bestemmingsplan Polderpark Anna Paulowna

ontwerp

gemeente Hollands Kroon



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Plan

Polderpark Anna Paulowna

ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied 7
1.3 Geldend juridisch-planologisch kader 7
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **11**
2.1 Huidige situatie 11
2.2 Toekomstige situatie 11

Hoofdstuk 3 Beleidskader **15**
3.1 Rijksbeleid 15
3.2 Provinciaal beleid 18
3.3 Regionaal beleid 21
3.4 Gemeentelijk beleid 22

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten **25**
4.1 Erfgoed 25
4.2 Ecologie 26
4.3 Geluidhinder 28
4.4 Bodem 28
4.5 Externe veiligheid 29
4.6 Water 30
4.7 Hinder van bedrijven 33
4.8 Verkeer en parkeren 34
4.9 Luchtkwaliteit 35
4.10 Overig 36
4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 36

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting **39**
5.1 Algemeen 39
5.2 Bestemmingsplanregels 39

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **45**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 45
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 45

Regels **47**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **49**
Artikel 1 Begrippen 49
Artikel 2 Wijze van meten 55

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **57**
Artikel 3 Bos 57
Artikel 4 Groen 59
Artikel 5 Natuur 61
Artikel 6 Tuin 63
Artikel 7 Verkeer - Verblijf 65
Artikel 8 Water 67

Artikel 9	Wonen	69
Artikel 10	Waarde - Archeologie	73
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**75**
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	75
Artikel 12	Algemene bouwregels	77
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	79
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	81
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	83
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**85**
Artikel 16	Overgangsrecht	85
Artikel 17	Slotregel	87

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 **Beeldkwaliteitsplan**

Bijlage 2 **Natuurinclusief programma**

Bijlage 3 **Archeologische quickscan**

Bijlage 4 **Ecologisch onderzoek**

Bijlage 5 **Inventarisatierapport beschermde soorten**

Bijlage 6 **AERIUS**

Bijlage 7 **Geluidsonderzoek**

Bijlage 8 **Bodemonderzoek**

Bijlage 9 **Evaluatierapport sanering puinverharding**

Bijlage 10 **Eindbrief Sanering**

Bijlage 11 **Watertoets**

Bijlage 12 **Aanvullend wateradvies**

Bijlage 13 **Verkeerskundig onderzoek**

Bijlage 14 **Vragen en antwoorden buurtbewoners**

Bijlagen bij de regels

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

Bijlage 2 **Beeldkwaliteitsplan**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

