt nieuwe kwaliteit aan de planlocatie toegevoegd en blijft het karakter van het landschap behouden.

Ten behoeve van het voorliggende plan is de gewenste beeldkwaliteit uitgewerkt. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als Bijlage 1 bij de regels.

De locatie aan de Groetpolderweg 31 wordt in gebruik genomen als tuin en de beplanting aan de achterzijde wordt uitgedund en verlaagd. Op deze wijze ontstaat er meer doorzicht over de polder en wordt het erf door middel van een transparante groene zone gescheiden van het open landschap wat typerend is voor de boerenerven binnen deze polder.

Voor de locatie aan de Boezem 2A geldt dat de huidige bebouwing wordt gehandhaafd en in gebruik genomen als particuliere woning met een reguliere woonbestemming. In de regels is bepaald dat de bestaande bebouwing niet vergroot mag worden waardoor de openheid van het landschap niet verder wordt belemmerd.

De locatie aan de Boezem 2a ligt binnen de begrenzing van het Bijzonder Provinciaal Landschap (zie ook paragraaf 3.2.2). In het beeldkwaliteitsplan zijn de gewenste uitgangspunten van de beeldkwaliteit uitgewerkt. In de regels is opgenomen dat de bebouwing moet voldoen aan de in paragraaf 3.4 geformuleerde uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan, zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels. Hierdoor is verzekerd dat deze uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan worden nageleefd. Op deze wijze is verzekerd dat de kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast door de ontwikkeling van het plan.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen op beide locaties hebben geen negatieve effecten op de ruimtelijke kwaliteit. Op de locatie Groetpolderweg wordt zelfs een verbetering ervaren door de voorgenomen aanpassingen.

De omgevingsvisie staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

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. Op 17 november is de Omgevingsverordening NH2020 in werking getreden.

De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals het voorliggende bestemmingsplan, moeten voldoen. In de verordening zijn regels opgenomen voor onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een provinciaal belang. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de beleidskeuzes in de provinciale Omgevingsvisie. Het gaat daarbij om thema's over bebouwingscontouren, ecologische hoofdstructuur, agrarische bedrijven, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, waterkeringen et cetera.

Relevante regels

De volgende regels uit de Omgevingsverordening zijn van toepassing op het plangebied:

- Kleinschalige ontwikkelingen (artikel 6.4);
- Bijzonder provinciaal landschap (artikel 6.46);
- Klimaatadaptie (artikel 6.62)
- Beschermingszone regionale waterkering (artikel 6.77).

Toetsing

Kleinschalige ontwikkelingen

Artikel 6.4 van de Omgevingsverordening gaat in op kleinschalige ontwikkelingen, niet zijnde een kleinschalig woningbouwontwikkeling. Hier kan een ruimtelijke plan onder vallen als:

a. de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan;
b. het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot; en
c. het aantal burgerwoningen niet toeneemt.

Het voorliggende plan is geen kleinschalig woningbouwontwikkeling omdat er per saldo geen woningen bij komen. Bovendien is de bebouwing aan de Boezem 2a al

aanwezig.

De stedelijke functie van de Groetpolderweg 31 wordt overgeheveld naar de locatie aan de Boezem 2a. Het staat verder vast dat het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot en het aantal burgerwoningen niet toeneemt. Er wordt derhalve voldaan aan de gestelde voorwaarden van artikel 6.4 van de Omgevinsgverordening.

Bijzonder provinciaal landschap

Het plangebied aan de Boezem 2a ligt binnen de grenzen van het 'Bijzonder provinciaal landschap' Abbekerk en omgeving. Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied 'Bijzonder provinciaal landschap' bevat regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten.

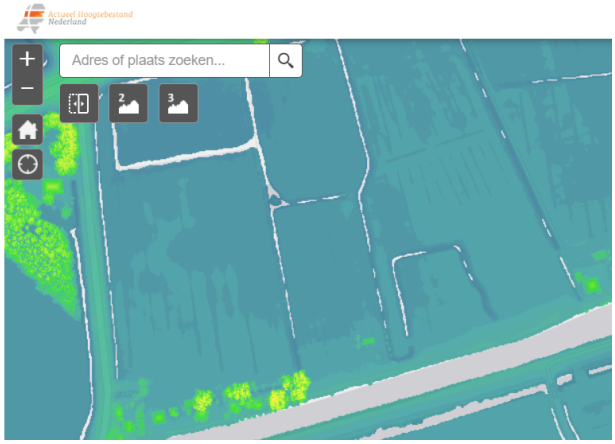
Abbekerk en omgeving is een oud zeekleilandschap met een op eerdere veenontginningen gebaseerde verkaveling. Een bijzondere kwaliteit zijn de inversiekreekruggen en getijdewelvingen en de typische lange bebouwingslinten op de oorspronkelijke kreekruggen.

Het staat vast dat de voorgenomen ontwikkeling de kernkwaliteiten van dit landschap niet zal aantasten omdat het slechts om een functiewijziging gaat en er geen fysieke veranderingen zullen plaatsvinden binnen het plangebied aan de Boezem 2a. In de regels is de bestaande aanwezige bebouwing vastgelegd als maximum. Uitbreiding van de bebouwing is dan ook niet mogelijk. Door de uitgangspunten van het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan (zie Bijlage 1 van de regels) na te leven is bovendien verzekerd dat de kernkwaliteiten van het landschap niet aangetast zullen worden door de voorgenomen ontwikkeling.

Klimaatadaptie

De verordening vraagt in artikel 6.62 om in geval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ook in te gaan op de risico's van de klimaatverandering; bijvoorbeeld dat hoosbuien kunnen leiden tot wateroverlast of dat hittestress op kan treden als gevolg van hogere temperaturen.

Het plan ligt op een hoger gelegen deel in het poldertje; zie hieronder een hoogteligging kaart. In de polder is in verhouding met het oppervlakte aan verharding voldoende wateropslagcapaciteit voor regenwater aanwezig. Extreme wateroverlast kan daarom op/in het plangebied niet optreden.



Afbeelding 11: Hoogte kaart

De open ligging in de polder en de rondom vrije ligging van de woning voorkomt dat de dagtemperatuur extreem hoog oplopen kan. Ook zal er in vergelijking met een stadscentrum 's nachts meer afkoeling plaatsvinden. Voor hittestress hoeft daarom niet te worden gevreesd.

Gelet op de locatie van het plangebied in de polder kunnen er geen negatieve gevolgen van klimaatverandering optreden en dus zijn geen maatregelen nodig in het kader van de klimaatadaptie.

Beschermingszone regionale waterkering

Verder ligt het plangebied aan de Boezem 2a in de beschermingszone van een regionale waterkering. Ter plaatse van het werkingsgebied Regionale waterkering voorziet het ruimtelijk plan in bescherming van de waterkerende functie door op deze functie toegesneden bestemmingen en regels.

De bescherming van waterkerende functie is door middel van het handhaven van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' in het voorliggende plan geborgd.

Conclusie

Het omzetten van de recreatieve aanduiding van het plangebied aan de Boezem 2a in een woonbestemming tast de kernkwaliteiten van het bijzonder provinciaal landschap 'Abbekerk en omgeving' niet aan. Verder is de bescherming van de waterkering geborgd door het handhaven van de dubbelbestemming.

Het overhevelen van de stedelijke ontwikkeling van de Groetpolderweg 31 naar de Boezem 2a heeft geen ruimtelijke gevolgen/impact.

Wel treedt er ruimtelijke kwaliteitswinst op, zoals samengevat in paragraaf 1.1 en

nader uitgewerkt in bijlage 1. Het waarborgen van de kernkwaliteiten van het landschap is verzekerd doordat in de regels een koppeling is gemaakt met de uitgangspunten het beeldkwaliteistplan.

Het plan is in overeenstemming met artikel 6.4 van de omgevingsverordening.

Er zijn geen maatregelen nodig in verband met de klimaatadaptie; zoals aan de orde gesteld in artikel 6.62.

3.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Provinciale Staten hebben in april 2018 de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. In dit beleidskader is door de provincie aangegeven welke landschappelijke en cultuurhistorische elementen overwogen moeten worden bij (ruimtelijke) ontwikkelingen en uitgangspunt kunnen zijn voor plannen. De ontwikkelingsgerichte benadering is 'behoud door ontwikkeling'. Er wordt aangegeven in welke mate rekening dient te worden gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristiek ter plaatste en de inpassing in de wijdere omgeving.

In de Leidraad wordt Noord-Holland onderverdeeld in 20 ensembles en 10 provinciale structuren. Elk ensemble en structuur biedt een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, van de dynamiek en van de belangrijkste drie kernwaarden: karakteristiek, ruimtelijke dragers en openheid en ruimtelijke beleving. Bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied moet rekening worden gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes die daarbij horen.

<u>Groetpolderweg 31</u>

De planlocatie aan de Groetpolderweg is gelegen binnen het ensemble Wieringen-Wieringermeer. Het betreft een aandijkingenlandschap. In 1847 werd de Groetpolder aangedijkt vanaf het vaste land. De polder is rechtlijnig ingericht met een centraal bebouwingslint in de lengterichting van de polder. Het is een kleine open polder met rondom een ringdijk die een ruimtelijke begrenzing vormt.

Door het verplaatsen van het bouwvlak van de Groetpolderweg naar de locatie Boezem 2A wordt de openheid van het landschap versterkt en dit sluit aan bij het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek binnen de Groetpolder.

Boezem 2a

De planlocatie op het perceel Boezem is gelegen binnen het ensemble West-Friesland West, in het oude zeekleilandschap met hoger gelegen kreekruggen en laaggelegen kommen. Het gebied maakt onderdeel uit van het BPL Abbekerk en omgeving.

De planlocatie ligt aan de rand van dit ensemble waarin de historische structuren overeind zijn gebleven, maar ook ingrijpend is vernieuwd ten tijde van het landinrichtingsproces.

De Bedijkte Boezem is pas in 1893 ontstaan door het bemalen van boezemland en maakt in feite geen onderdeel uit van het oude zeekleilandschap. Tegenwoordig maakt de polder onderdeel uit van de polder Vier Noorder Koggen.

Van oudsher is de bebouwing binnen de Bedijkte Boezem langs de Ringsloot gevestigd en dit is karakteristiek voor deze polder. De bebouwing staat aan de Ringsloot, omdat het vervoer vroeger voornamelijk over het water werd uitgevoerd.

Doordat de polder laat is drooggelegd is er geen bebouwing langs de Westfriese Omringdijk aanwezig wat binnen het oude zeekleigebied wel het geval is met de vele dorpslinten.

Door de bebouwing op het perceel aan de Boezem 2A te transformeren van een recreatiewoning naar een particuliere woning met bouwvlak en bestemming wordt de oorspronkelijke historische bebouwingstructuur teruggebracht. De relatie met de achtergelegen Ringsloot zorgt ervoor dat de ontstaansgeschiedenis van de polder in het landschap zichtbaar is.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling is rekening gehouden met de cultuurhistorische elementen, de ordeningsprincipes van het landschap en de bebouwingskarakteristiek.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is een integrale visie en een helder fundament voor het beleid van de gemeente Hollands Kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030.

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Dat betekent dat bij ontwikkelingen de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen een rol hebben bij de uitwerking van plannen. En dat identiteit en kwaliteiten is het vertrekpunt van ruimtelijke plannen. Dit zet ontwikkelingen niet op slot.

Ruimtelijke kwaliteit vraagt voortdurend aandacht. De focus op kwaliteit moet in de werkwijze van gebiedsontwikkeling verankerd zijn. De volgende kerngedachten liggen aan deze werkwijze ten grondslag.

- Ruimtelijke kwaliteit is overal en voor iedereen anders,
- Ruimtelijke kwaliteit groeit in een cyclisch planproces,
- Gebruikers staan centraal,
- Rekening houden met de historische context.

De gemeente wil de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van het landschap en de dorpen onderbouwd ontwikkelen, verbeteren en indien nodig transformeren.

Vanuit de Omgevingsvisie:

KADER
Wij willen de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van ons landschap en de dorpen onderbouwd ontwikkelen, verbeteren en indien nodig transformeren.

Algemeen geaccepteerd is de omschrijving van de bouwstenen van ruimtelijke kwaliteit: Ruimtelijke kwaliteit = gebruikswaarde + belevingswaarde + toekomstwaarde

In onze welstandsnota geven we aan welke welstandsregels gelden. Wat is welstand? Dit betekent letterlijk 'het welstaan van initiatieven in hun omgeving. Vrijheid van voorkomen. Goed uiterlijk'.

Voor woningbouw geldt in het bijzonder dat er behoefte is aan sturen in tijd van robuuste veranderingen. Om deze reden stelt de gemeente kaders die moeten zorgen voor heldere keuzes en tegelijkertijd flexibiliteit, zodat bijsturen waar nodig mogelijk is. Kaders die zijn gestoeld op realisme. Het bijgestelde woningbouwprogramma getuigt daar van. Andere tijden vragen niet alleen om een andere rol van de overheid, maar ook om meer burgerkracht. Hierdoor ontstaat er ook een andere woningbehoefte in het bijzonder in relatie tot zorg.

In de omgevingsvisie valt te lezen welke missie de gemeente er mee heeft.

Wat is de missie van deze omgevingsvisie?

Wij willen als regisseur fungeren zonder in detail te bepalen hoe iets eruit moet zien. De verantwoordelijkheid laag leggen, inwoners zelfredzaam maken., ruimte geven aan initiatieven en ervoor zorgen dat bureaucratie wordt verminderd. Wij zeggen: ***"ja, tenzij"****. Dit blijkt uit de omgevingsvisie.*
'Tenzij' gaat op indien juridische regels in de weg staan of nadelige gevolgen onacceptabel zijn en niet voldoende worden gecompenseerd. Hierdoor willen we flexibeler in kunnen spelen op de veranderingen in de maatschappij. De omgevingsvisie krijgt vooral een uitnodiging, inspirerend en faciliterend karakter waarbij ontwikkelingen door andere partijen opgestart en uitgevoerd kunnen worden binnen vooraf gegeven kaders, zodat ontwikkelingen van onderaf tot stand kunnen komen. Waar mogelijk willen wij bij het realiseren van de kaders en ambities tegelijkertijd het aantal regels verminderen en (eventueel) tegenstrijdigheden in regels wegnemen. In ons omgevingsplan zal dit moeten leiden tot uitnodigingsplanologie. Dat wil zeggen ruimere kaders op hoofdlijnen. In deze visie wordt daartoe een aanzet gegeven. Deze omgevingsvisie is de aanzet om de nieuwe weg in te slaan.

Niet de regels staan centraal maar het initiatief!

In de missie is verwoord hoe de gemeente initiatieven wenst te beoordelen.

Leegstand

Leegstand van gebouwen is de gemeentelijke uitdaging voor de (zeer nabije) toekomst. Leegstaande panden zijn geen onbekend fenomeen in Hollands Kroon. Deze leegstand wordt geleidelijk aan steeds zichtbaarder. Het voorkomen van ‘te veel’ leegstand is noodzakelijk omdat het verschijnsel vervelende neveneffecten kan opleveren voor de leefbaarheid en kwaliteit van het gebied. Hoe om te gaan met het overschot aan waardevolle en minder waardevolle bebouwing in de toekomst, is een strategisch vraagstuk. Iets een andere functie geven (herbestemmen) is slechts één van de opties om leegstand aan te pakken.

Met het toekennen van de woonbestemming aan de recreatiewoning wordt bewerkstelligd dat de woning permanent bewoond mag worden. Dat voorkomt leegstand van de woning in perioden dat deze (in de huidige situate) niet verhuurt

wordt.

Conclusie

In Bijlage 1 "Vergelijking ruimtelijke kwaliteit" wordt perceel Boezem 2a vergeleken met die van Groetpolderweg 31.

Zowel voor wat de gebruiks-, de belevings- als ook de toekomstwaarde zorgt het plan voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De woonbestemming is, nu zich de zeer toevallige kans voordoet van het verplaatsen, aan de Boezem 2a in meerdere opzichten beter op zijn plaats dan aan de Groetpolderweg 31.

Het plan sluit daarmee aan bij de uitgangspunten van de omgevingsvisie en zelfs een "tenzij" benadering kan achterwege blijven.

Het college heeft in reactie op het principeverzoek aangegeven alleen in te willen stemmen met het geven van een woonbestemming aan de bestaande bebouwing op Boezem 2a. Daardoor blijft de maximaal toegestane bebouwing ook nog eens aanzienlijk minder dan de 245 m^2 die toegestaan is bij een reguliere woonbestemming.

De bestemmingswijziging heeft als bijkomende positief effect dat leegstand van de woning wordt opgeheven.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp

De locatie aan de Boezem 2a ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp. Hierin heeft de locatie de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen: 1'. Binnenplans zijn er geen mogelijkheden om de bestemming van de recreatiewoning om te zetten in een woonbestemming.

Vanwege het ontbreken van een binnenplanse afwijking- of wijzigingsbevoegdheid is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Ook vanwege het feit dat het onbenutte bouwrecht van de locatie aan de Groetpolderweg 31 wegbestemd dient te worden.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht). Het gaat daarbij (vooral) om de mogelijke effecten van de activiteit dit het plan heeft op de omgeving.

Omdat aan de Groetpolderweg 31 alleen een onbenut bouwrecht wordt wegbestemd en geen fysieke veranderingen plaatsvinden heeft dit deel van het bestemmingsplan uiteraard geen negatieve gevolgen voor de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt daarom vooral gefocust op de gevolgen van het bestemmingsplan voor de locatie aan de boezem 2a.

4.1 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor de locatie aan de Groetpolderweg zou een extra uitrit op de weg worden aangelegd. Dit komt te vervallen. Dat geldt ook voor de extra verkeerbewegingen die zouden optreden door het toevoegen van een extra woning op deze locatie.

De locatie aan de Boezem 2a wordt door middel van een bestaande in- en uitrit vanaf de Westfrieseijk over een verharde weg op de eigen grond bereikt. In de huidige situatie wordt de woning gebruikt als recreatiewoning en dus niet permanent bewoond. In de toekomstige situatie zullen de verkeersbewegingen van en naar de woning iets toenemen. Deze toename is echter gering. De bestaande aansluiting op de Westfriesedijk kan het verkeer in de nieuwe situatie aan. Ook het bestaande wegennet kan deze kleine toename zonder problemen verwerken.

Parkeren

Op basis van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' wordt een parkeernorm van 2,0 tot 2,8 parkeerplaatsen per woning in een niet stedelijk buitengebied gehanteerd.

Bij de woning aan de Boezem 2a, binnen de toekomstige woonbestemming, is meer dan genoeg ruimte voor het parkeren van 2 tot 3 auto's.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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.

Onderzoek

De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (2012) geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Zoals hiervoor reeds genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin deze worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe (interne werking).

Ad 1

In de directe omgeving van de locatie aan de Boezem 2a zijn geen bedrijven aanwezig die hinder zouden kunnen ondervinden van het omzetten van de recreatiewoning in een reguliere woning. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt op een afstand van circa 500 meter ten noordwesten. De ruimtelijke scheiding is voldoende.

De dichtstbijzijnde woning van derden ligt ten westen van de locatie op ruim 100 meter afstand. Deze woning heeft de woonbestemming. Zie ook de navolgende afbeelding.



Afbeelding 12: afstanden bedrijfslocatie tot naastgelegen percelen

De agrarische gronden rondom de woning zijn in eigendom van initiatiefnemers. Het weiland wordt extensief gebruikt voor het weiden van vee. Op het weiland worden geen volveldse bestrijdingsmiddelen toegepast. Eventuele aanwezige distels worden plaatselijk aangestipt met bestrijdingsmiddelen, waarbij geen sprake is op de kans van verwaaien van bestrijdingsmiddelen. De naastgelegen percelen hebben een natuurbestemming. Daar vinden geen bespuitingen plaats.