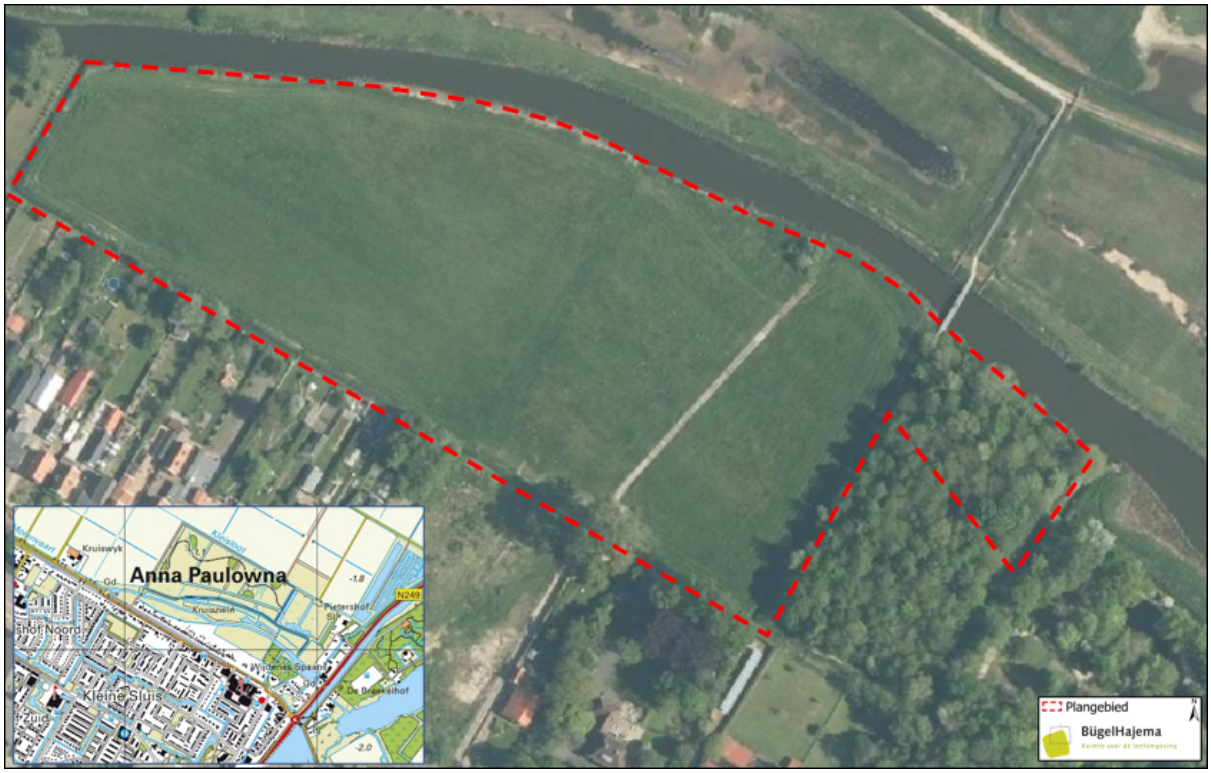
1.1 Aanleiding

Woningstichting Anna Paulowna is voornemens om 41 woningen te realiseren in het Polderpark te Anna Paulowna. Het plan is een nieuwe woonbuurt tussen de Molenvaart en het natuurgebied Kruiszwin te vormen door 41 grondgebonden woningen op te richten. Het gebruiken en bebouwen van deze gronden is niet toegestaan in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Anna Paulowna 3'. De gronden zijn nu bestemd als 'Agrarische doeleinden II'. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuw juridisch-planologisch kader om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de Kruiszwinsloot. Het plangebied wordt aan de zuidwestkant begrensd door de woonpercelen van de Molenvaart. De oostzijde wordt geflankeerd door de bossen van de Poldertuin. Een deel van deze gronden maken onderdeel uit van het plangebied. Aan de noordzijde van de Kruiszwinsloot bevindt zich natuurgebied Kruiszwin.

Het plangebied bestaat uit het kadastrale percelen 213, 214 en 2374, 4825 sectie L van kadastrale gemeente Anna Paulowna. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 2,8 hectare. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1. Weergave ligging plangebied (bron ruimtelijkeplannen.nl en topotijdreis.nl).

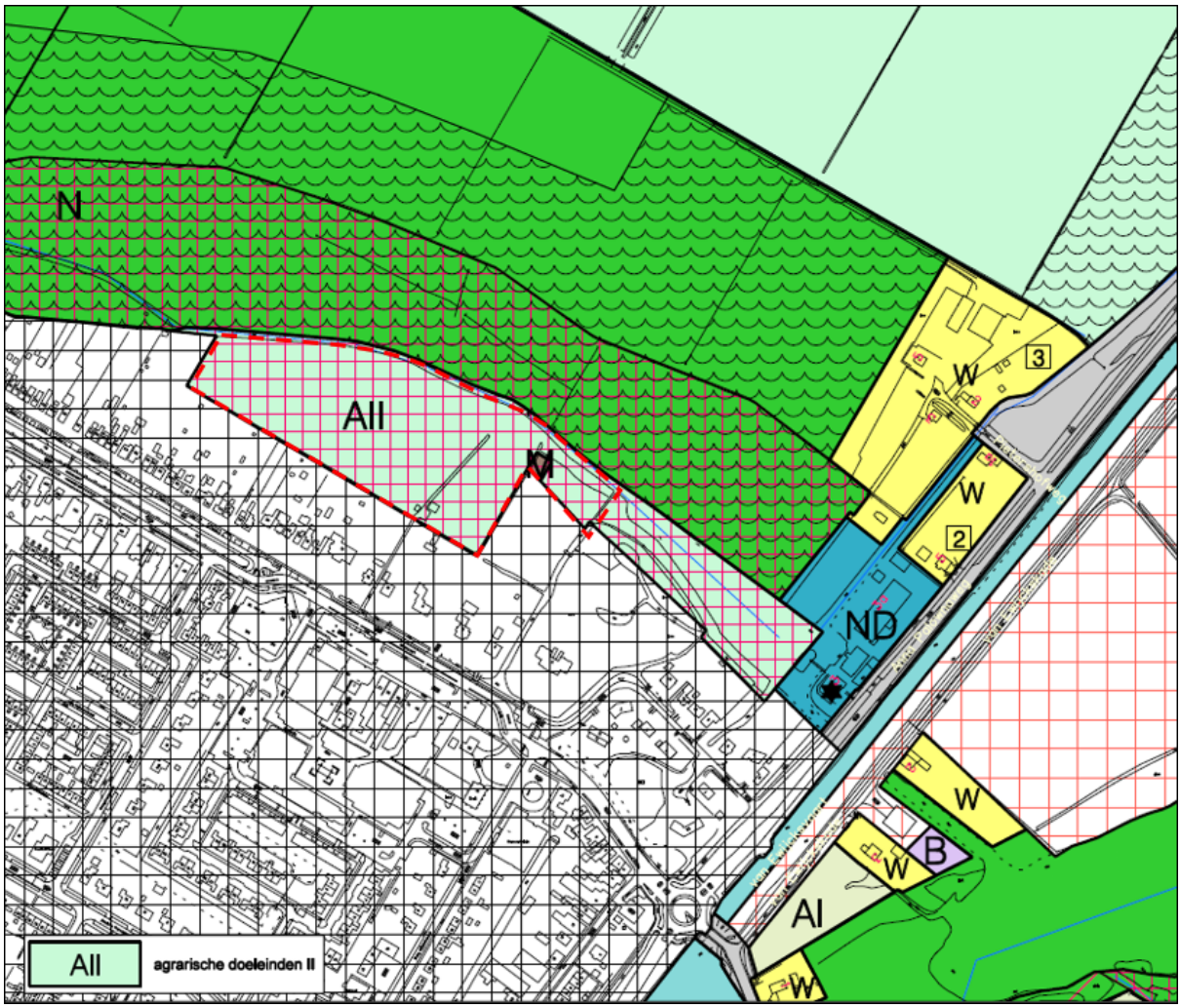
1.3 Geldend juridisch-planologisch kader