Het gebruik van de omliggende gronden levert derhalve geen hinder en/of gevaar op bij woning.

Ad 2

De locatie aan de Boezem 2a ligt niet binnen de hindercirkel van een agrarisch of andersoortig bedrijf. De ruimtelijke scheiding is voldoende zodat gesteld kan worden dat ter plaatse van de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoering van het plan niet in de

weg.

4.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan is alleen de locatie aan de Boezem 2a beoordeeld, omdat hier sprake is van het opnemen van de woonbestemming. Het gaat het om de volgende risicobronnen:

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

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

Onderzoek

Het plan betreft het verplaatsen van het planologisch bouwrecht voor een burgerwoning naar de Boezem 2a. Met betrekking tot het aspect externe veiligheid

is daarom alleen de locatie aan de Boezem 2a relevant. Het plan voorziet niet in de komst van een nieuwe risicorelevante activiteit naar het plangebied. Het plangebied is gelegen buiten de risicocontouren en invloedsgebieden van inrichtingen, windturbines en hoogspanningslijnen. Deze aspecten zijn daarom niet aan de orde.

Transportroutes

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreft de N239. Omdat het plangebied zich buiten de 200 meter grens bevindt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

In een beperkte verantwoording worden de volgende aspecten beschouwd:

a. mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
b. zelfredzaamheid ten aanzien van nog niet gerealiseerde (beperkt) kwetsbare objecten.

Ad a

Bereikbaarheid hulpverleningsdiensten

De locatie moet bereikbaar zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is. Het plangebied wordt ontsloten door middel van een bestaande in- en uitrit vanaf de Westfrieseijk over een verharde weg door het land. Via deze weg kan het plangebied (de woning) aan de noord-, west- en zuidkant worden bereikt door de brandweer en andere hulpdiensten. Het plangebied voldoet aan een minimale tweezijdige bereikbaarheid.

Bluswatervoorziening

Voor de bestrijding van brand is een bluswatervoorziening nodig. Het plangebied aan de Langereis. Er is binnen 100 meter van de woning voldoende bluswater aanwezig. De bluswatervoorziening is voldoende voor het bestrijden van een brand in het plangebied.

Ad b

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in het plangebied in staat zijn zich op eigen kracht (zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten) in veiligheid te brengen door te vluchten of te schuilen in

een gebouw. Van belang hierbij is onder andere:

- mogelijkheden voor ontvluchting van gebied
- mogelijkheden voor ontvluchting van gebouwen;
- schuilmogelijkheden in gebouwen
- de mobiliteit van de aanwezigen;
- communicatie en informatie / alarmering.

Binnen het plangebied wordt een recreatiewoning omgezet in een reguliere woonbestemming waarin initiatiefnemers zullen gaan wonen. De initiatiefnemers zijn beiden van middelbare leeftijd (50+) en qua geestelijke en lichamelijke gesteldheid volledig gezond. Zij kunnen derhalve als zelfredzame personen worden aangemerkt. Verder kan worden gesteld dat de woning in geval van een calamiteit via verschillende wegen goed te ontvluchten is.

Op basis van de uitgevoerde risicobeoordeling en beperkte verantwoording groepsrisico - in verband met het transport van gevaarlijke stoffen over de N239 - bestaan er vanuit externe veiligheidsoverwegingen geen belemmeringen voor het plan.

Buisleidingen

In de nabije omgeving van het plangebied is een buisleiding gelegen. Het betreft de buisleiding W-574-02. Omdat het plangebied buiten de 100% letaliteitsgrens ligt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording waarbij wordt ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en hulverlening in geval van calamiteit. Zie hiervoor bij ad b.

Het plandeel Boezem 2a kan betrokken raken bij een ramp met een hogedruk aardgasbuisleiding. De woning staat op een relatief korte afstand tot deze buisleiding. Het scenario fakkelbrand is het maatgevend scenario voor dit plandeel. De kans dat het scenario ontstaat is zeer klein.

Grondwerkzaamheden, waarbij de grond dieper wordt beroerd vormt het voornaamste risico op het ontstaan van het scenario. Het rampscenario biedt geen mogelijkheid tot het geven van een waarschuwing vooraf en als de fakkelbrand in de nabijheid van het plan ontstaat dan is de kans op overleven zeer klein. Het plan beïnvloed de omvang van een eventuele ramp in geringe mate aangezien door het plan het aantal personen niet of in zeer geringe mate toeneemt in het plangebied. Immers, in de huidige situatie vindt ook (recreatieve) bewoning plaats. Het groepsrisico zal door het plan niet toenemen.

Bovendien kan de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord de gevolgen van een eventuele ramp in het plangebied en de omgeving bestrijden.

Overig

Tot slot zijn in de directe nabijheid van de Boezem 2a geen windturbines aanwezig die gevaar zouden kunnen opleveren.

Conclusie

Het plangebied is gelegen buiten de risicocontouren en invloedsgebieden van inrichtingen, windturbines en hoogspanningslijnen.

Het plangebied ligt wél binnen de invloedssfeer van de N239 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd en een buisleiding. Uit de beperkte verantwoording van het groepsrisco volgt dat vanuit externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor het plan.

4.4 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn regels opgenomen voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals bijvoorbeeld woningen) door wegverkeer. Het gaat daarbij om de geluidsbelasting in het maatgevende toekomstige jaar. In het algemeen is dit 10 jaar na realisatie of na het akoestisch onderzoek.

De Wet geluidhinder kent een voorkeursgrenswaarde. Als aan deze waarde wordt voldaan, is er voor de Wet geluidhinder geen belemmering voor het bouwplan. Onder voorwaarden is een hogere grenswaarde mogelijk. Het onderhavige plan is gelegen buiten de bebouwde kom. In dit geval gelden de volgende grenswaarden:

- Voorkeursgrenswaarde: 48 dB
- Maximale grenswaarde: 58 dB

De Wet geluidhinder gaat ervan uit dat het verkeer in de toekomst stiller wordt, onder andere door Europees bronbeleid. Daarom mogen op de berekende geluidsbelastingen enkele correcties worden toegepast. Er geldt een generieke correctie van 5 dB als het gaat om wegverkeer met een snelheid van minder dan 70 km/u.

Conform artikel 74 Wgh bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens woningen kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van

de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

In artikel 1 Wgh zijn de definities opgenomen van onder andere stedelijk en buitenstedelijk gebied. Deze definities luiden:

- stedelijk gebied: het gebied binnen de bebouwde kom met uitzondering van de gebieden binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- buitenstedelijk gebied: het gebied buiten de bebouwde kom (bepaald door de komgrensborden) en het gebied binnen de bebouwde kom en is gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

De breedte van de geluidszone van een weg is in tabel 2 weergegeven.

Tabel 2: breedte geluidszone weg

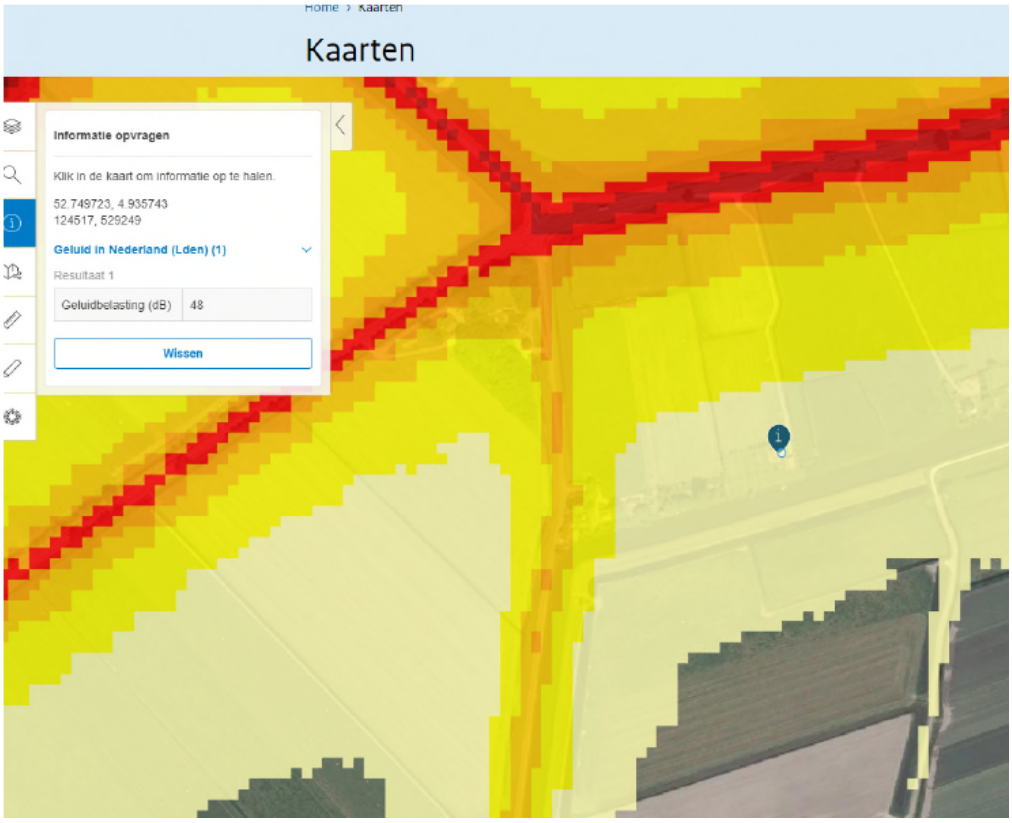
aantal rijstroken	**breedte van de geluidszone (in meters)**	
	buitenstedelijk gebied	**binnenstedelijk gebied**
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

De woning aan de Boezem 2a ligt buiten de zone van 250 meter uit de Westfriesedijk, maar binnen de geluidszone van de Langereis. De afstand tot de Langereis is circa 200 meter.

Gezien de relatief lage verkeersintensiteit van de Langereis en de relatief grote afstand van deze weg tot de woning is de verwachting dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Dit wordt bevestigd door de kaart Lden uit de Atlas Leefomgeving (zie de navolgende afbeelding). Uit deze kaart blijkt dat ter plaatse van de woning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Atlas leefomgeving



Afbeelding 13: kaart Lden van de Atlas Leefomgeving

Conclusie

Het aspect geluid wegverkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Luchtkwaliteit

De milieukwaliteitseisen omtrent luchtkwaliteit zijn verankerd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde die voor een aantal verontreinigende stoffen in de wet is gesteld. Hierbij zijn twee sporen te onderscheiden: het creëren van bestemmingen die potentieel bijdragen aan de (verslechtering van de) luchtkwaliteit en het creëren van bestemmingen die gevoelig zijn voor (een slechte) luchtkwaliteit.

Als aannemelijk is dat aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormt luchtkwaliteit geen belemmering om een bestemmingsplan vast te stellen of een afwijkingsbesluit te nemen. Deze voorwaarden zijn:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- het project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Voor projecten waarvan duidelijk is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Dit is geregeld in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM). In de bij het NIBM behorende Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m².

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden omdat deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO2 en PM10 betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 ug/m^3 verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Invloed op luchtkwaliteit als gevolg van extra verkeer

Met behulp van de NIBM-tool van het Rijk is berekend of het initiatief NIBM is, ofwel Niet In Betekende Mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De toename aan verkeersbewegingen geschat op maximaal 6 per etmaal. De toename NO2 en PM10 die daarmee gepaard gaat, is zodanig gering, dat het plan als NIBM valt aan te merken. Zie navolgende berekening met de NIBM-tool.

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

	Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	6
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,00**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening blijkt dat het plan de grens van 1,2 ug/m^3 voor NO2 en PM10 niet wordt overschreden.

Bovendien blijkt uit de kaart van de Atlas Leefomgeving dat de concentraties van NO2 en PM10 ter plaatse van de Boezem 2a ruim beneden de grenswaarden liggen.

Conclusie

Het aspect "luchtkwaliteit" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valletta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de

Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische MonumentenZorg (Wamz) uit 2007.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2022 in werking treedt.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet, is in het overgangsrecht van de Erfgoedwet bepaald dat de regels met betrekking tot archeologie uit de Monumentenwet 1988 ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek (‘de verstoorder betaalt’), blijven dus onverminderd van kracht.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet, is in het overgangsrecht van de Erfgoedwet bepaald dat de regels met betrekking tot overgangsrecht van de Erfgoedwet bepaald dat de regels met betrekking tot archeologie uit de Monumentenwet 1988 ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek (‘de verstoorder betaalt’), blijven dus onverminderd van kracht.

Onderzoek

Het perceel aan de Groetpolderweg 31 heeft de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ gekregen. Dit betekent dat bij ontwikkelingen groter dan 2500 m² en een diepte van meer dan 40 centimeter een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd of moet worden aangetoond dat de grond al verstoord is.

Het perceel aan de Boezem 2a heeft geen archeologische dubbelbestemming.

Omdat er geen fysieke ingrepen plaats zullen vinden in de bodem is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet aan de orde. Bovendien geldt voor de locatie aan de Boezem 2a geen verplichting tot het uitvoeren van een dergelijk onderzoek

vanwege het ontbreken van de dubbelbestemming.

Cultuurhistorie

Op historische topografische kaarten is te zien dat er vanaf omstreeks 1880 aan de boezem 2a een boerderij heeft gestaan. Deze boerderij heeft tot aan de jaren vijftig gefungeerd als een volwaardige boerderij. In 1955 is de boerderij door brand fors beschadigd. De boerderij is nooit meer herbouwd.

De plek aan de Boezem 2a is historisch gezien dus een plek waar bewoning heeft plaatsgevonden.

Zowel op het perceel aan de Boezem 2a als op het perceel aan de Groetpolderweg 31 blijft de situatie ongewijzigd. Van een eventuele aantasting van de karakteristieke verkaveling kan daarom geen sprak zijn. Overigens zijn op de percelen geen cultuurhistorische waarden aanwezig die bescherming vinden binnen het bestemmingsplan.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie staan de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.7 Bodem

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan dient in verband met de uitvoering een reëel beeld aanwezig te zijn van de bodemkwaliteit voor de gronden waaraan een nieuwe bestemming wordt gegeven. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie.

Onderzoek

In de huidige situatie wordt de locatie aan de Boezem 2a gebruikt als recreatiewoning. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de gebruiksfunctie van de bestaande bebouwing gewijzigd in wonen.

Omdat de recreatiewoning al (recreatief) werd bewoond en er geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden en daarmee ook geen bodemingrepen is het uitvoeren van een bodemonderzoek geen vereiste.

Bovendien is ter plaatse van de woning en de bijbehorende gronden, gelet op de historie, geen sprake geweest van potentiële bodembedreigende activiteiten.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.8 Ecologie

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten, de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming wordt de bescherming van verschillende dieren- en plantensoorten geregeld. Met name bescherming van kwetsbare soorten is hierbij van belang.

De Wet natuurbescherming kent een vergunningplicht. Een vergunning voor een project wordt alleen verleend als de instandhoudingsdoelen van een gebied niet in gevaar worden gebracht en als geen sprake is van mogelijke aantasting van beschermde planten- en dierensoorten of de leefgebieden van deze soorten.

Voor activiteiten is het van belang om te bepalen of deze leiden tot mogelijke schade aan de natuur. Uitgangspunt voor het projectplan is dat geen strijdigheid ontstaat met de wetgeving ten aanzien van de gebiedsbescherming en de soortenbescherming (Wnb).

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming in Nederland is geregeld middels de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998, welke in 2005 in werking is getreden. De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van gebieden en percelen met de status ´Nationaal Park´, 'Beschermd Natuurmonument' en van gebieden die door de Minister van EL&I zijn aangewezen ter uitvoering van internationale verdragen en verplichtingen, zoals het beschermingsprogramma Wetlands. Op grond van Europese verplichtingen regelt deze wet ook de bescherming van daartoe aangewezen speciale beschermingszones (SBZ) op basis van de Habitat- en Vogelrichtlijn. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie (EU), opgezet door de lidstaten. Natura 2000 wordt op haar beurt weer gevormd door de in de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn uit 1992 aangewezen gebieden.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van

deze wet mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor (bedreigde) soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode Lijstsoorten zijn de ontheffingsvoorwaarden zeer streng. De Flora- en faunawet is onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook - in het kader van de Flora- en faunawet - de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen.
De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het project moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

N2000

De plangebieden liggen op grote afstand van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. De Boezem 2a ligt op circa 11 kilometer afstand van het IJsselmeer. Het dichtstbijzijnde N2000-gebied. Gezien deze afstand worden geen negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden verwacht als gevolg van de ontwikkelingen in de plangebieden.

Indirecte gevolgen kunnen optreden door een toename van de stikstofemisse als gevolg van het plan. Door het permanent mogen bewonen van de woning aan de Boezem 2a is een toename van het aantal verkeersbewegingen naar deze locatie te verwachten. In de nieuwe situatie gaan we uit van in totaal 10 verkeersbewegingen met licht verkeer.

De toename van de stikstofemissie treedt alleen op in de gebruiksfase van de locatie aan de Boezem 2a.

Met behulp van het programma Aerius is berekend dat de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen geen toename veroorzaakt van de stikstofdepositie in de N2000-gebieden. De Aeriusberekening is als Bijlage 2 aan deze toelichting toegevoegd.

Natuurnetwerk Nederland en Bijzonder Provinciaal Landschap

Onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) liggen op korte afstand van het plangebied aan de Boezem 2a. Zie de navolgende afbeelding.



Afbeelding 14: NNN

Het NNN voor de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de Omgevingsverordening NH2020. De afweging voor ingrepen in het NNN gaat volgens het “nee, tenzij-principe”. Ingrepen met een negatieve invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden mogen niet plaatsvinden, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang en indien er geen alternatieven zijn. Indien bij een ingreep schade wordt aangericht aan een NNN-gebied, dan dient dit in ieder geval gemitigeerd te worden. De resteffecten aan verlies van kwaliteit en/of oppervlakte dient te worden gecompenseerd. Daarnaast kan salderen van positieve en negatieve effecten op het NNN uitkomst bieden om projecten in het NNN te realiseren.

De locatie ligt tevens in het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) Abbekerk en omgeving.

De NNN en BPL-gebieden hebben een ‘indirecte’ externe werking. Gezien de aard van de ingreep en de ligging worden negatieve effecten op Natura 2000-gebieden

niet verwacht.

Soortenbescherming

Omdat er geen fysieke ingrepen plaatsvinden kan op voorhand worden gesteld dat het bestemmingsplan geen negatieve effecten heeft op beschermde dier- en plantensoorten.

Conclusie

Het plan geeft geen negatieve effecten op het NNN en de N2000-gebieden. Ook vindt geen aantasting plaats van (de leefgebieden van) beschermde flora en fauna

4.9 Water

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Waterprogramma

In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) verbindt Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) de bouwstenen met de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap. Ze brengen een prioritering aan en geven aan hoe ze in de bouwstenen willen participeren.

Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterprogramma beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Ten zuiden van de woning aan de Boezem 2a is een regionale waterkering aanwezig.

Door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' wordt deze waterkering beschermd. Deze dubbelbestemming is in het voorliggende bestemmingsplan gehandhaafd.

In de bouwregels is de maximaal toegestane bebouwing voor de locatie aan de Boezem 2a vastgeteld. Dit betreft de oppervlakte aan bebouwing die ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan feitelijk aanwezig is. Uitbreiding van de bebouwing is dus niet mogelijk.

Via de Digitale Watertoets is het plan kenbaar gemaakt bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het toetsresultaat is als Bijlage 3 aan deze toelichting toegevoegd.

Op basis van de ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven dat het plan geen of een geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de procedure 'Geen waterschapsbelang' worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat er verder geen contact hoeft op te nemen met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De standaard waterparagraaf kan worden opgenomen in de toelichting.