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Anna Paulowna 3' zoals vastgesteld op 19 januari 2009 van toepassing. De gronden kennen de enkelbestemming 'Agrarische doeleinden II' en de dubbelbestemming 'krekenpatroon'. Voor de enkelbestemming zijn de volgende doeleindenomschrijvingen van toepassing op het plangebied:

- uitoefening van agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met een ondergeschikte tak van niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met een maximale oppervlakte

van 250 m2;
- permanente bollenteelt;
- dagrecreatief medegebruik in de vorm van (onder andere) voeten fietspaden, ruiterpaden, picknickplaatsen of vissteigers

Binnen de dubbelbestemming 'krekenpatroon' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen tevens bestemd voor het behoud en de bescherming van het aanwezige krekenstelsel. Zonder vergunning is het verboden hier kreken te dempen of te (ver)graven. Daarnaast is het verboden zonder vergunning oever- of walbeschoeiing aan te brengen. Een vergunning kan worden verleend, mits is aangetoond dat de (cultuurhistorische) waarden van het aanwezige krekenpatroon daardoor niet wordt verstoord.



Figuur 2. Weergave geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Anna Paulowna 3' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Strijdigheid

De beoogde bebouwing bestaat uit 31 levensloopbestendige sociale huurwoningen en 5 grondgebonden woningen éénlaags met kap en 5 grondgebonden woningen tweelaags met kap. Het planvoornemen is voor zowel bouwen als het gebruik strijdig met het geldend bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Parkeren en Wonen

Op de percelen is daarnaast het 'bestemmingsplan Parkeren en Wonen', zoals vastgesteld op 4 oktober 2018, van toepasing. Het bestemmingsplan verwijst naar de parkeerregels zoals opgenomen in de

‘Parkeerregels Hollands Kroon 2018’. Hiermee wordt gewaarborgd dat een bouwplan niet leidt tot parkeerproblemen. Daarnaast is in het facetbestemmingsplan een uniform begrip van 'Wonen' opgenomen. Vanuit het oogpunt van een uniforme regeling, die rechtsgelijkheid biedt en duidelijk is voor alle inwoners en een goede basis geeft om op te treden tegen ongewenste vormen van gebruik, is een uniforme begripsbepaling voor het begrip ‘wonen’ vastgesteld. De regelingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Gedeeltelijke herziening bijgebouwenregeling in diverse bestemmingsplannen van Hollands Kroon

De gedeeltelijke herziening, vastgesteld op 5 maart 2015, herstelt een omissie met betrekking tot de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken. De aanpassing is ook in voorliggend bestemmingsplan meegenomen.

Facetplan – logies

Het 'facetplan – logies', vastgesteld op 16 september 2021, is opgesteld om eenduidig te regelen wat logies is en wanneer logies is toegestaan. Tijdelijke huisvesting is hier expliciet uitgesloten. De aanpassing is ook in voorliggend bestemmingsplan meegenomen.