Conclusie

De belangen van de regionale waterkering ten zuiden van het plangebied aan de Boezem 2a zijn geborgd door de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering.

De maximale oppervlakte aan bebouwing is in de regels van het bestemmingsplan gemaximeerd. Er is geen uitbreiding van bebouwing mogelijk.

Het plan heeft daarom geen invloed op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Het aspect water staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

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 uitsluitende sprake van een gebruikswijziging. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het is daarnaast uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd.

Terzijde wordt opgemerkt dat uit de voorgaande beoordeling van de verschillende milieuaspecten, zoals hiervoor beschreven, de conclusie volgt dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden, wordt bevestigd.

4.11 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;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Onderzoek

Er zijn geen planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen aanwezig binnen het plangebied.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van initiatief 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 en ook de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de 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 bestemming 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 komen de volgende (dubbel)bestemmingen voor:

- Wonen;
- Waterstaat - Waterkering;
- Waarde - Archeologie 4.

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

- Artikel 1: Begrippen

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

Ten behoeve van een uniforme toepassing van het plan, wordt in dit artikel aangegeven hoe maten als goothoogte, bouwhoogte en dakhelling dienen te worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3: Wonen

De als 'Wonen' bestemde gronden zijn aangewezen voor wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, het hobbymatig gebruik voor bed & breakfast en het hobbymatig houden van vee. Tevens zijn bij deze bestemming behorende groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en waterlopen en -partijen toegestaan. Er is ter plaatse één woning toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 respectievelijk 9 meter. In de regels is vastgelegd dat de maximale toegestane oppervlakte van het hoofdgebouwd 85 m^2 is en de maximale oppervlakte van het bijgebouw 85 m^2.

- Artikel 4: Waarde – Archeologie 4

De gronden met de bestemming Waarde – Archeologie 4 zijn mede bestemd voor het behoud van aanwezige archeologische waarden. Voor het realiseren van bouwwerken of werkzaamheden die de ondergrond verstoren en dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld bij een oppervlak van meer dan 2.500 m2 is nader archeologisch onderzoek nodig.

- Artikel 5: Waterstaat - Waterkering

De waterkerende functie is in het bestemmingsplan bestemd als 'Waterstaat - waterkering' ter bescherming en instandhouding van de waterkering en de waterbeheersing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In artikel 6, de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere

bouwplannen buiten beschouwing blijft. Artikel 7 bestaat uit de Algemene bouwregels. Hierin is onder andere bepaald dat bij bouwprojecten voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd moet worden. In artikel 8 Algemene gebruiksregels opgenomen en in artikel 9 bestaat de algemene afwijkigsregels. Hierin is bijvoorbeeld geregeld dat maximaal onder voorwaarden 10% van de maten, afmetingen en percentages genoemd afgeweken mag worden.

- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel

In de Slotregels wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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 het onderhavige geval is geen sprake van een bouwplan conform de definitie uit het Bro en is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig. In het Bro is aangegeven dat bij een gebruikswijziging dat voor andere doeleinden in gebruik of ingericht was, pas sprake is van een bouwplan als ten minste 10 woningen worden gerealiseerd. In het onderhavige geval is slechts sprake van een gebruikswijziging en neemt het aantal woningen niet toe.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) wordt bij de voorbereiding van het bestemmingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn. In dit kader is het plan reeds afgestemd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Schriftelijk zijn vooroverlegrecatie binnengekomen van de volgende instanties:

- Omgevingsdienst Noord-Holland Noord;
- Veilgheidsregio Noord-Holland Noord.

De binnengekomen overlegreacties zijn als Bijlage 4 en Bijlage 5 aan deze toelichting

toegevoegd en hieronder samengevat. Ook is aangegeven of het plan naar aanleiding van de reacties is aangepast.

Omgevigsdienst Noord-Holland Noord

De omgevingsdienst merkt op dat het plangebied aan de Boezem 2a binnen het invloedsgebied van een weg en een buisleiding ligt. Een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico moet daarom worden uitgevoerd.

Verder wordt opgemerkt dat het aangehaalde beleid in de ecologieparagraaf geupate dient te worden.

De verantwoording van het groepsriscico is verwerkt in paragraaf 4.3 'Externe veiligheid' en de wet- en regelgeving voor natuur in paragraaf 4.8 'Ecologie' is geactualiseerd.

Veilgheidsregio Noord-Holland Noord

De Veiligheidsregio merkt op dat de (beperkte) verantwoording van het groepsrisico in verband met de buisleiding niet is uitgevoerd.

De verantwoording van het groepsriscico is verwerkt in paragraaf 4.3 'externe veiligheid'.

Participatie

Initiatiefnemers hebben de buren van het perceel aan de Boezem 2a in Winkel geïnformeerd over de bestemmingswijziging.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening voor 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders kunnen worden ingediend. Er zijn wel/geen zienswijzen ontvangen.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Vergelijking ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteiten onder de loep

Boezem 2a en Groetpolderweg 31



Aanleiding

Initiatiefnemers, John en Anita Klaver, zijn de gelukkige eigenaars van een recreatiewoning en bijbehorende graslanden aan de Boezem in Winkel.

Sinds zij eigenaar zijn en het in beheer hebben, hebben zij de woning en de locatie enorm leren waarderen. Maken er daarom zelf regelmatig gebruik van.

Hebben de afgelopen jaren ook ervaren dat er relatief veel tijd zit in het beheren van één enkele recreatiewoning. Hebben ontdekt dat het lastig te combineren valt met het runnen van meerdere veehouderijbedrijven en een melkfabriek. Bedrijvigheid met een omvang die al maximale tijd en aandacht vraagt. Het er bij doen van de recreatiewoning is, zo is gebleken, is geen haalbare kaart. De familie Klaver heeft simpelweg niet de tijd (er voor) over/beschikbaar om de woning voor recreatieve doeleinden een reële kans te geven. Voor hun is de woning als recreatiewoning niet levensvatbaar.

Alles maakt dat zij de droom zijn gaan koesteren om er zelf te mogen wonen. Als het zover is dat een opvolger het melkveebedrijf overneemt, kunnen zij zich als het ware erin terugtrekken en dan toch op korte afstand van Klaverkoe en van de Langereis 4/6.

Zij hebben eigenlijk niet de wens om de bestaande bebouwing aan te passen. Het voldoet zo meer dan prima aan hun wooneisen. Toeval wil dat het al een levensloopbestendige woning is.

In heel veel opzichten een pracht woning en een pracht plek om het te zijner tijd rustiger aan te kunnen doen.

Strikt genomen is permanent wonen aldaar niet mogelijk, omdat het bestemd is als recreatie woning.

Vandaar dat zij zich de afgelopen jaren hebben ingezet om de bestemming gewijzigd te krijgen. Om hun droom werkelijkheid te laten worden.

Gang van zaken tot dusver

De droom najagend is getracht om aan te sluiten bij nieuw transformatie-beleid van de gemeente. De inkt daarvan is nog maar enkele maanden droog.
Het komt er op neer dat een recreatiewoning om mag worden omgezet in wonen voor permanent gebruik; mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

De gemeente liet uiteindelijk weten dat die mogelijkheid voor deze locatie niet opgaat.

In de afrondende bespreking met de wethouder, daarbij ook aanwezig de medewerksters Lidia Pronk en Gemma Rotgans, werd van gemeentezijde een alternatief aangedragen. Om uit te kijken naar een woonbestemming van een “ruimte voor ruimte” traject. Om dan zo’n nieuwe woonbestemming te verplaatsen richting de Boezem.

Uiteraard overheerste eerst de teleurstelling over het niet passen binnen het transformatie-beleid.

Ook de haalbaarheid van het alternatief riep vraagtekens op. Vind immers maar een vrijelijk beschikbare woonbestemming. Zo dik bezaaid zijn de RvR- projecten al niet eens en initiatiefnemers hebben meestal vastomlijnde plannen met de extra woning(en); die worden vrijwel nooit aangeboden. Bovendien is het beleid van de provincie recentelijk drastisch veranderd, waardoor er minder RvR-woningen mogen komen. Dus wordt de spoeling nog dunner.

Aan de keukentafel over een en ander napratend bleek, echt puur en puur toevallig, dat bij zoon Bram Klaver een nieuwe woonbestemming pal naast zijn woning gerealiseerd ging worden.
Zou die woonbestemming niet richting de Boezem kunnen, werd toen de vraag. Om daarmee het gebruik van recreatief in wonen om te zetten.

Door de suggestie van de gemeente viel als het ware het kwartje. Voor die tijd hadden zij het verplaatsen van die woonbestemming nog niet als kans herkend.

Op verzoek van de familie is er toen door Rombou naar gekeken.

Ruimtelijke ordening is nog al eens puzzelen. Er kan een heel mooi plaatje ontstaan als stukken netjes aan elkaar kunnen worden gelegd.
Als enigst missend stukje de volstrekt toevallige en unieke kans om de nog niet gebruikte woonbestemming naast de Groetpolderweg 31 te verplaatsen.

Met als groot bijkomend voordeel dat er geen woning meer op kan worden gericht pal naast de woning van Bram. Wat hij liever niet zag gebeuren.

Hij kocht zijn eigen perceel Groetpolderweg 31 nog voor de procedure van de nieuwe woonbestemming. Hij heeft er voor moeten tekenen om geen bezwaar te maken tegen de poging om daar een woonbestemming heen te verplaatsen.
Het was in die fase nog twijfelachtig of de gemeente daarmee zou instemmen. Bram had de verwachting dat de gemeente geen medewerking zou verlenen. Dat liep helaas anders. De bestemmingswijziging kwam wel ter inzage.
Tijdens die procedure heeft Bram zich moeten houden aan de overeenkomst en heeft dus geen bezwaar ingediend.

Dat neemt niet weg dat hij veel liever niet heeft dat er een woning opgericht wordt. De extra woning heeft een grote negatieve impact. De unieke kwaliteiten van de bestaande solitaire woning gaan simpelweg verloren.
Om dat te voorkomen heeft hij onlangs de nieuwe woonbestemming gekocht; om met de gemeente te bespreken om het nog een keer te verplaatsen.
Met in het achterhoofd al het idee van zijn vader en moeder. Die zouden immers geholpen kunnen zijn met deze woonbestemming.

Terugblikkend is alvast een kanttekening te plaatsen. Had het tot een woonbestemming kunnen komen als de eigenaar van Groetpolderweg 31 niet gebonden was door een overeenkomst?
Niet om achteraf de geldigheid van die overeenkomst te betwisten, maar wel om de vraag op te werpen of de ruimtelijke effecten voor en daarmee de belangen van dat perceel wel voldoende tot hun recht hebben kunnen komen. De eigenaar van Groetpolderweg 31 is immers vooraf monddood gemaakt.

Wij denken dat alle partijen/belangen geholpen zijn met deze volstrekt toevallige samenloop der omstandigheden?!

Op mag worden gemerkt dat met het kopen van de te verplaatsen woonbestemming een zeer fors bedrag gemoeid is.
De vereveningsbijdrage die eigenaars van recreatiewoningen moeten afdragen aan de gemeente, als de bestemming met het transformatiebeleid in permanent wonen veranderd, is veel en veel minder.
in financieel opzicht kun je je dus afvragen of de gang van zaken fair is.

Maar om toch hun droom te realiseren willen John en Anita er wel op inzetten.

Nadat het plan door Mariette vd Berg via de mail is voorgelegd volgde deze reactie:

“We hebben de casus in ons team overleg en met de wethouder besproken. De conclusie is dat we niet positief staan tegenover de verplaatsing van het planologisch recht. De plek aan de boezem is ruimtelijk minder gewenst om daar een woning op te richten (of te hebben). De plek is meer afgelegen, waardoor de ruimtelijke impact van een woning daar groter is dan aan de Groetpolderweg. Ook omdat bij een woning weer bijgebouwen gebouwd mogen worden. We werken in de praktijk mee aan verplaatsingen van woonbestemmingen in het buitengebied, maar dan moet een verplaatsing wel ruimtelijke winst opleveren en dat zien we hier niet.
Daarbij komt dat de inkt van de bestemmingswijziging voor de locatie aan de Groetpolderweg ook net droog is.”

Dit is niet het antwoord dat wij hadden verwacht. Wij laten in hoofdstuk 1 zien waarom onze verwachting anders was.

Voorliggende uitgebreide onderbouwing is bedoeld om de gemeente tot een heroverweging aan te zetten.
De mate van uitgebreidheid weerspiegelt dat wij het ruimtelijk een sterk plan vinden en dat wij voor alle partijen/belangen alleen maar voordelen zien.

Willen ons er daarom extra sterk voor maken dat alle neuzen alsnog in één richting komen te staan.

1 Beoordelingswijze initiatief

In de omgevingsvisie van de gemeente valt te lezen wat voor missie Hollands Kroon met die beleidsnota heeft.
De heldere missie verwoord hoe de gemeente initiatieven wenst te beoordelen.

1.2 Wat is de missie van deze omgevingsvisie?

Wij willen als regisseur fungeren zonder in detail te bepalen hoe iets eruit moet zien. De verantwoordelijkheid laag leggen, inwoners zelfredzaam maken, ruimte geven aan initiatieven en ervoor zorgen dat bureaucratie wordt verminderd. Wij zeggen: **"ja, tenzij"**. Dit blijkt uit de omgevingsvisie.
'Tenzij' gaat op indien juridische regels in de weg staan of nadelige gevolgen onacceptabel zijn en niet voldoende worden gecompenseerd. Hierdoor willen we flexibeler in kunnen spelen op de veranderingen in de maatschappij. De omgevingsvisie krijgt vooral een uitnodigend, inspirerend en faciliterend karakter waarbij ontwikkelingen door andere partijen opgestart en uitgevoerd kunnen worden binnen vooraf gegeven kaders, zodat ontwikkelingen van onderaf tot stand kunnen komen. Waar mogelijk willen wij bij het realiseren van de kaders en ambities tegelijkertijd het aantal regels verminderen en (eventuele) tegenstrijdigheden in regels wegnemen. In ons omgevingsplan zal dit moeten leiden tot uitnodigingsplanologie. Dat wil zeggen ruimere kaders op hoofdlijnen. In deze visie wordt daartoe een aanzet gegeven. Deze omgevingsvisie is de aanzet om de nieuwe weg in te slaan.

Niet de regels staan centraal maar het initiatief!

Zonder te willen "pleasen" herkennen wij in deze positieve "ja, tenzij" houding al de huidige gemeente Hollands Kroon. Daarom hadden wij, nog zonder deze papieren gedragsregels letterlijk te kennen, direct een positieve reactie verwacht. Vandaar ook een grotere teleurstelling.

Zijn er juridische regels die medewerking in de weg staan? Zijn er nadelige gevolgen die onacceptabel zijn en niet voldoende worden gecompenseerd?

In het voorliggend stuk wordt op alle relevante ruimtelijke aspecten ingegaan. Daarbij sterk inhakend op de beoordelingssystematiek in de Omgevingsvisie.
Zo wordt in de omgevingsvisie in het hoofdstuk "Landschappelijke inpassing en ontwikkeling" het belang van het aspect landschappelijke inpassing benadrukt. Hieronder twee uitsnedes daaruit:

De vraag welke ruimtelijke functies op welke plek wenselijk zijn, is niet los te koppelen van de manier hoe deze functies worden vormgegeven. Je zult ook kunnen stellen dat de draagkracht van het landschap groter wordt naarmate nieuwe ontwikkelingen met meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit landschappelijk worden ingepast. Dus aanvullend op "welke functie waar" is het noodzakelijk om ook uitspraken te doen over het "hoe wordt een functie ingepast".

Kader

Wij houden rekening met de landschappelijke inpassing zoals typische kenmerken van de streek, de ontwikkelingsgeschiedenis, schaal, maat, functionaliteit, ruimtelijke opbouw, samenhang en verschijningsvorm van de directe omgeving en met de inpassing in de wijdere omgeving.

In deze onerbouwingt wordt daarom aannemelijk gemaakt dat de woonbestemming vanuit landschappelijk oogpunt aan de Boezem veel beter op zijn plaats is dan aan de Groetpolderweg.

Primair rijst voor ons de vraag of de “ja, tenzij” beoordelingssystematiek vanuit de omgevingsvisie wel correct is toegepast.

Secundair willen wij laten zien dat er wel degelijk ruimtelijke winst optreedt.

2 Uitgangspunten vergelijking ruimtelijke kwaliteit

De gemeente geeft in haar reactie aan wel mee te willen werken, want doet dat wel meer, maar alleen als de verplaatsing ruimtelijke winst oplevert.

Wij vragen ons eerstens af waarom er persé winst moet zijn. Waarom zou een neutrale uitkomst al niet voldoende kunnen zijn? Waarom een lat zo hoog leggen?

Het is ook niet eenvoudig om ruimtelijke kwaliteit exact te kwantificeren en daarmee af te wegen of er winst is en in welke mate?

De eerder dit jaar vastgestelde omgevingsvisie biedt enige houvast.

Het volgende is erin te lezen:



Ruimtelijke kwaliteit

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is "ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit". Dat betekent dat wij ons bewust moeten zijn van de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. En dat identiteit en kwaliteiten het vertrekpunt van ruimtelijke plannen is. Dit zet ontwikkelingen niet op slot.

Ruimtelijke kwaliteit vraagt voortdurend aandacht. De focus op kwaliteit moet in de werkwijze van gebiedsontwikkeling verankerd zijn. De volgende kerngedachten liggen aan deze werkwijze ten grondslag.

- *Ruimtelijke kwaliteit is overal en voor iedereen anders,*
- *Ruimtelijke kwaliteit groeit in een cyclisch planproces,*
- *Gebruikers staan centraal,*
- *Rekening houden met de historische context.*

Wij willen de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van ons landschap en de dorpen onderbouwd ontwikkelen, verbeteren en indien nodig transformeren.

Kader

Wij willen de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van ons landschap en de dorpen onderbouwd ontwikkelen, verbeteren en indien nodig transformeren.

Algemeen geaccepteerd is de omschrijving van de bouwstenen van ruimtelijke kwaliteit:
Ruimtelijke kwaliteit = gebruikswaarde + belevingswaarde + toekomstwaarde.

In onze welstandsnota geven we aan welke welstandsregels gelden. Wat is welstand? Dit betekent letterlijk 'het welstaan van initiatieven in hun omgeving. Vrijheid van voorkomen. Goed uiterlijk.'

In voorliggende onderbouwing hebben wij getracht zoveel mogelijk aan te sluiten bij deze benaderingswijze van Ruimtelijke Kwaliteit.
Door een waardering te geven aan de gebruiks-, belevings-, en de toekomstwaarde van de locatie Boezem 2a en die aan de Groetpolderweg. Waardoor duidelijk wordt waar de verschillen in kwaliteit zitten.

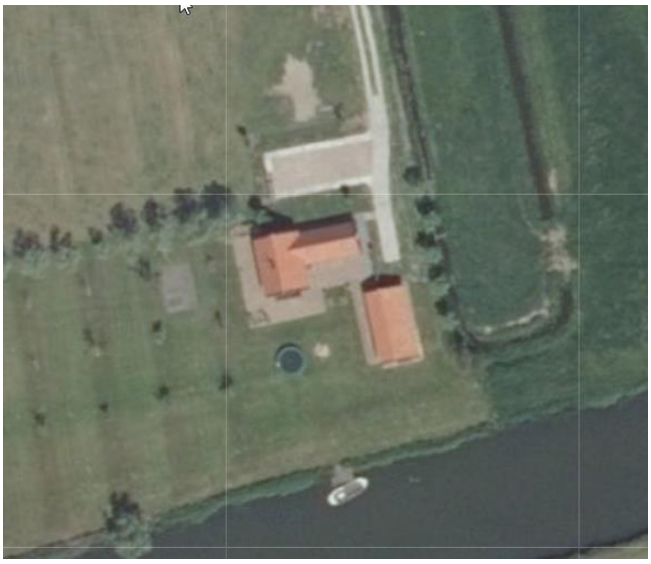
3 Bespreking ruimtelijke aspecten woonlocatie Boezem 2a

3.1 Weergave huidige situatie

De woonlocatie ligt vlak naast de Langereis en is over eigen gronden en over een verharde weg vanaf de Westfriesedijk te bereiken. Op de locatie staan drie gebouwen; een recreatie-woning, een schuilstal en een tuinhokje.