1.4 Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een beschrijving van het planvoornemen opgenomen. In hoofdstuk 3 volgt een uiteenzetting van het van toepassing zijnde beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Een omschrijving van de planologische en milieukundige randvoorwaarden, ook wel omgevingsaspecten genoemd, is opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 betreft de juridische toelichting van het bestemmingsplan. Als laatste is in hoofdstuk 6 de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid uiteengezet.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied 'Polderpark' omvat drie agrarische percelen ten zuiden van het Kruiszwin te Anna Paulowna. Het Kruiszwin is een natuurlijke geul die oorspronkelijk onderdeel uit maakte van een groter krekensysteem dat via het Lage Oude Veer uitmondde in de Waddenzee. De noordzijde van het plangebied kijkt uit over het polderland van natuurgebied de Kruiswin. De omgeving van het plangebied wordt aan de zuidkant gekenmerkt door de lintbebouwing aan de Molenvaart. Iets verder ten zuiden van het plangebied bevindt zich het winkelcentrum van Anna Paulowna, dat gekenmerkt wordt door relatief nieuwe bebouwing en veelal meerlaags is uitgevoerd.



Figuur 3. Weergave huidige situatie gezien vanaf natuurgebied het Kruiszwin op de locatie van het Polderpark

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden 41 woningen gerealiseerd. Waarvan 31 levensloopbestendige sociale huurwoningen. Daarnaast voorziet het plan in vijf grondgebonden woningen éénlaags met kap en vijf grondgebonden woningen tweelaags met kap op vrije kavels. Parkeren wordt deels op eigen terrein en deels door middel van parkeerkoffers opgelost. Een centrale toegangsweg ontsluit de nieuwe wijk aan de weg Molenvaart. Navolgende figuren geven een impressie van de nieuwe inrichting en bebouwing.



Figuur 4. Situatietekening nieuwe situatie (Bron: INBO Heerenveen, 2023)

Beeldkwaliteitsplan

Voor het beoogde planvoornemen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, zie Bijlage 1 Het beeldkwaliteitsplan doorloopt een eigen procedure maar is volledigheidshalve opgenomen als bijlage bij de toelichting.

In het gehele ontwerp en het beeldkwaliteitsplan is rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten zoals beschreven in 3.2.3. Daarnaast is rekening gehouden met het dorps-dna van Anna Paulowna:

- Excentrische ligging van het oorspronkelijke vaartdorp en de verbondenheid met het landschap d.m.v. doorzichten en routes.
- Anna Paulowna is te typeren als een vaartdorp. Daarmee is het dorp onlosmakelijk onderdeel van het omringende agrarische landschap. Deze verwevenheid van dorp en platteland is een te koesteren ruimtelijke kwaliteit. De ingredienten hiervan zijn de volgende:
    1. De Molenvaart is de belangrijkste ruimtelijke structuur. Hij bepaalt de hoofdrichting (west-oost) van de polder en het dorp
    2. De (lint)bebouwing is georiënteerd op de Molenvaart
    3. Vanaf de openbare ruimte in het lint aan de noordzijde van het dorp zijn er momenteel weinig doorzichten naar het open landschap
    4. De hoofdgroenstructuur bestaat uit laanbeplanting langs wegen en vaarten
    5. Kerken, scholen en andere openbare gebouwen staan op stedenbouwkundige belangrijkste structuur, de Molenvaart.
    6. Er is vrijwel geen afwisseling in bouwhoogtes.

De hiervoor genoemde elementen zijn als volgt uitgewerkt:

<u>Openbare ruimte</u>

Voor het betreffende planvoornemen is een natuurinclusief programma, zie Bijlage 2, opgesteld. Hierin zijn kansen voor de ontwikkeling van het Polderpark opgenomen. Het natuurinclusieve programma is in detail uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan, dit wordt zelfstandig vastgesteld en geborgd in de planregels van dit bestemmingsplan. De openbare ruimte krijgt een parkachtig landschappelijk karakter. De verharding is geminimaliseerd en het groen in het straatbeeld overheerst.

Sociale huur

- Iedere woning krijgt een terras van 4 bij 2,5 meter
- Tussen de woningen een groene haag / scherm; ca. 2m hoog en 3 meter diep. Het scherm is mee ontworpen met de woning (robuust, natuurlijk, permanent)
- Aan de straatzijde een lage haag van 1m hoog, ook voor bergingen langs
- Vanaf het terras tot de HaHa (verdiepte droge gracht) is een minimaal 2 meter brede zone (gras) die door de woningstichting wordt onderhouden (gemaaid).

Vrije kavels

- Aan de adreszijde een lage haag (1 meter hoog) die ook tussen de woningen tot 2 meter achter de voorgevelrooilijn doorloopt.
- Tussen de woningen een hoge haag van 2 meter, die begint vanaf 2 meter van de voorgevelrooilijn en doorloopt tot 1 - 2 meter voor de achtergrens (HaHa of kruin van het talud van de sloot). Dit geldt ook voor de erfgens van de zijtuinen.
- Op de achtergrens zijn géén hagen of schuttingen toegestaan.

In overeenstemming met het BKP is een bebouwingsvrijezone opgenomen op de achterste perceelsgrenzen van de woningen. Met deze bebouwingsvrijezone wordt alle bebouwing uitgesloten. Het betreft hier een natuurinclusief plan, waarbij het versterken en benutten van de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de het Kruiszwin en het behoud van identiteit voorop staan. De stevige structuur van de polder en het weidse uitzicht zijn een belangrijk onderdeel van deze identiteit. Deze bebouwingsvrijezone draagt bij aan de beleving van de kwaliteiten van het natuurgebied op de openbare wandelpaden

<u>Welstand Woningen</u>

Er is ruimte voor de bouw van 31 levensloopbestendige woningen en 10 vrije kavels. Voor de hoofdvorm van de architectuur zijn de arbeiderswoningen van de eerste pioniers in de ‘Geldersche buurt’ de inspiratie. De woningen hebben een sterke samenhang passend bij het bijzondere karakter van de landschappelijke setting. Vormgeving en materiaalkeuze van de woningen passen in het omringende landschap van het Polderpark. De samenhang in architectuur komt tot uitdrukking in de keuze voor verwantschap in opbouw van het volume, ligging op de kavel en verwantschap in materiaal- en kleurgebruik en detaillering.

<u>Beeldkwaliteit woningen</u>

Gevelcompositie

- Een sterke samenhang in architectuur door eenzelfde architectuurstijl, plaatsing en kapvorm
- Architectonische uitwerking is zorgvuldig en robuust
- De woningen zijn eenduidig in hoofdvolume, heldere volumes van één of twee lagen met een kap; afhankelijk van het deelgebied
- Ingetogen, maar zorgvuldige detaillering
- Afwijkende dakvormen zijn niet toegestaan
- De woningen zijn alzijdig vormgegeven

Materialisatie

- Eenduidig kleur- en materiaalgebruik in natuurlijke aardse tinten
- Hoofdzakelijk toepassing van baksteen in de gevels (min. 70%)
- Baksteen in aardse, gedekte kleurstelling
- Houten gevelbekleding in neutrale lichte kleurstelling

- Dakbedekking in keramische pannen in zwart of antraciet
- Mat zwarte zonnepanelen

Duurzaamheid

- Maatregelen uit het Natuurinclusief programma voor Polderpark (opgesteld door Faunest) zijn meegenomen in het ontwerp van de woningen en worden geregeld in de planregels van voorliggend bestemmingsplan. In of aan de (kop)gevels dienen per bouwblok minimaal 4 vestigingsmogelijkheden opgenomen te worden voor tenminste 2 verschillende vliegende soorten.
- De daken van de woningen lenen zich voor het plaatsen van PV panelen, deze worden op het dak geplaatst in rechthoekige, aaneengesloten vlakken, waarbij de panelen alle dezelfde richting hebben.
- Op schuine daken volgen de PV panelen de hellingshoek van het dakvlak.
- Het toepassen van duurzame (gevel) materialen in het ontwerp van de woningen wordt toegejuicht;
- Het toepassen van groene begroeide gevels is toegestaan.

Krekenpatroon

In het geldend bestemmingsplan is op de gronden een dubbelbestemming 'Krekenpatroon' opgenomen.

De omgeving van Anna Paulowna heeft lange tijd onder invloed gestaan van de zee. Tijdens de laatste transgressie is een uitgebreid geulen- en krekenstelsel tot ontwikkeling gekomen. De hoofdgeul van dat stelsel was het Oude Veer. Belangrijke zijtakken waren het Kleimeer, Razend zwin, Boermanszwin en het Kruiszwin (onderdeel plangebied). Dit kreken-, of zwinnenstelsel heeft voor een groot deel het grillige patroon van de jongere zavel- en kleiafzettingen van oostelijk deel van de Anna Paulownapolder veroorzaakt.

Deze landschappelijke elementen zijn eveneens verankerd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland. In de meest recente versie hiervan (2018) zijn echter de gronden van het Kruiszwin niet langer aangewezen als bpl of aardkundig waardevol. Het Kruiszwin is omgeven door natuurontwikkeling (noordzijde) en bebouwing (zuidzijde) waardoor de aardkundige waarde van deze kreek is afgenomen. De ondergrond onder de overige bestaande bebouwing in het gebied wordt ook als minder waardevol beschouwd.

De aanwezige landschappelijke en natuurlijke elementen in het plangebied en omgeving, waaronder het krekenpatroon, zijn wel betrokken in de verdere planuitwerking, zie ook Bijlage 1. Vanwege de afgenomen aardkundige waarde van het krekenpatroon is het niet langer noodzakelijk een dubbelbestemming in het plan op te nemen.