Ingezoomd:



Een karakteristiek “landleven” aanzicht vanaf de Westfriesedijk.



Het erf van dichtbij aan de voorzijde gezien.



Het aanzicht aan de achterzijde.



Het behoeft geen uitgebreid betoog dat de ligging van de woning landschappelijk prachtig is en dat woning en bijgebouwen een in het gebied passende verschijningsvorm hebben.

3.2 Cultuurhistorisch perspectief

Het is zeker niet toevallig dat hier uiteindelijk een recreatiewoning is komen te staan.

Dat feit is onlosmakelijk verbonden aan de bewoningsgeschiedenis van het gebied; waarvan het begin zo'n 140 jaar terug in de tijd ligt.

Vanuit het archief van het waterschap:

1011 Polder De Bedijkte Boezem onder Aartswoud, 1893-1968

Inleiding

1. Geschiedenis van de organisatie

1.2. Polder De Bedijkte Boezem

laatste wijziging 07-10-2014

De Bedijkte Boezem onder Aartswoud ligt in de uiterste noordwesthoek van de Vier Noorder Koggen en wordt van de rest van dit ambacht gescheiden door de uitwatering van het voormalige ambacht van Westfriesland genaamd Geestmerambacht (na 1933: de Vereenigde Raaksmaats- en Niedorperkoggeboezem). Sinds het midden van de 19e eeuw werd dit poldertje bemalen. Op 1 januari 1968 werd het niet-gereglementeerde poldertje opgeheven.

Afgaande op kaarten afkomstig van de site www.topotijdreis.nl wordt duidelijk dat er omstreeks 1880 in de nieuwe polder een boerderij moet zijn opgericht. Waarschijnlijk kort na de aanleg van de polder De Bedijkte Boezem.



Tegelijk vallen de andere bouwpercelen op; op haast gelijke afstanden van elkaar langs de Langereis. De locatie was en is onderdeel van de vroegste bebouwingsstructuur met vier bescheiden boerenerven.
Wat dat betreft is er in die structuur ten opzichte van dat prille begin niet eens veel veranderd. Hieronder een luchtfoto anno 2019.



Hieronder nog een weergave uit 1915, met aangepijld de locatie van de boerderij van destijds.



Uit de overlevering is bekend dat er tot aan de jaren vijftig een volwaardige boerderij heeft gestaan. Bijgevoegde aloude foto's getuigen van die tijd.

In 1955 is de boerderij door brand fors beschadigd. Vanuit het regionaal archief:

> 4 maart 1955 | Noordhollands Dagblad : dagblad voor Alkmaar en omgeving | pagina 5
>
> AARDSWOUD Een felle uitslaande **brand** heeft gistermiddag, in nog geen half uur tijd de woning van de 74-jarige Jan Kort, gelegen aan de **Boezem** in Aardswoud tot de grond toe in de as gelegd. Het vuur ... Boerderij-woning in Aardswoud door **brand** verwoest

De heer Kort had niet de financiële middelen om het te herstellen. Het is blijven staan totdat de familie Vlaar het kocht in 1978. Die zagen uiteindelijk af van het plan om het huis te herbouwen en hebben alleen een bedrijfsgebouw laten bouwen.
Dat er heel lang is getalmd met herbouwen is waarschijnlijk terug te voeren op het feit dat er maar weinig landbouwgrond bij het bedrijf hoorde. Door water en wegen afgescheiden lag het te geïsoleerd. Met zeker de inzichten van nu geen geschikte locatie voor een florerend boerenbedrijf. Daarmee ontbrak de drijfveer om het na de brand als boerbedrijf weer op te bouwen.

Zeker is dat opvolgende eigenaren allemaal op hun eigen wijze en in hun eigen tijdsperiode hebben voortgebouwd op de vroegste bewoningsgeschiedenis.

Door een woonbestemming krijgt de locatie tenminste weer een volwaardiger functie. Hetgeen naar ons idee, in vergelijking met recreatiewoning, meer recht doet aan de geschiedenis.

De bestaande woning in combinatie met hobbymatig te houden vee, op de 3 hectare weiland die er onlosmakelijk bij hoort, maakt dat er dan haast weer sprake van een keuterboerderijtje.

Resulterend in een in veel opzichten naadloze en dus onopvallende landschappelijke inpassing.

3.3 Impact van een woonbestemming

Dan gaat het om de vergelijking tussen de maximale invulling van beide bestemmingen.

Wat kan het effect zijn van de regels van de permanente woonbestemming? Wat veranderd er dan ten opzichte van nu?
Overigens hebben John en Anita hebben niet direct de wens om er een ander/groter huis neer te zetten of om de bestaande woning te vergroten.
Het is ook nog maar kortgeleden dat er, vooral vanwege de aanbouw, flink in de woning is geïnvesteerd. Het huis is bouwtechnisch in een uitstekende staat.

Maar wij begrijpen dat planologisch de maximale benutting van de regels van belang is.

Daarom volgt een vergelijking tussen de gebruiks- en de bouwregels.

Gebruiksregels
Qua gebruiksregels verwachten wij geen merkbaar effect. Van buitenaf is er aan de Boezem naar ons idee nauwelijks verschil waar te nemen tussen een gebruik als permanente woning of als recreatiewoning. Bij een woonbestemming zal het allicht wat rustiger/stiller ogen.

Wel kan tuininrichting een verschil geven. Om een permanente woning wordt eerder een tuin aangelegd. Indien de gemeente dat wenst, valt in een benodigd bestemmingsplan vast te leggen, door een in oppervlakte te beperken woonbestemming, dat de grond rondom de woning in agrarisch gebruik moet blijven. Waardoor het erf een soberder agrarische uitstraling houdt. Dus niet de ruimte voor een weelderige siertuin, maar voor grasland, zoals het nu bestemd en feitelijk is. Anderzijds is juist weer wel een (groente)tuin voorstelbaar. Zo weer aansluitend bij zoals het vroeger is geweest.

Voorstelbaar is dat een maximaal oppervlakte van 800 m2, nauw aansluitend bij de feitelijke situatie, als woonbestemming wordt toegekend. Hetgeen vergeleken met andere woonbestemmingen aan de Boezem overigens een klein oppervlakte is.



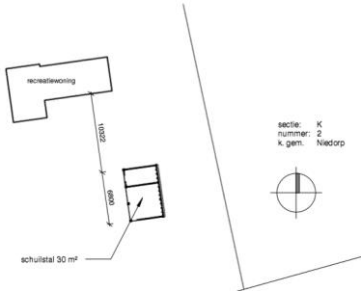
Bouwregels
Tussen beide woonbestemmingen is alleen een verschil in toegestane oppervlakte bebouwing te vinden. De maximale nok- en de goothoogte zijn gelijk.

Wat is het effect van alleen dat verschil in oppervlakte bebouwing?

Bij het voorgestelde bouwperceel-oppervlakte van 800 m2 wordt maximaal 245 m2 aan bebouwing toegestaan; 120 m2 voor de woning en 125 voor een bijgebouw.

De vigerende bestemmingen staan maximaal 100 m2 aan bebouwing toe; 70 voor de recreatiewoning en 30 voor de schuilstal.

De bedoeling is om de schuilstal ook als bijgebouw bij de woning te gaan gebruiken. De stal staat vlak achter de recreatiewoning. Vanaf een tekening behorende bij de in 2016 afgegeven omgevingsvergunning:



Het gebouw wordt een groot deel van het jaar als schuilstal gebruikt. Zo vlak bij de woning staande was de verleiding (te) groot om het in de zomerperiode ook voor de recreatiewoning te gebruiken. De gemeente heeft onlangs door een voornemen tot intrekken van de omgevingsvergunning laten weten dat dat niet toegestaan is.
Indien aan dit plan medewerking wordt verleend, dan kan het gebouw ook de functie van bijgebouw verkrijgen en is er van strijdig gebruik geen sprake meer.

Na een bestemmingswijziging mag er 145 m2 bijgebouwd worden. Omdat de bestaande gebouwen los van elkaar staan mag de woning met maximaal 50 m2 worden vergroot en de schuilstal met maximaal 95 m2.

Wat is de impact van het bijbouwen van 145 m2 ?

Omdat er al (woon)bebouwing staat denken wij dat het effect voor een waarnemer van buitenaf meevalt. Veranderd er veel aan het beeld/aanzicht als die 145 m2 bijgebouwd wordt? Wij denken van niet. Het zal nauwelijks opvallen.

Daarin speelt mee dat de frontbreedte van de bestaande woning al 15 meter is.



Het is niet waarschijnlijk dat een woning breder gebouwd zal worden. Toch ook een aanwijzing dat groter bouwen voor de omgeving totaal geen andere impact heeft.

Daarbovenop is de afstand tot aan de openbare weg ongeveer 250 meter. Van een kortere afstand kan de bebouwing niet worden waargenomen. Daarom zeker dat het voor het aanzicht weinig/niets uitmaakt of een woning 70 m2 of 120 m2 groot is.

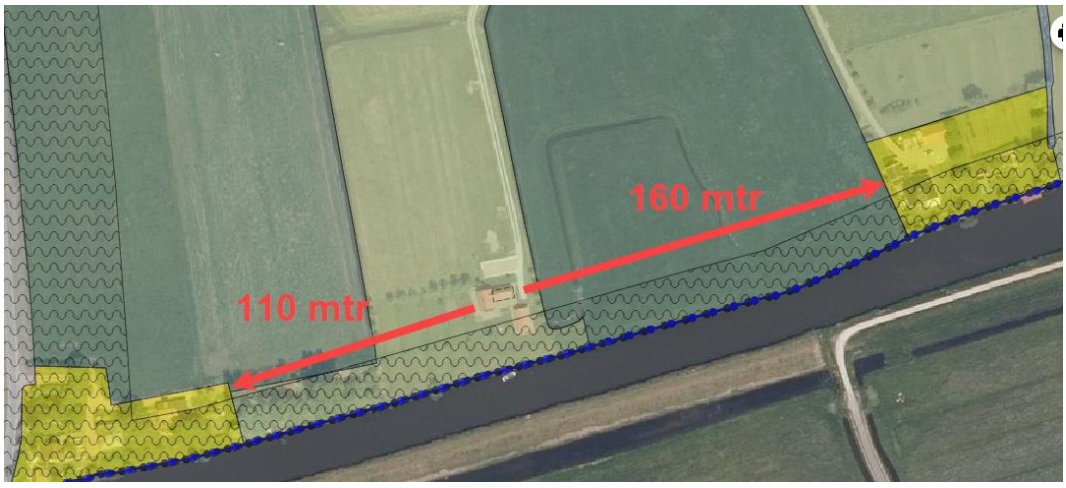
Worst case is dat alles wat er nu staat verdwijnt en dat 245 vierkante meter aan nieuwbouw plaatsvindt; dat uiteraard binnen het bouwperceel van 800 m2.
Ook dan vinden wij het niet aannemelijk dat zo'n bebouwingsbeeld, vergeleken met de huidige, voor een waarnemer een opvallende verandering geeft.

Naar alle waarschijnlijk zal er dan wel hoger worden gebouwd, want de hoogte is nu zeer bescheiden.
Maar dat kan in deze planologische vergelijking geen verschil maken, want de maximale bouwhoogtes zijn voor beide woonbestemmingen gelijk.

Qua aanzicht is er ogenschijnlijk, door het samenstel van recreatiewoning en schuilstal, al een volwaardig woonerf met een hoofdgebouw en een bijgebouw ontstaan. Het gebruik van beide gebouwen is weliswaar gescheiden, als recreatiewoning en als schuilstal, maar qua uitstraling is het één erf.
Het zal dus geen verschil maken als de schuilstal ook als bijgebouw voor de woning bestemd wordt.

3.4 Situering van de woning / belangen van derden

De woning staat op relatief grote afstand ten opzichte van de woonbestemmingen aan weerszijden.



Er kunnen dus geen negatieve gevolgen optreden voor de buren.

Zijn ook al gewend aan de huidige situatie.

Voorstelbaar is dat omwonenden juist voorkeur hebben voor een permanente woonbestemming. Vaste eigenaars/bewoners geeft immers meer samenhang in een buurt.

4 Bespreking ruimtelijke aspecten locatie Groetpolder

4.1 Weergave huidige situatie

De locatie in de Groetpolder:



Ingezoomd:



Aanzicht van het perceel:

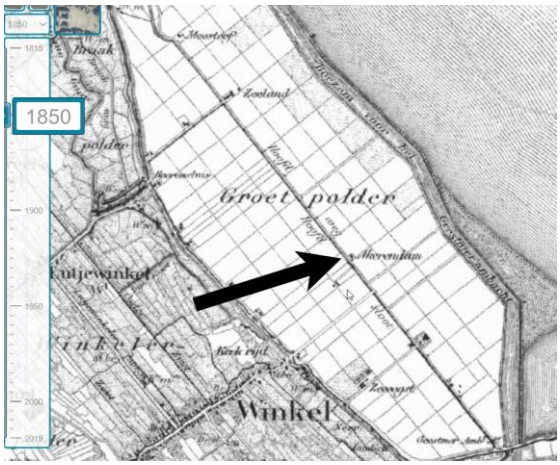


4.2 Cultuurhistorisch perspectief

De Groetpolder is samen met de Waardpolder in de 19e eeuw aangelegd (1847) en betreft een zogenoemde aandijking. Vanaf het vasteland is destijds een deel van de toenmalige Zuiderzee ingepolderd. Door de polder werd een zuidoost - noordwest lopende hoofdweg aangelegd (de huidige Groetpolderweg) en haaks daarop werd de polder opgedeeld in rationele, rechtlijnige kavels met een voor die periode aanzienlijke oppervlaktemaat. Langs deze hoofdas ontstonden enkele boerenerven met stolpboerderijen in een langgerekt en zeer open lint. De rijke kleibodem (thans circa 1,80 meter onder NAP) werd in agrarisch gebruik genomen, vooral ten behoeve van de akker- en tuinbouw.

Boerderij Akerendam is waarschijnlijk opgericht kort na de aanleg van de Groetpolder.

Een aloude kaart is te vinden op www.topotijdreis.nl. Rechts van de Groetpolder was het toen nog IJsselmeer.



Als eerste is een stolpboerderij (gebouw 1) geplaatst. Voorin de stolp was het woongedeelte en achterin werden de dieren (koeien en paarden) gehouden.

In 1880 hebben de eerste eigenaars en naamgevers het verkocht. De familie Sluijterman van Loo was namelijk ook eigenaar van het landgoed Akerendam in Beverwijk.

Vanuit het regionaal archief:


Kranten Regionaal Archief Alkmaar
Schager Courant | 1921 | 17 september 1921 | pagina 8

zal worden aangeboden.

Groetpolder.

Notaris G. J. VAN LEERSUM te Winkel, zal op

Dinsdag 27 September 1921

bij inzet en op

Dinsdag 4 October d.a.v.

bij toeslag, telkens des namiddags 1 uur in het café „De Zwaan" te

Winkel,

ten verzoeke van de familie SLUYTERMAN van LOO,

publiek verkoopen:

De bouwplaats

„Akerendam",

bestaande uit landbouwers-woning met boomgaard, erf, tuin en eenige perceelen uiterst vruchtbaar

Bouwland,

zeer gunstig gelegen aan den Hoofdweg in den Groetpolder, nabij het dorp Winkel, tezamen ter grootte van 13 H.A. 56 A. 70 c.A., in gebruik bij den heer A. GEEL.

Na de betaling te aanvaarden; de landerijen blootschoot uiterlijk 15 October a.s., het huis met boom-

In 2 perceelen en massa.

Alle voormelde onroerende goederen zijn te zamen verhuurd aan Th. van der Kroon, het bouwland tot blootschoof 1921, het weiland tot Kerstmis 1921 en de gebouwen tot 1 Mei 1922.

Een Huis, Schuur, Tuin en Erf

aan de Molenvaart, wijk C, no. 25, kadaster sectie L, nummer 2002, groot 7 A. 56 c.A.

Bewoond door den eigenaar J. BOS Rz.

Onder de gemeente ZIJPE:

Twee Huizen, Tuin en Erven

aan het Kanaal te 't Zand, gem. Zijpe, wijk I, nummers 136 en 137, kadaster sectie A, nummers 1296 en 1297, te zamen groot 5 A. 34 c.A.

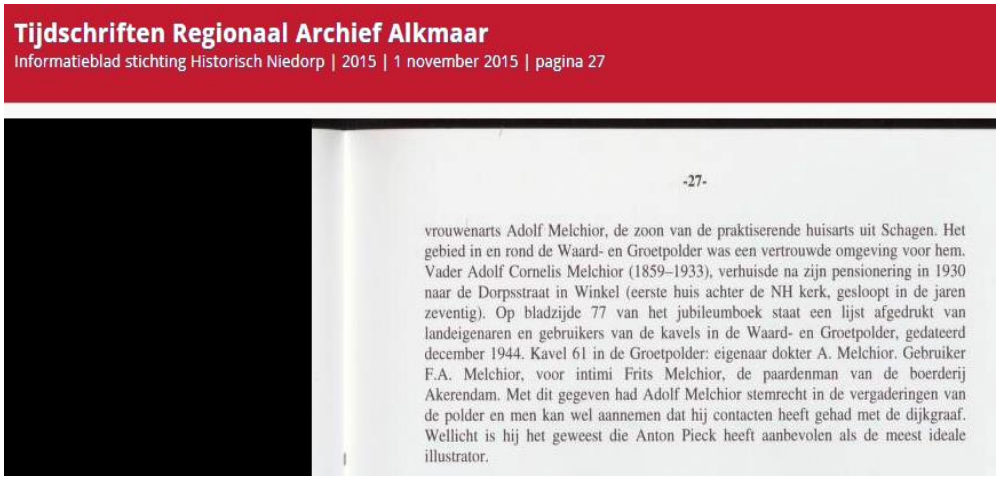
Verhuurd: I 137 aan de Wed. Kater voor f 1.25 en I 136 voor f 2.50 aan G. Bos, beiden per week.

In 2 perceelen en massa.

Onder SCHAGERWAARD, gemeente Harenkarspel:

1 H.A. 47 A. 50 c.A. uitmuntend Bouwland en Kade

Waarschijnlijk kwam het erf toen in handen van de familie Melchior; die in Noord-Holland faam hadden/kregen als paardenfokkers.



Tijdschriften Regionaal Archief Alkmaar
Informatieblad stichting Historisch Niedorp | 2015 | 1 november 2015 | pagina 27

-27-

vrouwenarts Adolf Melchior, de zoon van de praktiserende huisarts uit Schagen. Het gebied in en rond de Waard- en Groetpolder was een vertrouwde omgeving voor hem. Vader Adolf Cornelis Melchior (1859–1933), verhuisde na zijn pensionering in 1930 naar de Dorpsstraat in Winkel (eerste huis achter de NH kerk, gesloopt in de jaren zeventig). Op bladzijde 77 van het jubileumboek staat een lijst afgedrukt van landeigenaren en gebruikers van de kavels in de Waard- en Groetpolder, gedateerd december 1944. Kavel 61 in de Groetpolder: eigenaar dokter A. Melchior. Gebruiker F.A. Melchior, voor intimi Frits Melchior, de paardenman van de boerderij Akerendam. Met dit gegeven had Adolf Melchior stemrecht in de vergaderingen van de polder en men kan wel aannemen dat hij contacten heeft gehad met de dijkgraaf. Wellicht is hij het geweest die Anton Pieck heeft aanbevolen als de meest ideale illustrator.