Poldertuin

Naast het plangebied ligt de poldertuin. Een deel van dit plangebied is nog bestemd als agrarisch maar is feitelijk in gebruik als bos. Planologisch is bollenteelt op dit perceel toegestaan. Om te voorkomen dat eventuele hinder vanwege deze planologische mogelijkheden ontstaat, wordt met voorliggend bestemmingsplan de bestemming in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die voorliggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI wordt een proces in gang gezet waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die in 2024 in werking treedt. De NOVI vervangt, samen met het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL) de SVIR, het Barro en het Bro. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die 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

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:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De NOVI vindt haar doorwerking in het regionale en lokale beleid waaraan uiteindelijk plannen zullen worden getoetst. De algemene denklijn van de NOVI is in de planvorming betrokken.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 07-12-2011), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd. Uit het Barro blijkt dat voor het planvoornemen en het plangebied geen sprake is van specifieke aspecten van nationaal belang. Wel geldt bij elk ruimtelijk plan, nationaal belang 13 met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 van de SVIR van het Rijk vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder moet voldoen. De tekst uit het Bro luidt nu als volgt: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

De Ladder is onder andere van toepassing op ontwikkelingen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Afweging

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De handreiking begint met de vraag om wat voor een plan het gaat. In dit geval betreft het 'wonen'. Als een plan met overige functies, zoals wonen, wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de Ladder worden toegepast. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling bepaalt men door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit rechtspraak (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat niet iedere ontwikkeling van onder meer woningbouw als stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. Zo is geoordeeld dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling als meer dan 11 woningen worden gerealiseerd. Vanaf 12 woningen is dan sprake van een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Voorgenomen ontwikkeling betreft 41 woningen. In de planologische situatie zijn woningen niet op de percelen toegestaan. Er worden dus 41 woningen toegevoegd. Er is daarmee sprake van een stedelijke ontwikkeling.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wordt met het onderhavige bestemmingsplan bebouwing mogelijk gemaakt waar dat eerst niet mogelijk was. Er is aldus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied is in onderhavig project de gemeente Hollands Kroon en omliggende gemeenten. De woningen zullen voor het grootste gedeelte bewoond worden door de inwoners uit de gemeente of omliggende gemeenten.

4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Zoals hiervoor al staat vermeld, moet de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, worden beschreven. Dat houdt in dat gekeken moet worden naar de vraag, in dit geval de vraag naar woningen. Het aanbod van dit onderhavige bestemmingsplan moet daarin passen. Voor deze kwantitatieve behoefte geldt dat daarvan in de gemeente Hollands Kroon absoluut sprake is. Zoals blijkt uit de woonvisie (als opgenomen in de Omgevingsvisie, zie 3.4.1) moeten in totaal in de periode 2020-2030 1.030 extra woningen worden gebouwd. Per jaar betekent dat minimaal honderd woningen. Om deze doelstelling te behalen zijn plannen nodig voor 1.670 woningen. Voor deze 1.670 woningen bestaat op dit moment capaciteit van achthonderd woningen. Voor negenhonderd woningen wordt nog gezocht. Een groot deel van die nieuwbouwplannen moet worden gerealiseerd binnen de vier hoofdkernen, zoals Anna Paulowna.

Naast kwantitatieve aspecten, spelen ook kwalitatieve aspecten een rol bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus. In juli 2023 is woonbehoefteonderzoek 2023-2033 van bureau KAW aan de gemeenteraad ter kennis gesteld. Voor de kern Anna Paulowna is de woonbehoefte per woontype tot 2033 in beeld gebracht. Hieruit komt naar voren dat er in Anna Paulowna wat betreft sociale- en vrije huur een sterkte behoefte aan appartementen en hofje/patio woningen is. Voor koopwoningen is er behoefte aan vooral rij- en 2-onder-1-kap woningen, maar ook aan vrijstaande woningen, kavels, appartementen en patio/hof-woningen.

Voor de kwalitatieve behoefte geldt dat de woningbehoefte van 1.670 woningen kan worden onderverdeeld in:

Segment	**Aandeel toevoeging**
sociale huur	25%
middeldure huur en sociale koop (tot €200.000,--)	10-15%
betaalbare koop (€200.000,-- tot €265.000,--)	30-40%
middeldure- en dure koop (vanaf €265.000,--)	20-30%

Woningstichting Anna Paulowna, Stichting Huurdersorganisatie Woningstichting Anna Paulowna en de gemeente Hollands Kroon hebben naar aanleiding van het Regionale Actieprogramma Noord-Holland Noord, prestatieafspraken gemaakt over het aanbieden van voldoende sociale huurwoningen in de gemeente. Voorliggend plan is opgenomen in deze prestatieafspraken en opgenomen in het Regionaal Actieprogramma. Het aantal huishoudens van de gemeente Hollands Kroon blijft groeien tot 2030. Van groot belang is dat de bevolkingssamenstelling verandert door ontgroening en vergrijzing. Ouderen willen en kunnen steeds langer thuis wonen. Om te kunnen en blijven voorzien in voldoende woningen voor iedereen is het toevoegen van extra woningen aan de woningvoorraad noodzakelijk. In de huursector wordt 80% van de woningen toegewezen aan één of tweepersoonshuishoudens. Gezien de ligging (bij het winkelcentrum Molensluis) en gezien de levensloopbestendige uitvoering van de sociale huurwoningen zullen deze bij voorrang aan senioren worden toegewezen. Om te kunnen blijven voorzien in voldoende woningen worden met het planvoornemen 31 grondgebonden sociale huurwoningen gebouwd en 10 vrijstaande koopwoningen.

Zo bezien kan gesteld worden dat de planologische ontwikkelingen van dit bestemmingsplan door het toevoegen van 41 woningen niet leidt tot enige leegstand of anderszins tot onaanvaardbare situaties waardoor geen sprake meer zou zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast levert het plan een bijdrage aan een aanwezige woningbouwbehoefte in Anna Paulowna.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Vervolgvraag is of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ligt. Als bestaand stedelijk gebied wordt op grond van artikel 1.1.1, eerste lid, sub h, van het Bro aangemerkt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.* Als de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. In de jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2015:1340) is het begrip 'bestaand stedelijk gebied' verder ingevuld.

Het plangebied is gelegen achter (ten noorden van) het bebouwingslint van de Molenvaart in Anna Paulowna. Hoewel op dit moment geen bebouwing in het plangebied aanwezig is, grenst het plangebied aan de zuidkant direct aan het stedelijk gebied van Anna Paulowna (woningen). Het afschermende water aan de noorkant (Kruiszwinsloot) maakt dat het plangebied landschappelijk gezien aansluiting vindt bij het bestaand stedelijk gebied.

Als aangegeven bij vraag 4 voorziet het plan in een aanwezige behoefte aan woningen in Anna Paulowna. In Anna Paulowna zijn geen reële alternatieve locaties in bestaand stedelijk gebied aanwezig die voorzien in voldoende ruimte voor een woninbouwprogramma van 41 woningen.

Aan de hand van voorstaande uiteenzetting met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat het planvoornemen aansluit bij de uitgangspunten van het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De provincie streeft naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit. De provincie staat voor een gezonde en veilige leefomgeving, goed voor mens, plant en dier, en daarmee ook goed voor het economisch vestigingsklimaat binnen de provincie. Dit evenwicht staat ten dienste van duurzame ontwikkeling: toekomstige generaties moeten ook profiteren van de keuzes die wij maken.

In de omgevingsvisie is het principe van 'lokaal wat kan, centraal wat moet' leidend. Hieruit komen een aantal hoofdthema's naar voren:

- Noord-Holland in beweging, op weg naar een economische en duurzame toekomst;
- dynamisch schiereiland, benutten van een unieke ligging;
- metropool in ontwikkeling, vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaans systeem;
- sterke kernen, sterke regio's, sterke kernen houden regio's vitaal;
- nieuwe energie, economische kansen benutten van energietransitie;
- natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agri-foodsector.

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van agrarische gronden direct ten noordoosten van Anna Paulowna. Met voorliggend plan wordt de sterke kern Anna Paulowna in stand gehouden en versterkt overeenkomstig de speerpunten van de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Op 22 oktober 2020 hebben Gedeputeerde Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. Op 16 november 2020 is deze in werking is getreden. De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, en de Wegenverordening.

Uitgangspunt voor stedelijke functies is dat zoveel mogelijk het landschap wordt gespaard. Dit houdt in dat bestaande kernen de aangewezen locatie zijn voor wonen en werken. Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw of voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en voegen zich naar de vraag op basis van de meeste actuele cijfers.

Artikel 6.3 uit de verordening is op het plan van toepassing. Dit artikel betreft 'Nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. In dit artikel is opgenomen dat een ruimtelijke plan uitsluitend kan voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakt afspraken. Paragraaf 3.1.3. is reeds ingegaan op de beoogde ontwikkeling in relatie tot de vraag naar de ontwikkeling. Hieruit blijkt dat het voornemen aansluit op de regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening.

Het plangebied is gelegen in het door de provincie aangewezen Landelijk gebied. Artikel 6.59 is daarmee op het plan van toepassing. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het werkingsgebied landelijk gebied wordt rekening gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Zie hiervoor paragraag 3.2.3. Het plan is daarnaast voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) van de provincie.