Veel paarden kregen Akerendam mee in hun naam. Van daar dat Akerendam nog steeds in de bloedlijnen voorkomt.
Zij hebben omstreeks 1925 een losstaande bedrijfswoning (gebouw 2) gebouwd. De stolp werd daarna geheel voor de paarden gebruikt.



Zo'n 22 jaar geleden kwam het in handen van de familie Sneijder. Deze hebben op de dag van koop de schuur doorverkocht aan de familie Kaan. De schuur is nog steeds in hun bezit. Nog weer later is het woonperceel gekocht door mevrouw Koppe. Zij verzette zich in de jaren daarna hevig tegen de komst van de windmolens. Om de weg daarvoor vrij te maken heeft uiteindelijk Groetpolder BV het perceel zo'n drie jaar geleden van haar gekocht.

Ten tijde van de procedure voor het nu geldende bestemmingsplan buitengebied heeft er, omdat schuur en bedrijfswoning in verschillende handen terecht waren gekomen, een opsplitsing plaatsgevonden.
De bedrijfswoning kreeg een woonbestemming en de schuur hield een agrarische bedrijfsbestemming.
Achteraf gezien ware het passender geweest om de woning als plattelandswoning te bestempelen.
De schuur kreeg een aanduiding dat een bedrijfswoning is uitgesloten. Dat laatste zal zijn gedaan om de karakteristiek van het gebied te behouden. De aanduiding moest voorkomen dat er een tweede woning bij gerealiseerd mocht worden. Om zo het bestaande beeld, ogenschijnlijk nog steeds één erf, in tact te houden.

Het kunnen oprichten van een nieuwe burgerwoning pal naast een oorspronkelijke bedrijfswoning, midden in een agrarische polder en op één van de allereerste boerenerven, doet geen recht aan de historie van de Groetpolder.

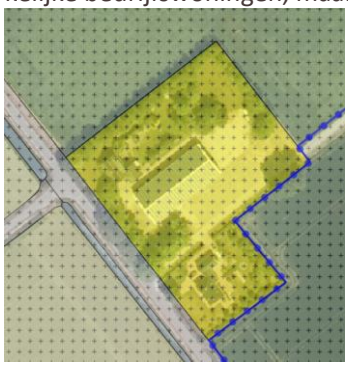
Hieronder de verbeelding van de gehele Groetpolderweg:



Geen enkele woonbestemming aan de Groetpolderweg is ontstaan als burgerwoning. Want alle woningen, met nu een woonbestemming, zijn voormalige bedrijfswoningen.

In de historische context is de extra burgerwoning geen goede ruimtelijke ontwikkeling. Het doet afbreuk aan het karakter en de beleving van het gebied.

Op de enigste woonbestemming met ook twee wooneenheden gaat het om twee oorspronkelijke bedrijfswoningen, maar staan de woningen wel 60 meter uit elkaar.



Het zo dicht bij elkaar kunnen staan van twee burgerwoningen is gebiedsvreemd voor de Groetpolder.

4.3 Impact van de woonbestemming

Het bestemmingsplan “Zeesluisweg 3 Lutjewinkel en Groetpolderweg 31 Winkel” maakt een nieuwe woning mogelijk.

Het eerdere bouwperceel voor één woning is opgesplitst voor twee wooneenheden.

Op een perceel van ongeveer 1.000 vierkante meter mag een woning van 120 m2 en 150 m2 aan bijgebouwen worden gebouwd.



De impact van die bebouwing is relatief erg groot.

Onderstaand nogmaals de situatie zoals die nu is.



Dan dus voor te stellen dat pal links van de woning een nieuwe woning, willekeurig welk type, komt te staan. Dat wordt zeker geen fraai beeld.
In de toelichting van het plan is niet terug te vinden of ook welstand vooraf om advies gevraagd is. Het wordt ons inziens een uiterst lastige uitdaging om er een fraai ogend geheel van te maken. Een beeldkwaliteitsplan ontbreekt in het bestemmingsplan.

Weliswaar komt het binnen de contour van een oorspronkelijk agrarisch erf, maar er heeft nog nooit bebouwing gestaan. Laat staan een particuliere woning,

De onderling zeer korte afstand (slechts 14 meter) heeft grote gevolgen voor het woon en leefklimaat van de bestaande woning. De nieuw te bouwen woning heeft daardoor een zeer negatieve invloed.



Van volstrekt vrijstaand wonen naar buren op ongeveer 14 meter. Van een wijds uitzicht, met juist ramen aan de zijkant, naar een enorme inperking daarvan. Van maximale privacy en rust, naar bewoners op slechts enkele meters afstand en dat in een wijdse polder. Van een mogelijke relatief groot erf naar twee zeer bescheiden woonkavels.
De juist specifieke en unieke kwaliteiten van het solitair wonen in een polder gaan ook volstrekt verloren. De situering van de tweede woonbestemming heeft een enorm negatieve impact. Dat zal zich ook vertalen naar de financiële waarde (van beide kavels).

Ook staat het nieuw te bouwen huis aan de zonkant. Met als gevolg dat het in de bestaande tuin/woning donker wordt na de middag. Niet voor niets is ook het huis gebouwd op de zonkant, de noordwestkant is daarom voorzien van grote raampartijen. Mocht het doorgaan dan is de bestaande woning de zon kwijt en vrijwel al het vrije uitzicht.



In veel opzichten ruimtelijk zonde dat op zo'n locatie een nieuwe woning mag worden opgericht.

Het verplaatsten van de ongebruikte woonbestemming maakt dat een aantrekkelijk en zeer zeldzaam woon- en leefklimaat voor de bestaande woning behouden blijft.
In wezen ontstaat twee keer een zeer aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Want voor de permanente woonbestemming aan de Boezem geldt hetzelfde.

Gesteld de kavel komt in andere handen dan die van Bram. Wat voor een verschijningsvorm zal de woning dan krijgen? Dreigt dan niet een type woning wat afwijkt van de bedrijfswoningen aan de Groetpolderweg? Gelden wel dezelfde welstandcriteria voor deze particuliere woning?

Naast een toch wel aparte verschijningsvorm van de bestaande woning een eigentijdse woning. Gaat dat met elkaar een fraai beeld geven?

Was het eerst nog een logische c.q. normale eenheid en één erf, de bestaande schuur met de oorspronkelijke bedrijfswoning. Door de extra woning bestaat die logica niet meer. Landschappelijk en stedenbouwkundig zeer onlogisch dat een tweede woning is toegestaan.

Kenmerkend is dat de erven in de Groetpolder op grote afstand van elkaar gelegen zijn. Hier ontstaat achter een samenvoeging van woonbebouwing die juist niet karakteristiek is voor het gebied.
In wezen worden zelfs drie erven pal naast elkaar gecreëerd; één voor de schuur en twee voor de woningen. Volgens ons niet passend voor de Groetpolder.

4.4 Ligging naast windmolenpark

Op ongeveer 600 meter is het windmolenpark van “Windmolens Groetpolder BV” gelegen.

Het plan voldoet aan de geldende geluidnormen. Toch valt wel op dat net aan de normstelling kan worden voldaan.
Weliswaar is sprake van een actief agrarisch buitengebied en mag je daarom volgens het Activiteitenbesluit voor de Groetpolder uit gaan van 50/45/40, en moet je dus in eerste instantie stellen dat de normstelling vergelijkbaar is.
Groot verschil is echter wel dat het grootste deel van het jaar op agrarische bedrijven, door het seizoensgebonden karakter van werkzaamheden, veel minder geluid wordt geproduceerd. Een windmolen produceert een veel groter deel van het jaar geluid. Vandaar dat toch eerder hinder van een windmolen te verwachten valt.

De afstand tussen het park en de woonbestemming is zodanig dat een eigenaar van de op te richten woning jaarlijks 3.000 euro vergoeding zal ontvangen van de “Windmolens Groetpolder BV”.
De eigenaars van het park hebben er dus baat bij dat de woning niet wordt opgericht.

Bovendien zegt de vergoeding ook iets over het negatieve effect van het wonen in de buurt van de molens. Anders zou immers geen vergoeding worden gegeven.

4.5 Ecologie

Soortenbescherming
Voor de locatie Groetpolderweg 31 is een natuuronderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat er een sperwernest aanwezig is.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt op p11 bij het bespreken van de provinciale kernkwaliteiten aangegeven dat de bomen en struiken verwijderd worden en bij de bespreking van het natuuronderzoek staat daarentegen dat ze blijven staan.

De situatie is aan de Groetpolderweg nu al jaren ongewijzigd.

Kan niet anders of de bouw en het gebruik van de woning zullen invloed hebben op de nestgelegenheid voor de sperwer. Toch een relatief mensschuwe roofvogel.

Op papier lijkt er niets aan de hand voor de sperwer, maar in werkelijkheid zal dat toch echt anders zijn, is onze verwachting.

Gebiedsbescherming
Omdat sprake is van een nieuwe woning is met behulp van Aerius-berekeningen het effect op omliggende natura2000 gebied beoordeeld.

Redenerend vanuit een worstcase scenario wordt geconcludeerd de verwachting mag zijn dat de uitstoot van de stikstofemissie geen schadelijk effect zal hebben.

Als de bestemming weggepoetst wordt zal er helemaal geen emissie bijkomen.

5 Conclusie

De vraag was of de verplaatsing ruimtelijke winst oplevert?

Daartoe nogmaals dezelfde tekst aangehaald vanuit de Omgevingsvisie:

> *Algemeen geaccepteerd is de omschrijving van de bouwstenen van ruimtelijke kwaliteit:*
> *Ruimtelijke kwaliteit = gebruikswaarde + belevingswaarde + toekomstwaarde.*

Hetgeen eerder in deze rapportage is besproken kan worden ondergebracht bij de drie genoemde waarden.

Gebruikswaarde

De nu zonder tweede woning veel betere gebruikswaarde blijft voor woning Groetpolderweg 31 behouden. Geen andere woning en buren er pal naast en de mogelijkheid van een groter erf en tuin en een betere situering van de bijgebouwen.

De te verplaatsen woonbestemming krijgt een veel grotere gebruikswaarde. Want die waarde is kwalitatief aan de Boezem onmiskenbaar veel en veel groter. Dan is het kwalitatief veel mooier wonen aan de Boezem dan aan de Groetpolderweg.
Door het verplaatsen wordt de gebruikswaarde van de woonbestemming dus flink opgewaardeerd.

De omzetting van een recreatieve naar een permanente woonbestemming leidt voor John en Anita persoonlijk tot een veel hogere gebruikswaarde.

Omdat de woning als recreatiewoning niet levensvatbaar wordt geacht ontstaat ook een hogere gebruikswaarde voor de woning.

Voor de schuur rechts naast Groetpolderweg 31 ontstaat een veel betere gebruikswaarde. In plaats van twee woningen van derden op korte afstand staat er dan alleen de plattelandswoning Groetpolderweg 31. Dus meer milieuruimte voor de agrarische werkzaamheden.

Belevingswaarde

De belevingswaarde verbetert ook op beide locaties sterk.

Er blijft in de Groetpolder een kwalitatief betere belevingswaarde over in het beleven van de agrarische ontstaansgeschiedenis van de polder. Een extra burgerwoning met een nieuwe verschijningsvorm “proppen” op een gesplitste woonbestemming direct naast een bedrijfswoning uit 1925 doet daar afbreuk aan. Het resultaat na verplaatsing weerspiegelt veel meer de geschiedenis van boerderij Akerendam.

Als gevolg van de woonbestemming neemt de polder-beleving van de bestaande woning Groetpolderweg 31 enorm af. Van solitair, zoals in een polder gewoon, naar buren op zeer en zeer korte afstand. Van een wijds uitzicht naar een woning op 14 meter. Van potentieel

een relatief groot erf naar een halvering daarvan. Door verplaatsing blijft het unieke polderkarakter van woning Groetpolderweg 31 behouden.

Het ontstaan van drie erven direct naast elkaar doet afbreuk aan de historische bebouwingsstructuur langs de Groetpolderweg en zorgt daarmee voor een mindere beleving van de typische polderstructuur.

De belevingswaarde van de Boezem 2a neemt sterk toe. Een volwaardige woonbestemming sluit beter aan bij de cultuurhistorie van de locatie zelf en de directe omgeving.
Samen met de aanwezige 3 hectare grasland ontstaat dan haast weer een keuterboerderijtje. Dat voortbouwen op de historie gaat ook gepaard met een zeer geringe impact van de bestemmingswijziging; als uitgegaan wordt van de maximale planologie. Dat ook nog eens relativerend, want John en Anita zijn tevreden zijn met wat er nu aan bebouwing staat. Resulterend in de prachtige uitstraling die het erfje (woning, schuilstal en het aanwezige groen) nu al heeft.

Aan de Boezem wijzigt alleen het type woonbestemming (van recreatief naar permanent) en daardoor mag maximaal 145 vierkante meter bijgebouwd worden.
Daar staat tegenover dat aan de Groetpolderweg een volwaardige woonbestemming weg gepoetst wordt, waardoor 270 vierkante meter bebouwing niet gebouwd zal worden. Per saldo dus 125 m2 minder verstening.

Toekomstwaarde
Per saldo is de toekomstwaarde voor beide beter geborgd. Want past een woonbestemming in de uit geboerde polder De Bedijkte Boezem, met alleen maar woonbestemmingen, kwalitatief niet veel beter dan een woonbestemming midden in een zeer actieve agrarische polder met ook nog eens een windmolenpark.

Ecologisch gezien is het voor de instandhouding en dus de toekomst van de sperwer beter als de woning aan de Groetpolderweg niet opgericht wordt.

Afsluitend
De effecten op de drie waarden overziend levert de verplaatsing wel ruimtelijke winst op.

Noemenswaardig is nog de verplaatsing voor alle direct en indirect betrokkenen voordelen oplevert: voor Bram Klaver als eigenaar van Groetpolderweg 31, voor John en Anita Klaver als eigenaars van de Boezem 2a, voor “Windmolens Groetpolder BV” omdat zij geen bijdrage meer verschuldigd zijn aan de eigenaar van de op te richten woning en als laatste voor de eigenaar van de schuur op Groetpolderweg 31 omdat hij één plattelandswoning naast zich krijgt in plaats van twee woningen van derden.

Eerlijk gezegd denken wij dat de woonbestemming naast de Groetpolderweg 31 er niet gekomen was als een eigenaar/bewoner van Groetpolderweg 31 bezwaar had kunnen indienen. Met andere woorden, dat de initiatiefnemer van de te verplaatsen woonbestemming Zeesluisweg 3 ook eigenaar was van woning Groetpolderweg 31 heeft voor die verplaatsing zeer gunstig uitgewerkt.

Is het niet zo, onder het motto “eind goed, al goed” dat de door de familie Klaver voorgestelde verplaatsing ruimtelijk tot een beter eindresultaat leidt?

Tot slot willen wij het college vragen om de in eerste instantie gemailde reactie te heroverwegen.

Primair door alsnog conform de missie oog te hebben voor de “ja, ten zij” beoordelingswijze en anders secundair door te onderkennen dat de voorgestelde verplaatsing ruimtelijke winst oplevert.

Bijlage 2 Aeriusberekening

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Rombou BV	Boezem 2a, 1731MC Winkel

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Boezem 2a en Groetpolderweg 31	Re8semrMjCUH

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
26 november 2020, 10:16	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

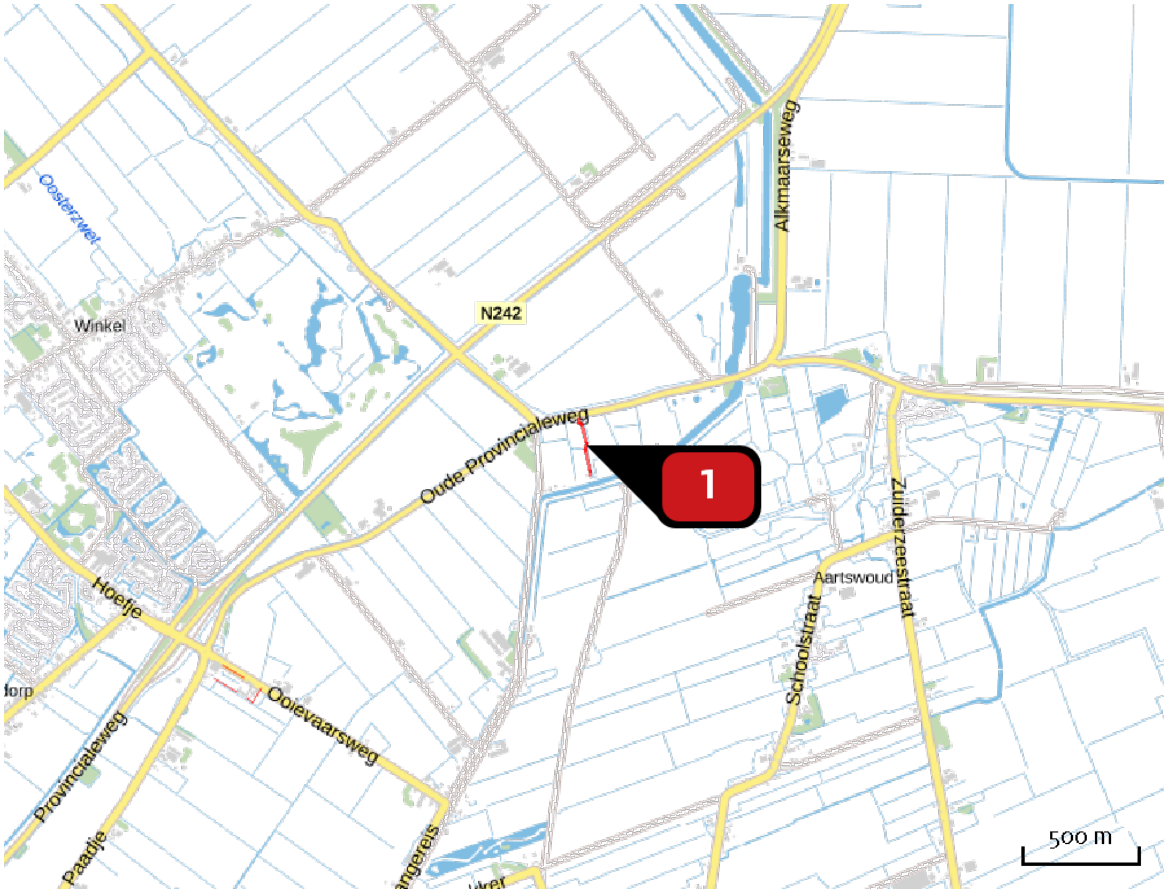
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Berekening gebruiksfase

Locatie
Situatie 1

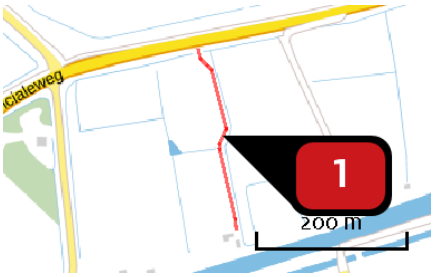


Emissie
Situatie 1

Bron Sector			Emissie NH3	Emissie NOx
1		Bron 1 Wegverkeer | Buitenwegen	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Emissie (per bron)

Situatie 1



Naam	Bron 1
Locatie (X,Y)	124509, 529384
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	10,0 / etmaal	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20201124_13fd900ebd
Database	versie 2020_20201124_13fd900ebd

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

Bijlage 3 Toetsresultaten watertoets

hoogheemraadschap
Hollands
Noorderkwartier

datum 24-11-2020
dossiercode 20201124-12-24865

Project: Bestemmingsplan Boezem 2a en Groetpolderweg 31 in Winkel
Gemeente: Hollands Kroon
Aanvrager: E.W. Lamberts
Organisatie: Rombou BV

Geachte heer/mevrouw E.W. Lamberts,

Voor het plan *"Bestemmingsplan Boezem 2a en Groetpolderweg 31 in Winkel"*heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan geen of een geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de procedure '**Geen waterschapsbelang'**worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat u verder geen contact hoeft op te nemen met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Onderstaande waterparagraaf kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Via www.dewatertoets.nlhebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. Tijdens de formele overlegprocedures (art 3.1.1 of art 5.1.1) van uw plan zal het waterschap alleen een controle doen of de conclusies kloppen. Indien u tijdens de ter inzage termijn van uw plan niets van ons hoort, gaan wij akkoord met het plan en kunt u deze email beschouwen als ons formele wateradvies. Indien wij wel willen/moeten reageren, zullen wij contact met u opnemen.

LET OP: Deze brief en het watertoetsproces is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de planvormingfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het waterschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te maken in het kader van vergunningverlening. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op https://www.hhnk.nl/vergunningen.

Met vriendelijke groet,

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG
HEERHUGOWAARD

T: 072 582 8282
F: 072 582 7010
E: info@hhnk.nl
W: www.hhnk.nl

Waterparagraaf 'Geen Waterschapsbelang'
De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het plan *Bestemmingsplan Boezem 2a en Groetpolderweg 31 in Winkel*via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

www.dewatertoets.nl

Bijlage 4 Overlegreactie Omgevingsdienst Noord-Holland Noord

Onderwerp:	Boezem 2a en Groetpolderweg 31, Winkel Advies bestemmingsplan "Boezem 2a en Groetpolderweg 31 in Winkel" t.b.v. woonbestemming Boezem 2a
Aan:	Gemeente Hollands Kroon Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling t.a.v. I. Ternstra
Datum advies:	8 april 2021
Kenmerk OD NHN:	OD.337878
Kenmerk gemeente:	TEAMRO-1711495761-55614
Contactpersoon:	H. Neuvel
Doorkiesnummer:	088 - 1021731
E-mail	hneuvel@odnhn.nl
Bijlagen:	2 aerius a calculator-berekeningen in pdf format d.d. 7 april 2021
Paraaf afdelingsmanager:	Dit document is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend

Samenvatting advies bestemmingsplan	
Bedrijven en milieuzonering, bodem, geluid, luchtkwaliteit	Opgenomen tekst is (voor deze situatie) akkoord.
Externe veiligheid	Opgenomen tekst is niet akkoord, plangebied bevindt zich wel in de nabijheid van risicovolle activiteiten, weg en buisleiding. VR NHN is om advies gevraagd op 19 maart 2021. Zodra de OD NHN dit advies heeft ontvangen wordt dit doorgestuurd aan de gemeente.
Ecologie	Paar tekstuele wijzigingen nodig.

1. Inleiding

Op 8 maart 2021 is aan de OD NHN om advies gevraagd over de milieu aspecten, zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Boezem 2a en Groetpolderweg 31 in Winkel" (status: concept).
Het bestemmingsplan, opgesteld door Rombou, d.d. 18 februari 2021, zonder kenmerk is t.b.v. een woonbestemming aan de Boezem 2a in Winkel.

Het planologisch bouwrecht aan Groetpolderweg 31 zal worden verplaatst naar het perceel Boezem 2a in Winkel. Op het perceel aan de Boezem 2a is momenteel een recreatiewoning aanwezig met een daarbij behorende schuilstal.

Bij de totstandkoming van ons advies hebben wij de volgende stukken betrokken:

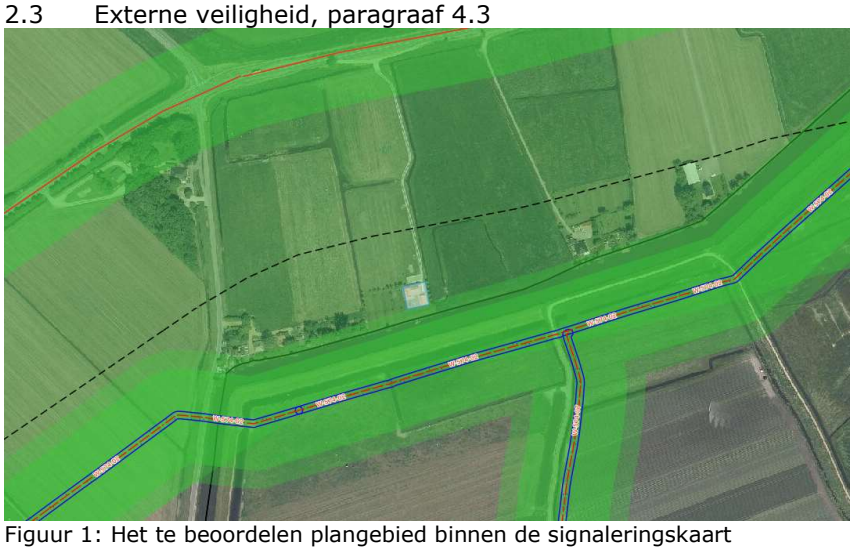
- tekening met bladnummer PB-01, d.d. 12 februari 2021, behorende bij het bestemmingsplan.

2. Advies milieuaspecten

2.1 Bedrijven en milieuzonering, paragraaf 4.2
Opgenomen tekst is akkoord.

2.2 Bodem, paragraaf 4.7
Opgenomen tekst is akkoord.
Voor het perceel zijn bij de OD NHN geen bodemonderzoeken en/of bodembedreigende activiteiten bekend. Voor het perceel is geen sprake van een wijziging naar een gevoeliger gebruik. Bodemonderzoek conform de NEN5740 is niet noodzakelijk.

2.3 Externe veiligheid, paragraaf 4.3



Figuur 1: Het te beoordelen plangebied binnen de signaleringskaart

Het betreft het verplaatsen van een vergund bouwvlak naar de Boezem 2A. M.b.t. het aspect externe veiligheid is daarom alleen de locatie aan de Boezem relevant. Het plan voorziet niet in de komst van een nieuwe risicorelevante activiteit naar het plangebied. Het plangebied is gelegen buiten de risicocontouren en invloedsgebieden van inrichtingen, windturbines en hoogspanningslijnen. Deze aspecten zijn daarom niet aan de orde.

Transportroutes
Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreft de N239. Daarom dient in de ruimtelijke onderbouwing het groepsrisico te worden beschouwd. Omdat het plangebied zich buiten de zgn. 200 meter grens bevindt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording waarbij wordt ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en hulverlening in geval van calamiteit.

Buisleidingen
In de nabije omgeving van het plangebied is een buisleiding gelegen. Het betreft de buisleiding W-574-02. Omdat het plangebied buiten de 100% letaliteitsgrens ligt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording waarbij wordt ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en hulverlening in geval van calamiteit.

Veiligheidsregio
Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle activiteiten, dient de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VR NHN) in de gelegenheid gesteld te worden advies uit te brengen met betrekking tot hulpverlening en zelfredzaamheid in geval van een calamiteit.

Conclusie
De ruimtelijke onderbouwing is onjuist en onvolledig. Er wordt onterecht aangegeven dat het plangebied zich niet bevindt in de nabijheid van risicovolle activiteiten. Het plangebied bevindt zich namelijk binnen het invloedsgebied van een weg en een buisleiding. Voor beide aspecten geldt dat er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. De onderbouwing dient hierop te worden aangepast.

Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle activiteiten, dient de VR NHN in de gelegenheid gesteld te worden advies uit te brengen met betrekking tot hulpverlening en zelfredzaamheid in geval van een calamiteit. De OD NHN de VR NHN tot dit advies verzocht op 19 maart 2021. Zodra de OD NHN het advies van de VR NHN heeft ontvangen, wordt dit doorgestuurd aan de gemeente.

2.4 Geluid, paragraaf 4.4
Opgenomen tekst is voor deze situatie akkoord.

2.5 Luchtkwaliteit, paragraaf 4.5
Opgenomen tekst is voor deze situatie akkoord.

2.6 Ecologie, paragraaf 4.8
Gebieden
De geplande activiteiten vinden plaats op circa 11 km van Natura 2000-gebied IJsselmeer. De locatie ligt naast een Natuurnetwerk Nederland (NNN) gebied en ligt in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) Abbekerk en omgeving. De Natura 2000-gebieden hebben een externe werking en de NNN en BPL-gebieden hebben een 'indirecte' externe werking. Gezien de aard van de ingreep en de ligging worden negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet verwacht. Deze onderbouwing geldt niet voor het onderdeel stikstof.
In het bestemmingsplan is het provinciale beleid voldoende opgenomen en besproken. Effecten op het BPL Abbekerk en omgeving of het NNN-gebied zijn niet te verwachten.

Stikstof
Vanwege de uitspraak van de Raad van State van 20 januari 2021 over het tracébesluit ViA15 kan het SRM2 model in AERIUS niet meer worden gebruikt voor het berekenen van de depositie als gevolg van verkeer. Dit model stopt na 5 kilometer met het berekenen van de depositie van verkeer.
Om significante negatieve effecten uit te kunnen sluiten zijn er twee alternatieve rekenmethoden toegepast. Deze berekeningen zijn ambtshalve uitgevoerd door de adviseur natuur. De resulterende 2 pdf's zijn bijgevoegd als bijlage. Deze zijn onderdeel van het dossier en dienen daarom bij de overige stukken gevoegd te worden.

Er is voldoende onderbouwd dat alleen een berekening van de gebruiksfase nodig is. Deze berekening is goed uitgevoerd met gebruik van de juiste CROW cijfers. Er zijn geen opmerkingen op de stikstofberekening.

Soorten
Er is geen quickscan natuur uitgevoerd. Er is een onderbouwende tekst over het ontbreken daarvan aangeleverd. Doordat er geen werkzaamheden plaatsvinden is een quickscan natuur niet noodzakelijk. De woning zal alleen intensiever gebruikt worden.
In paragraaf 4.8 wordt verwezen naar oude wet- en regelgeving voor natuur. Er dient getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming voor zowel gebieden als soorten. Dit moet tekstueel nog aangepast worden.

Conclusie
Gezien de aard van de geplande werkzaamheden zijn negatieve effecten op Natura 2000 gebied niet op voorhand te verwachten.
Er zijn geen significante effecten op BPL- of NNN-gebieden te verwachten.
De stikstofberekening is voldoende uitgevoerd. Met de alternatieve rekenmethode die ambtshalve is uitgevoerd, kan een volledig advies afgegeven worden. Er vindt geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar plaats. Het aspect stikstof zorgt niet voor belemmering van de plannen.
Er geen noodzaak is een quickscan natuur uit te voeren.
De tekst met betrekking tot wet- en regelgeving in paragraaf 4.8 dient nog aangepast te worden. Een controle hiervan door de OD NHN is niet noodzakelijk.
Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
Wijs de initiatiefnemer op de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming.

Disclaimer:
In dit advies wordt ingegaan op de aspecten, die onderdeel zijn van de Dienstverleningsovereenkomst tussen de gemeente en de OD NHN (oftewel: onderdeel zijn van door de gemeente overgedragen taken).

Bijlage 5 Overlegreactie Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

BRANDWEER

Veiligheidsregio
Noord-Holland Noord

Omgevingsdienst Noord-Holland Noord
T.a.v. de heer M. van der Terp
Postbus 2095
1620 EB HOORN

Datum	2 april 2021	**Telefoon**	06 52 56 23 39
Onze referentie	UIT-2021-22311	**E-mail**	ldoornbos@vrnhn.nl
Uw referentie	e-mail	**Bijlagen**	-
Uw bericht van	19 maart 2021	**Onderwerp**	Advies EV Boezem 2A en Groetpolderweg 31 in Winkel

Geachte heer Van der Terp,

Op 19 maart 2021 heeft u Veiligheidsregio Noord-Holland Noord in de gelegenheid gesteld tot het uitbrengen van advies over ramp- en crisisbestrijding en zelfredzaamheid ten behoeve van het bestemmingsplan “Boezem 2A en Groetpolderweg 31 in Winkel”.

Het plandeel Boezem 2A kan betrokken raken bij een ramp met een hogedruk aardgasbuisleiding. De recreatiewoning staat op een relatief korte afstand tot deze buisleiding. Het scenario fakkelbrand is het maatgevend scenario voor dit plandeel. De kans dat het scenario ontstaat is zeer klein. Grondwerkzaamheden, waarbij de grond dieper wordt beroerd vormt het voornaamste risico op het ontstaan van het scenario. Het rampscenario biedt geen mogelijkheid tot het geven van een waarschuwing vooraf en als de fakkelbrand in de nabijheid van het plan ontstaat dan is de kans op overleven zeer klein. Het plan beïnvloed de omvang van een eventuele ramp in geringe mate. De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord kan de gevolgen van een eventuele ramp in het plangebied en de omgeving bestrijden.

Hertog Aalbrechtweg 22, 1823 DL Alkmaar, Postbus 416, 1800 AK Alkmaar, (072) 567 5010, info@vrnhn.nl, www.vrnhn.nl,
Twitter: @vrnhn, KvK: 37158900, BTW: 8125.77.176, IBAN: NL83 BNGH 0285 1080 50, BIC: BNGH NL 2G

De voorgaande alinea kan gebruikt worden voor de verantwoording van het groepsrisico.

Graag ontvangen wij een korte terugkoppeling van uw bevindingen ten aanzien van het advies en/of een afschrift van uw besluit. Voor vragen of een toelichting kunt u met mij contact opnemen.

Met vriendelijke groet,



Leo Doornbos
Expert risico's en veiligheid

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**12**
Artikel 3	Wonen	12
Artikel 4	Waarde - Archeologie 4	20
Artikel 5	Waterstaat - Waterkering	23
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**25**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 7	Algemene bouwregels	26
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	29
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**30**
Artikel 11	Overgangsrecht	30
Artikel 12	Slotregel	31
Bijlage		
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan	
Bijlage 2	Lijst aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven	

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het bestemmingsplan Boezem 2a en Groetpolderweg 31 in Winkel van de gemeente Hollands Kroon;

1.2 het bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPBG2010hz21-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 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 de 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 deel van het hoofdgebouw dan wel een (vrijstaand) bijgebouw bij een hoofdgebouw (dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning) en waarin een gedeelte van de huishouding en/of een zelfstandige huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.9 agrarische medegebruik:

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

1.10 bebouwing:

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

1.11 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;

1.12 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 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;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk:

aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

1.17 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;

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak:

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

1.23 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;

1.24 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.25 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:

- dakkapellen mogen uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden;
- dakkapellen hebben een maximale hoogte van 1,75 m;
- de afstand tussen de onderkant van de dakkapel en de dakvoet ligt tussen de 0,5 en 1 m;
- de afstand tussen de bovenkant van de dakkapel en de daknok is 0,5 m of meer;
- de afstand tussen de zijkanten van de dakkapel en de zijranden van het dak is 0,5 m of meer;
- de breedte van de dakkapel beslaat ten hoogste 2/3 van de breedte van het dakvlak;

1.26 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;

1.27 dienstverlenend bedrijf:

een bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kunstgalerieën en expositieruimten, de beoefening van scheppende kunst en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.28 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:

1.29 erf:

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

1.30 folly:

een bouwwerk dat opzettelijk nutteloos is en geen ander doel dan decoratie dient;

1.31 gebouw:

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

1.32 geluidgevoelig object:

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

1.33 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.34 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 belangrijkst is.

1.35 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;

1.36 natuurtoets:

een toets waarbij is onderzocht of op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat een ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming, indien vereist, kan worden verleend;

1.37 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.38 overkapping:

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

1.39 paardenbak:

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

1.40 peil:

voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:

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

1.41 permanente bewoning:

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.42 schuilstal:

een bouwwerk dat aan ten minste één zijde geheel open is (geen wand of af te sluiten wand) en uitsluitend dient c.q. wordt gebruikt voor het laten schuilen c.q. huisvesten van zogenoemde boerderijdieren, zoals rundvee, (trek)paarden, pony's, geiten, schapen;

1.43 trainingsmolen:

ruimte in de vorm van een cirkel, waar meerdere paarden tegelijk kunnen stappen, draven of galopperen door aansturing via een computergestuurde bedieningskast;

1.44 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;

1.45 voorerf:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.46 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.47 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidsbelasting zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.48 wonen:

bewonen van een woning door één afzonderlijke huishouding;

1.49 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één 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.

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 de 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 scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

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 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 120 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
      - alleen activiteiten worden uitgevoerd die niet meldingplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd zijn in Bijlage 2 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;
      - het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
      - 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 bewoner 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;
      - buitenopslag ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan binnen de grenzen van het achtererfgebied;
   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;

3. het hobbymatig houden van vee (waaronder paarden),

met de bijbehorende:

b. tuinen en erven;
c. wegen en paden;
d. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
f. waterlopen - en partijen.

3.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen van woningen gelden de volgende regels:
   1. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer dan 1 bedragen;
   2. de afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel(s) van hoofdgebouwen en de bestemming 'Verkeer' dient ten minste 15,0 meter te bedragen;
   3. woningen dienen vrijstaand dan wel twee aaneen te worden gebouwd, dan wel het bestaande aantal aaneengebouwde woningen indien dat meer is;
   4. voor de locatie van het hoofdgebouw geldt de bestaande locatie;
   5. de oppervlakte per hoofdgebouw mag niet meer dan 120 m² bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
   6. In afwijking van het bepaalde onder 5 geldt voor de locatie aan de Boezem 2a in Winkel een maximale oppervlakte van het hoofdgebouw van 85 m²;
   7. de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de op grond van het bepaalde onder 5 toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw,

vermeerderd met de in sub b, onder 3 toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;

8. In afwijking van het bepaalde onder 7 geldt voor de locatie aan de Boezem 2a in Winkel de bestaande oppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken en bijgebouwen als maximale oppervlakte;
9. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze meer is;
10. de bouwhoogte mag niet meer dan 9 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
11. In afwijking van het bepaalde onder 9 en 10 geldt voor de locatie aan de Boezem 2a in Winkel de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum;
12. de dakhelling mag niet minder dan 30° bedragen, dan wel ten minste het bestaande aantal graden indien dit minder is;
13. de afstand van de niet aaneen gebouwde zijde(n) van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze minder is.

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 1 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 gebouwd;'
    3. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op grond van het bepaalde in sub a, onder 5 toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, verminderd met de daadwerkelijke oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met:
        - 70 m² bij rijenwoning, 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 a t/m e is toegestaan;

4. het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
5. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen dan wel 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 aangebouwde 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, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
8. In afwijking van het bepaalde onder 3 geldt voor de locatie aan de Boezem 2a in Winkel de bestaande oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken als maximale oppervlakte;
9. In afwijking van het bepaalde onder 6 en 7 geldt voor de locatie aan de Boezem 2a in Winkel de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum;
10. een dakoverstek mag ten hoogste 0,5 m bedragen;
11. 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 bedragen;

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

d. Bebouwing moet voldoen aan de in paragraaf 3.4 geformuleerde uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen van derden;
- de verkeersveiligheid,
- nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

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

a. lid 3.2, sub a, onder 2, voor het verkleinen van de afstand van 15,0 meter, met dien verstande dat de omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting minder dan de voorkeurswaarde bedraagt, dan wel in overeenstemming is met een verkregen hogere grenswaarde;

b. lid 3.2, sub a, onder 4, voor het bouwen van het hoofdgebouw van de woning op een andere locatie dan de bestaande;

c. lid 3.2, 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 privacy bij de omliggende percelen;
   3. er vooraf een planschadeovereenkomst wordt ondertekend;

d. lid 3.2, sub c ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden, met dien verstande dat:
   1. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden zoals een paardenbak,

trainingsmolen en longeercirkel, niet meer dan 1.250 m² mag bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;

2. de hoogte van een omheining niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
3. ten hoogste 4 lichtmasten ten behoeve van het verlichten van een paardenbak mogen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen en dat het verlichtingsniveau geen hinder of overlast voor de omgeving met zich mee mag brengen.

De onder a en D genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
5. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
6. de milieusituatie;
7. het uitzicht van woningen van derden;
8. de verkeersveiligheid.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven anders dan bedoeld in lid 3.1, sub a, onder 1;
b. het gebruik van woningen voor recreatieve bewoning;
c. In afwijking van sub b geldt voor de woning aan de Boezem 2a in Winkel dat de recreatieve bewoning blijft toegestaan tot het moment dat de woning permanent bewoond gaat worden;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
e. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
f. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte;
g. het gebruik van bebouwing voor het uitoefenen van een bed & breakfast, anders dan bedoeld in lid 3.1, sub a, onder 2.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

a. lid 3.5, sub d en toestaan dat een dagrecreatieve voorziening in de vorm van een theetuin, een openbaar toegankelijke bloementuin of een vergelijkbare

dagrecreatieve voorziening wordt gerealiseerd, met dien verstande dat:

1. de dagrecreatieve voorziening onderschikt dient te zijn aan de woonfunctie;
2. de dagrecreatieve voorziening geen onevenredige verkeersaantrekkende werking mag hebben;
3. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
4. er geen meldingplichtige horeca-activiteiten mogen plaatsvinden;

b. lid 3.5, sub e en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tijdelijk als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, mits:

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

c. het bepaalde in lid 3.5, sub g en toestaan dat een bedrijfsmatige bed & breakfast voor maximaal 7 personen wordt toegestaan, met dien verstande dat:

1. deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in de bestaande woning en/of de bestaande bijbehorende bouwwerken;
2. er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
3. permanente bewoning niet is toegestaan;
4. geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
5. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
6. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
7. het parkeren op eigen erf plaatsvindt.

De onder a tot en met d genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;

- het uitzicht van woningen van derden;
- de verkeersveiligheid.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen basisbestemmingen, 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.

b. 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:
    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:
    1. die betrekking hebben op een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m²;
    2. die betrekking hebben op een oppervlakte van meer dan 2.500 m² maar die niet dieper gaan dan 40 cm.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, 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;
   2. het graven van watergangen;
   3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
   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 monumentenzorg.

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;
   6. die een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m² hebben;
   7. die oppervlakte hebben van meer dan 2.500 m² maar die niet dieper gaan dan 40 cm.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ 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 Waterstaat - Waterkering

5.1 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.

5.2 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 volgende regel:
    1. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen.

5.3 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 5.2 sub a en lid 5.2 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 5.2 sub a en lid 5.2 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.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, 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 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 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.

7.2 Afwijkingsbevoegdheid

a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1 indien:
    1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
    2. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
b. 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 8 Algemene gebruiksregels

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 gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen;
- het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

8.1 Strijdig gebruik

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 7.1 niet in stand wordt gelaten.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden; het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid; de woonsituatie;
- de milieusituatie, waaronder de akoestische aspecten;
- de waterhuishouding; het woon- en leefklimaat in de omgeving,

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

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 dat 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 in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. het bepaalde in het plan en toestaan de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
d. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, 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.

De onder a tot en met d genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen in:

a. de bestemming ‘Natuur’ ten behoeve van particuliere natuurontwikkeling, met dien verstande dat een dergelijke wijziging uitsluitend wordt toegepast indien:
    1. de ontwikkeling betrekking heeft op een gebied dat aansluitend gelegen is aan de
    2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    3. voorafgaand aan de wijziging een inrichtingsplan wordt ingediend waarin wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de natuurfunctie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop de omgevingsvergunning voor het bouwen 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 de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 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 lid 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 een 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 in sub 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 Boezem 2a en Groetpolderweg 31, Winkel”

Bijlage

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Beeldkwaliteitsplan Groetpolderweg 31 en Boezem 2A Winkel

Gemeente Hollands Kroon

Datum: 14 januari 2022

Toelichting

Inhoud:

1. Inleiding 3
   1.1 Voorgeschiedenis 3
2. Cultuurhistorie 4
   2.1 De ontwikkeling van het landschap 4
   2.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 6
      2.2.1 Landschappelijke karakteristiek Groetpolder 6
      2.2.2 Landschappelijke karakteristiek Bedijkte Boezem 6
      2.2.3 Openheid en ruimtebeleving Groetpolder 7
      2.2.4 Openheid en ruimtebeleving Bedijkte Boezem 8
      2.2.5 Ruimtelijke dragers Groetpolder 9
      2.2.6 Ruimtelijke dragers Westfriese Omringdijk 9
   2.3 Huidige situatie plangebieden 10
3. Beeldkwaliteit 11
   3.1 Herinrichting plangebieden 11
   3.2 Toekomstige situatie plangebied Groetpolder 11
   3.3 Toekomstige situatie plangebied Boezem 2A 12
   3.4 Bebouwing 14
      3.4.1 Uitgangspunten 14
      3.4.2 Verkeersontsluiting en verharding 15
      3.4.3 Beplanting en erfafscheiding 15

1. Inleiding

1.1 Voorgeschiedenis

Vanaf de Zeesluisweg 3 in Lutjewinkel is een bouwvlak verplaatst naar Groetpolderweg 31 in Winkel. Hiervoor is in 2109/2020 een ruimtelijke procedure doorlopen. Het was de bedoeling om naast de bestaande woning een extra woning aan het perceel toe te voegen.





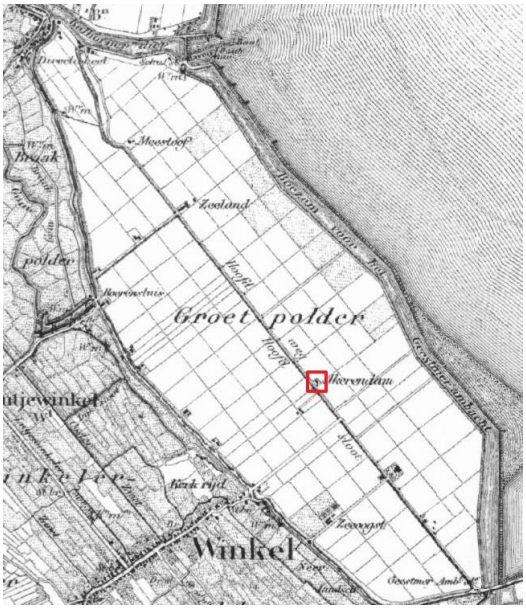
Locatie Groetpolderweg	Locatie Boezem 2A

De initiatiefnemer heeft het bouwvlak aangekocht op de locatie aan de Groetpolderweg en wil het bouwvlak verplaatsen naar een bestaande recreatiewoning gelegen op het perceel Boezem 2A in Winkel. De locatie aan de Groetpolderweg, waar nu een bouwvlak is gelegen, wordt in gebruik genomen als tuin. Bij de inrichting van de tuin wordt de openheid van het landschap gerespecteerd.
Door de bouwvlakverplaatsing kan de recreatiewoning op de planlocatie Boezem 2A worden getransformeerd naar een particuliere woning met bijbehorend bouwvlak en bestemming. Met het verplaatsen van het bouwvlak worden er geen nieuwe woningen in het buitengebied toegevoegd.
Het plangebied aan de Groetpolderweg is gelegen binnen het werkingsgebied ‘Landelijk gebied’ en het perceel Boezem 2A is gelegen binnen Bijzonder Provinciaal Landschap Abbekerk en omgeving (BPL), opgenomen in de provinciale “Omgevingsverordening NH 2020”. De toewijzing als BPL is voornamelijk gebaseerd op de openheid van de polder.
Om de functiewijziging van de recreatiewoning naar een particuliere woning mogelijk te maken, wordt aangetoond dat er een ruimtelijke kwaliteitswinst optreedt op het perceel aan de Groetpolderweg door het niet realiseren van een extra woning en moet worden beoordeeld of de bebouwing op het perceel Boezem 2A passend is binnen BPL.

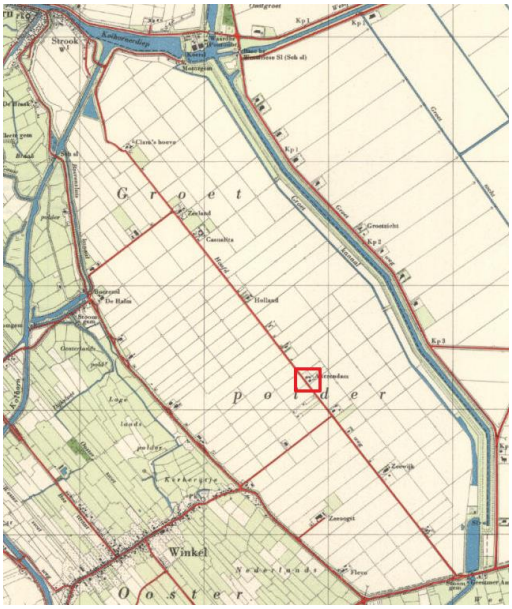
2. Cultuurhistorie

2.1 De ontwikkeling van het landschap

De planlocaties aan de Groetpolderweg 31 en Boezem 2A liggen in de Kop van Noord-Holland, een gebied dat lange tijd overheerst werd door de zee en bestaat uit getijdenafzettingen. Achter de huidige duinen werd door de eeuwen heen afwisselend zeeklei en veen afgezet. De bodem van het gebied bestaat dan ook hoofdzakelijk uit zeekleiafzettingen en voormalige stroomgeulen, afgewisseld met hoger gelegen kreekruggen. In de zevende eeuw werd begonnen met de grootschalige ontginning van het achter de kust liggende veenland, maar in de twaalfde eeuw werd er wederom overlast ondervonden van water. Door de eeuwenlange winning van het veen was er een verlaging van het maaiveld opgetreden en het zeewater kon gemakkelijk het land binnendringen. Door de aanleg van dijken werden steeds meer stukken land drooggelegd. De Westfriese Omringdijk is gerealiseerd in de tweede helft van de 13^{e} eeuw, maar is daarna nog regelmatig doorgebroken. Dit is nog te zien aan de grillige vorm van de dijk en de braken die langs de dijk liggen. De Bedijkte Boezem waar de planlocatie Boezem 2A onderdeel van uitmaakt, is nu onderdeel van de polder Vier Noorder Koggen en is binnen de Westfriese Omringdijk gelegen. Deze polder maakte echter geen onderdeel uit van het vroegere oude zeekleigebied, maar is ontstaan door het bemalen van een boezemgebied en dit vond plaats vanaf 1893.
Aan de binnenzijde van de Westfriese Omringdijk ligt nog de gave historische onregelmatige verkaveling met kortere en langere bebouwingslinten, maar hier maakt de Bedijkte Boezem geen onderdeel vanuit. Deze kleine polder wordt van de polder Vier Noorder Koggen gescheiden door de Ringsloot aan de zuidzijde. Dit is de reden dat de verkaveling hier meer blokvormig is. In deze polder stond lange tijd een vijzelmolen om het water op de Ringsloot uit te slaan en in het midden van de polder was nog een weidemolen aanwezig.
De locatie aan de Groetpolder is gelegen binnen de Groetpolder die in de 19e eeuw is ontstaan door een aandijking aan het vaste land. De ringdijk rond de polder en het Groetkanaal zijn kenmerkende elementen in het landschap. Het middenlint dwars door de polder en de bijbehorende blokverkaveling zijn nog steeds goed herkenbaar in het land en hier is niet veel in gewijzigd.
In de huidige situatie is er binnen de Groetpolder en Bedijkte Boezem nog altijd sprake van agrarisch grondgebruik. Binnen de Groetpolder is het land in gebruik voor akkerbouw en veeteelt, terwijl binnen de Bedijkte Boezem voornamelijk grasland is gelegen voor de veehouderij.
Opvallend aan beide planlocaties is dat hier al in een vroeg stadium bebouwing aanwezig is. In de Groetpolder is de huidige bebouwing op het perceel al rond 1850 aanwezig langs de Groetpolderweg die als een ontginningsas dwars door de polder loopt.
Voor de planlocatie binnen de Bedijkte Boezem geldt dat er tussen 1880 en 1960 altijd bebouwing aanwezig is geweest. Aan de westzijde van deze locatie was ook de vijzelmolen aanwezig die het water vanuit de polder op de Ringsloot uitmaalde. Na 1960 is de bebouwing verdwenen, maar door de bouw van de recreatiewoning met schuilstal is op het perceel de bebouwing weer teruggebracht. Het landelijke karakter van de bebouwing sluit goed aan bij de overige historische bebouwing binnen de Bedijkte Boezem. Deze bebouwing ligt langs de Ringsloot waar in vroeger tijden veel vervoer over het water plaatsvond.



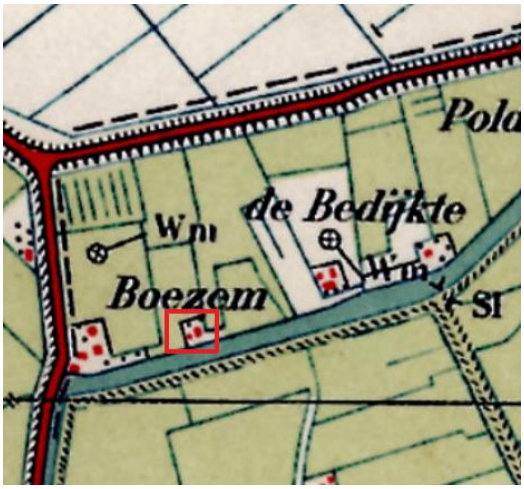
Situatie 1850 Groetpolder



Situatie 1950 Groetpolder



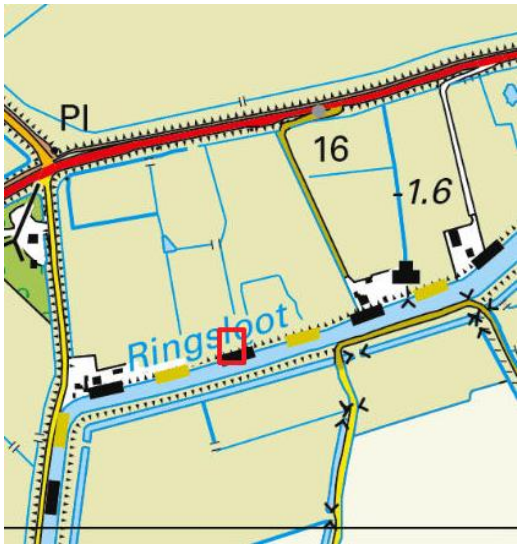
Situatie 1880 Bedijkte Boezem



Situatie 1950 Bedijkte Boezem



Situatie 1960 Bedijkte Boezem



Situatie 2020 Bedijkte Bezem

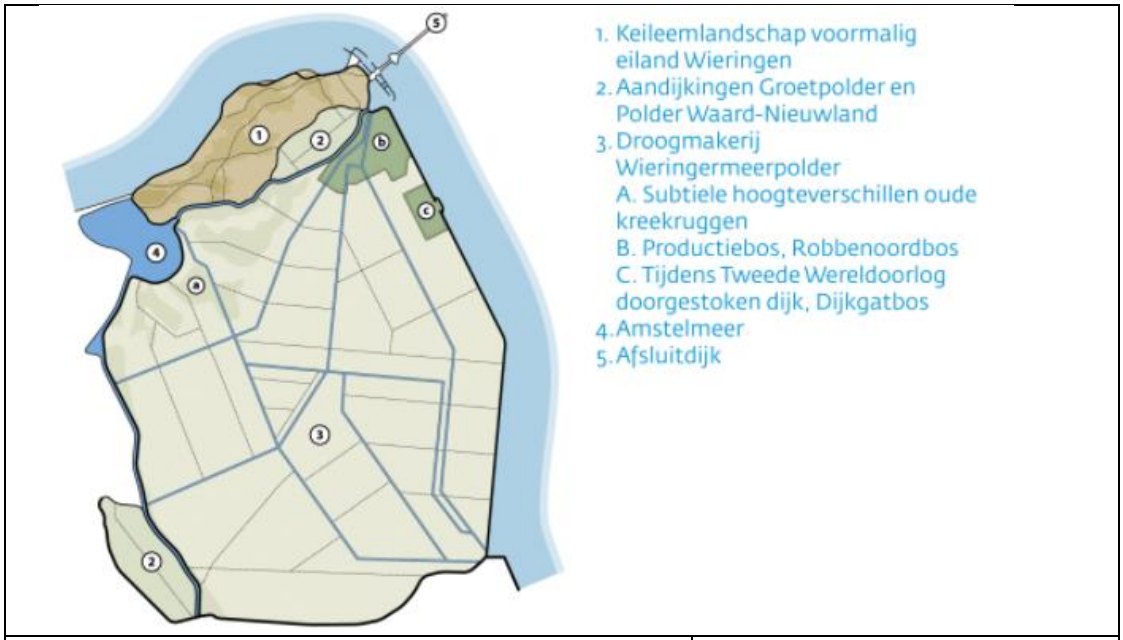
Historische ontwikkeling planlocaties	

2.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie beschrijft een aantal uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers. Hieronder komen uitgangspunten aan bod vanuit de ligging in het oude zeekleilandschap (Boezem 2A) of een nieuwe aandijking (Groetpolder). Hieronder volgt een uiteenzetting van de beschreven ontwikkelprincipes die voor deze opgave van toepassing zijn.

2.2.1 Landschappelijke karakteristiek Groetpolder

De planlocatie aan de Groetpolderweg is gelegen binnen het ensemble Wieringen-Wieringermeer.



Landschappelijke karakteristiek Groetpolder	

Het betreft een aandijkingenlandschap. In 1847 werd de Groetpolder aangedijkt vanaf het vaste land. De polder is rechtlijnig ingericht met een centraal bebouwingslint in de lengterichting van de polder. Het is een kleine open polder met rondom een ringdijk die een ruimtelijke begrenzing vormt.
Door het verplaatsen van het bouwvlak van de Groetpolderweg naar de locatie Boezem 2A wordt de openheid van het landschap versterkt en dit sluit aan bij het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek binnen de Groetpolder.

2.2.2 Landschappelijke karakteristiek Bedijkte Boezem

De planlocatie op het perceel Boezem 2A is gelegen binnen het ensemble West-Friesland West, in het oude zeekleilandschap met hoger gelegen kreekruggen en laaggelegen kommen. Het gebied maakt onderdeel uit van het BPL Abbekerk en omgeving.

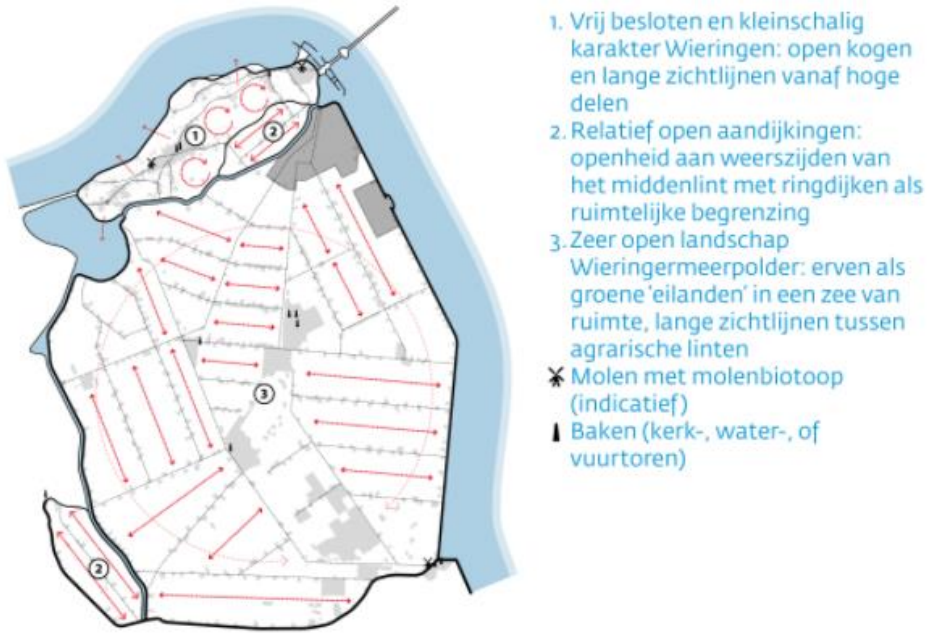


Landschappelijke karakteristiek Bedijkte Boezem	

De planlocatie aan de Boezem 2A is gelegen aan de rand van dit ensemble waarin de historische structuren overeind zijn gebleven, maar ook ingrijpend is vernieuwd ten tijde van het landinrichtingsproces.
De Bedijkte Boezem is pas in 1893 ontstaan door het bemalen van boezemland en maakt in feite geen onderdeel uit van het oude zeekleilandschap. Tegenwoordig maakt de polder onderdeel uit van de polder Vier Noorder Koggen.
Van oudsher is de bebouwing binnen de Bedijkte Boezem langs de Ringsloot gevestigd en dit is karakteristiek voor deze polder. De bebouwing staat aan de Ringsloot, omdat het vervoer vroeger voornamelijk over het water werd uitgevoerd.
Doordat de polder laat is drooggelegd is er geen bebouwing langs de Westfriese Omringdijk aanwezig wat binnen het oude zeekleigebied wel het geval is met de vele dorpslinten.
Door de bebouwing op het perceel aan de Boezem 2A te transformeren van een recreatiewoning naar een particuliere woning met bouwvlak en bestemming wordt de oorspronkelijke historische bebouwingstructuur teruggebracht.

2.2.3 Openheid en ruimtebeleving Groetpolder

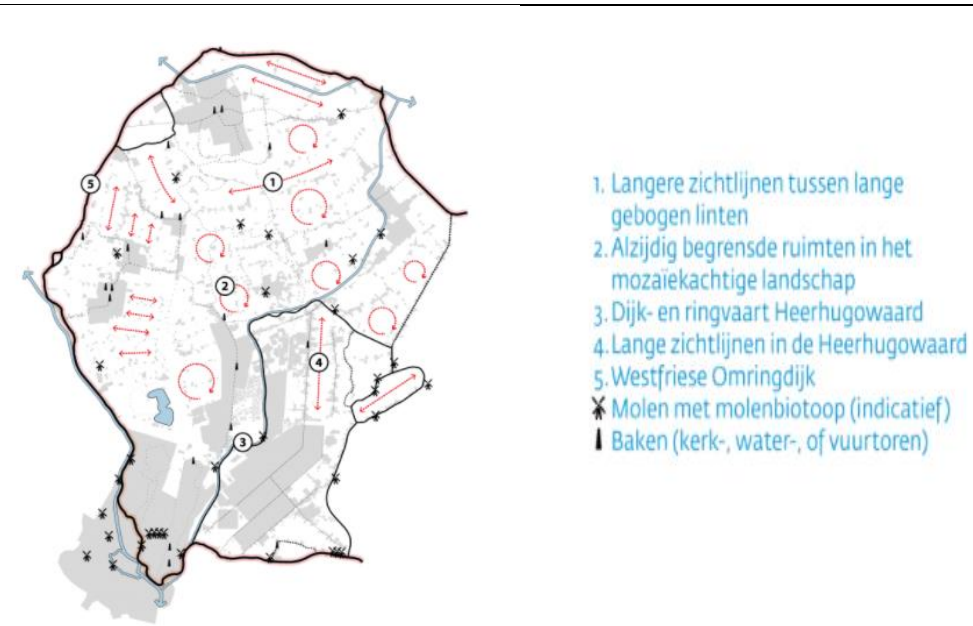
De Groetpolder is een relatief open gebied met een ringdijk er omheen als ruimtelijke begrenzing. Door geen extra woning te bouwen op het perceel Groetpolderweg 31 is de openheid rond deze planlocatie gewaarborgd. De ruimtelijke kwaliteit van de polder met de karakteristieke incidentele bebouwing langs de Groetpolderweg en de tussenliggende grote open ruimten blijft hierdoor behouden.



Open karakter Groetpolder	

2.2.4 Openheid en ruimtebeleving Bedijkte Boezem

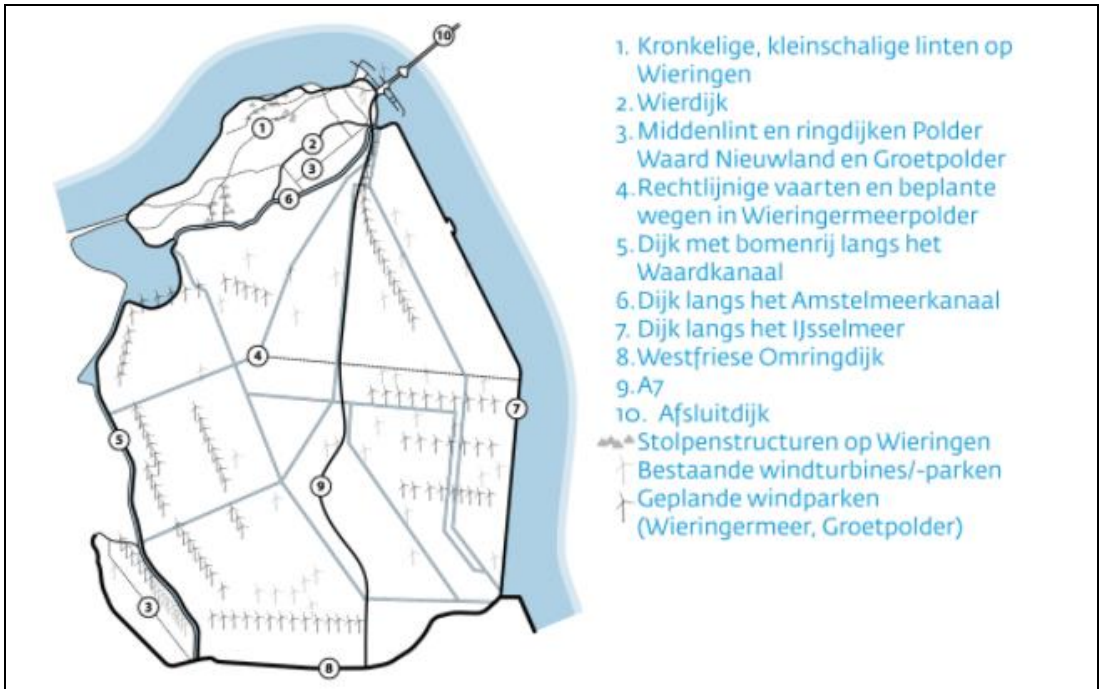
Binnen de Bedijkte Boezem wordt de openheid begrensd door de Westfriese Omringdijk aan de noordzijde en de incidentele bebouwing aan de zuidzijde langs de Ringsloot.
Op de planlocatie is een bestaande recreatiewoning aanwezig met schuilstal op grote afstand van de Westfriese Omringdijk. Vanaf het ontstaan van de polder is op het perceel bebouwing aanwezig geweest, wat uiteindelijk in 1960 is verdwenen. Door de bebouwing terug te brengen langs de Ringsloot is er sprake van herstel van de historische bebouwing. Op de planlocatie is alleen een transparante boomsingel aangebracht met knotwilgen waardoor de openheid van het landschap is gewaarborgd.



Dijk en ringvaart Bedijkte Boezem	

2.2.5 Ruimtelijke dragers Groetpolder

De Groetpolder is een kleine polder met als ruimtelijke drager een middenlint/sloot en de omringende dijk. Door de oorspronkelijke bebouwing langs dit lint niet te verdichten en de beplanting te verwijderen wordt het open karakter van deze polder versterkt.



Ruimtelijke drager Groetpolder	

2.2.6 Ruimtelijke dragers Westfriese Omringdijk

De Westfriese Omringdijk is nabij beide planlocaties heel herkenbaar in het landschap door de grote hoogte en het steile talud. Vanaf de dijk is er goed zicht op het aanliggende landschap. Door de ontwikkeling van het plan zal vanaf de dijk meer doorzicht ontstaan binnen de Groetpolder, omdat er geen woning wordt gebouwd en de huidige beplanting wordt verwijderd.
Voor het perceel aan de Boezem 2A geldt dat de historische bebouwingsstructuur op het perceel herleeft, zoals dit tot 1960 aanwezig is geweest. De relatie met de achtergelegen Ringsloot zorgt ervoor dat de ontstaansgeschiedenis van de polder in het landschap zichtbaar is.

2.3 Huidige situatie plangebieden

Op de locatie aan de Groetpolderweg 31 is momenteel een leeg perceel aanwezig met nog wat beplanting. Deze locatie zal als tuin met een transparante beplanting in gebruik worden genomen.



Groetpolderweg 31



Huidig situatie plangebieden	

Op de locatie Boezem 2A is een woning aanwezig met bijgebouw en deze woning zal worden gewijzigd van een recreatiewoning naar een particuliere woning. Daarbij wordt een bouwvlak en reguliere woonbestemming toegevoegd.

3. Beeldkwaliteit

3.1 Herinrichting plangebieden

In zowel het gemeentelijk als provinciaal ruimtelijk beleid (Omgevingsvisie en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie) wordt herkenbaarheid van de historische geografie van het landschap als waardevol beschouwd.
De Provincie Noord-Holland wil de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied verhogen. Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied, want het bestaat uit een mooi landschap met rust en ruimte. Nieuwe bebouwing en beplanting dient daarom zorgvuldig ingepast te worden. Er dient een goede keuze te worden gemaakt in de aard en positionering van nieuwe bebouwing, waarbij geen afbreuk mag worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen het gebied. Door nieuwe ontwikkelingen goed te laten aansluiten bij de kenmerken van het landschap, wordt nieuwe kwaliteit aan de planlocatie toegevoegd en blijft het karakter van het landschap behouden. In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit uitgewerkt.

3.2 Toekomstige situatie plangebied Groetpolder

De planlocatie aan de Groetpolderweg 31 wordt als tuin in gebruik genomen en de beplanting aan de achterzijde wordt uitgedund en verlaagd. Op deze wijze ontstaat er meer doorzicht over de polder en wordt het erf doormiddel van een transparante groene zone gescheiden van het open landschap wat typerend is voor de boerenerven binnen deze polder.



Doorzicht planlocatie Groetpolder

3.3 Toekomstige situatie plangebied Boezem 2A

Voor het plangebied op het perceel Boezem 2A geldt dat dat de huidige bebouwing wordt gehandhaafd en in gebruik genomen als particuliere woning met een reguliere woonbestemming.
Door de breedte van de bestaande bebouwing niet te vergroten zal de openheid van het landschap niet verder worden belemmerd. Dit kan planologisch worden gewaarborgd in het bestemmingsplan voor deze locatie.
Aan de achterzijde van de woning zal mogelijk toekomstige bebouwing worden beperkt tot aan de achterste rooilijn van het bijgebouw. Nieuwbouw kan op deze wijze niet plaatsvinden buiten de aangegeven contouren, zodat er geen negatief effect optreedt op de openheid van het landschap. Op deze wijze wordt het doorzicht niet beperkt en dit vormt ook geen probleem met de aanwezigheid van de waterkering langs de Ringsloot.
Door nieuwe bebouwing aan te achterzijde van de huidige bebouwing te plaatsen treedt er geen verstoring op van de habitat voor weidevogels. De huidige bebouwing binnen de Bedijkte Boezem is allemaal gelegen langs de Ringsloot, waardoor het open landschap tot aan de Westfriese Omringdijk optimaal benut kan worden als leefgebied voor weidevogels.



Zicht op planlocatie vanaf Westfriese Omringdijk



Te realiseren bouwvlak

Het plangebied is gelegen binnen Bijzonder Provinciaal Landschap en aangetoond moet worden dat de kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast door de ontwikkeling van het plan. De kernkwaliteiten binnen de Bedijkte Boezem richten zich op de openheid en doorzicht in de polder. Het gebied maakt weliswaar, onderdeel uit van het BPL Abbekerk en omgeving, maar is aan de rand gelegen. Door de ontstaansgeschiedenis van de Bedijkte Boezem heeft deze polder niet de kernkwaliteiten die het ensemble Abbekerk en omgeving kenmerken. Het is een vlak open gebied wat is ingepolderd rond 1900. Doordat deze polder veel later is drooggelegd zijn de specifieke kernkwaliteiten van het oude zeekleilandschap, zoals onder andere kreekruggen en aardkundige monumenten niet van toepassing.
Het gebied is waardevol voor weidevogels, maar dit is geen kernkwaliteit als onderdeel van het BPL. De Bedijkte Boezem is naast de Provincialeweg N239 gelegen en daarom is er

sprake van een vrij grote geluidbelasting binnen deze polder. Dit zorgt voor een minder aantrekkelijk leefgebied voor weidevogels. Op de percelen rond de planlocatie vindt weidevogelbeheer plaats. Vrijwilligers markeren ieder jaar de nesten, zodat deze behouden blijven tijdens de uitvoering van werkzaamheden op het land.
Door het toepassen van knotwilgen rond de planlocatie is er sprake van een transparante boomsingel wat zorgt voor openheid in het landschap. Bovendien zijn deze bomen beperkt in de hoogte en dit zorgt ervoor dat predatoren geen gebruik kunnen maken van deze bomen in de jacht op weidevogels. Het is mogelijk om in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen, waarbij de bomen in hoogte worden beperkt.
De planlocatie is qua maat en schaal kleiner dan de andere erven in de omgeving. Dat maakt dat de openheid op het perceel groter is dan bij de belendende percelen. Het behoud daarvan wordt in het bestemmingsplan gewaarborgd door het opnemen van een beperkt bouwvlak rond de woning met bijgebouwen en erf.
Parkeren vindt plaats op eigen erf met genoeg ruimte voor minimaal twee auto's. Het is mogelijk om de parkeerplaats groen in te passen door een lage haag aan te planten, zodat de auto's uit het zicht worden onttrokken.
De planlocatie wordt ontsloten doormiddel van een landpad via twee uitritten op de Westfriese Omringdijk. In verband met de verkeersveiligheid is het noodzakelijk dat zowel van de oost- als westzijde de Provincialeweg N239 verlaten kan worden in verband met achteropkomend verkeer.
Het landpad richting de woning is zoveel mogelijk langs de rand van het perceel aangelegd en bestaat uit twee smalle verhardingsstroken met een groene tussenruimte. Dit zorgt er voor dat broedende weidevogels zo min mogelijk worden verstoord en het pad wordt ingepast in het groene landschap van de polder.



Oprit Boezem 2A	

3.4 Bebouwing

De woning op de planlocatie Boezem 2A sluit aan bij het karakter van de andere woningen binnen dit gebied en de openheid van het landschap. De woning is gelegen binnen het gebied welstandsluw.

3.4.1 Uitgangspunten

De woning is gelegen binnen het gebied welstandsluw. De welstandsregels waar de woning aan moet voldoen zijn:

- geen grove ontkenning of vernietiging van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een initiatief;
- geen grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- geen materiaalgebruik wat in de omgeving ongebruikelijk is;
- geen toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- geen toepassing van opdringerige reclames.

Functie:

- *Wonen;*

Uitstraling:

- Bijgebouwen clusteren op het achtererfgebied;
- Gebouwen zijn individueel en afwisselend.

Vorm woning:

- Relatie met het landschap en de uitstraling van het aanwezige bebouwingscluster leggen;
- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm;
- Eenlaags met kap;
- Kapvorm; zadeldak;
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp;
- De vormgeving van het bijgebouw sluit aan op de vormgeving van het woonhuis.

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving en/ of omringende bebouwing;
- Landelijke en/ of traditionele kleuren. Grote oppervlakten worden in donkere gedekte kleuren uitgevoerd;
- Gevels van overwegend hout en/of baksteen en glas;
- Dakbedekking met pannen (mat) en/ of riet;

Detaillering:

- Representatieve uitstraling voorgevel;
- Gevel vertoond samenhang en ritmiek;
- De detaillering ondersteund de vormkarakteristiek;
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen;

Erfafscheidingen:

- Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Uitgangspunt is dat binnen de planlocatie groene transparante erfafscheidingen worden toegepast.

3.4.2 Verkeersontsluiting en verharding

De nieuwe woonkavels worden vanaf de planlocatie ontsloten met één lange uitrit. De uitrit is slechts gedeeltelijk verhard en heeft een groene tussenruimte (karrespoor).
Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit gebakken klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding passend bij het landelijke karakter.
Parkeren vindt plaats op eigen terrein met genoeg ruimte voor minimaal 3 auto's per bouwperceel.



Referentiebeelden klinkerbestrating, halfverharding en een karrespoor als oprit

3.4.3 Beplanting en erfafscheiding

Het zijn de tuinen en erven die voor opgaande beplantingselementen moeten zorgen in het landschap. Het contrast tussen erf en het open omliggende landschap wordt daarmee versterkt, maar er dient wel terughoudend met de beplanting in het open landschap te worden omgegaan.
De woonkavel draagt met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de woning ligt een ruime tuin waar transparante beplanting is aangebracht en de openheid van de polder behouden blijft. De erfbeplanting zorgt voor beschutting en aankleding van de percelen en heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen.

De erfafscheidingen bestaan uit een haag, een laag transparant hekwerk of geen erfafscheiding. Uitgangspunt is dat binnen de planlocatie groene erfafscheidingen worden toegepast.
Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavel, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals esdoorn, els, es, beuk, kornoelje, hazelaar, hoogstam-fruitbomen, iep, vlier, linde, noot, populier, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg.



Referentiebeelden landelijke inrichting woonkavels

Bijlage 2 Lijst aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

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

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

Aan-huis-verbonden beroepen bedrijven	Aan-huis-verbonden
Accountant	Lijstenmaker
Belastingconsulent	Ateliers voor kunst
Psycholoog	Schoorsteenveger
Lesgevend beroep	Glazenwasser
Hypotheekadviseur	Schoonmaker
Juridisch adviseur	Kapsalon
Assurantiebemiddelaar	Pedicure
Verloskundige	Manicure
Logopedist	Horlogemaker
Gerechtsdeurwaarder	Fietsenmaker
Diëtiste	Timmerman
Organisatieadviseur	Fotograaf
Homeopaat	Pottenbakker
Paragnost	Reisbureau (kleinschalig)
Architect	Hoedenmaker
Tekenbureau	Naaister
Grafisch ontwerper	Nagelstudio
Kunstschilder	Autorijschool
Beeldhouwer	Metselaar
Therapeut	Stukadoor
Raadgevend ingenieur	Loodgieter
Makelaar	Elektricien
Huisarts	Koeriersdienst
Tandarts	Schilder
Dierenarts	Schoonheidsspecialist
Notaris	Bloemschikker
Advocaat	Computerservice
Orthodontist	TV/radio reparateur
Acupuncturist	Web design
Fysiotherapeut	Binderij
Redacteur	Vervaardigen van sierraden
Tolk	Webwinkel (zonder toonbankfunctie)
Tuinarchitect	

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



Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle
Postbus 432
8000 AK Zwolle

t 08 8236 8236
e info@rombou.nl
i www.rombou.nl