3.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (Leidraad) is op 10 april 2018 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland. Het is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De Leidraad 2018 is in de Omgevingsverordening NH2020 verankerd in artikel 6.59 (ruimtelijke kwaliteitseis).

De vernieuwde Leidraad beschrijft de bestaande waarden en ontwikkelkansen in de verschillende gebieden in Noord-Holland. De algemene ambitie daarbij is om bij ruimtelijke ontwikkelingen bij te dragen aan de zichtbaarheid en herkenbaar het houden van de landschappelijke karakteristiek, bij te dragen aan (de beleving van) openheid en helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers. De kaart van de provincie is daartoe onderverdeeld in twintig landschappelijke eenheden, zogenaamde ensembles, en tienprovinciale structuren.

Het plangebied is gelegen in het esemble Koegras-Anna Paulownapolder. Dit ensemble bestaat uit twee kuststroken en daarachter aandijkingenlandschap. De Noordzeekust bestaat uit een smalle strook met reliëfrijk jong duinlandschap, met een abrupte overgang naar de aandijkingen. De ruim 5.000 hectare grote Anna Paulownapolder was een van de jongste aandijkingen en is in 1845 en 1846 ingedijkt en drooggemalen. Aandijkingen zijn vaak grootschalig, geometrisch en open en als geheel ingericht. Bijzonder aan de Anna Paulownapolder is dat de geschiedenis van het oude wadkrekensysteem ook na inpoldering nog steeds goed herkenbaar is. Het Kruiszwin, gelegen ten noorden van het plangebied is een natuurlijke geul (priel), die onderdeel uit maakte van een groter wadkrekensysteem dat vervolgens via het Lage Oude Veer uitmondde in de Waddenzee.

De polder heeft een grootschalige geometrische verkaveling, met een kaveldiepte van circa 500 meter. Langs de wegen die circa 1 km uit elkaar liggen laanbeplantingen en boerenerven en lint)bebouwingen. De beleving is zeer open en vlak bloembollenland. Tegen het plangebied aan ligt het natuurgebied het

Kruiszwin dat bestaat uit open riet- en bloemrijke graslanden. Er zijn geen aanduidingen op de provinciale kaarten maar in het plangebied zelf, op de rand van het dorp, is dit zeker een belangrijke (woon)kwaliteit.

Het Kruiszwin ten noorden van het plangebied is 34 ha groot en maakt onderdeel uit van de ecologische verbindingszone Noordboog die loopt van het Zwanenwater bij Callantsoog tot het IJsselmeer. Het meest opvallende fenomeen in het Kruiszwin is de zeer sterke kwel van zout grondwater. Zilte tot brakke omstandigheden zijn een zeldzaamheid geworden binnen het Noord-Hollandse grondgebied. Er komen riet- en graslanden voor met veel brakke soorten, waaronder zulte, zilte rus, zilte schijnspurrie, aardbeiklaver en stomp kweldergras.
Een deel van het terrein ligt tamelijk laag en heeft ook waterberging als functie. Bij hevige regenval lopen de laagste delen onder water. Dit voorkomt wateroverlast in de rest van de polder. Op de hoge delen aan de noordkant van het terrein zijn bloemrijke graslanden met een wandelpad, picknickplekken en natuurspeelplekken voor de jeugd. Schotse hooglanders zorgen er voor dat het gebied een open karakter houdt.

In paragraaf 2.2 is een nadere uitwerking gegeven van de inpassing van het planvoornemen in de landschappelijke karakeristieken.

3.2.4 Woonagenda 2020-2025

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. De belangrijkste uitgangspunten van het beleid zijn:

- De provincie streeft naar voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen.
- Wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave. De provincie geeft ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik.
- De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie.
- De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwantitatieve en kwalitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.

Deze speerpunten zijn vertaald in de Regionale programma's. In paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.5 Masterplan wonen

De komende jaren helpt de provincie gemeenten om sneller meer betaalbare woningen te bouwen om het woningtekort in Noord-Holland terug te dringen. Voor 2030 moeten er 165.000 nieuwe woningen worden bijgebouwd. Om dit te bereiken, hebben Gedeputeerde Staten het Masterplan Wonen opgesteld.

Om te zorgen dat er in 2030 165.000 extra woningen zijn, heeft de provincie in kaart gebracht wat de zogenaamde ‘reële plancapaciteit’ is. Dit is de optelsom van nieuw te bouwen woningen in alle gemeentelijke bestemmingsplannen in Noord-Holland. Het gaat dan zowel om plannen die nog moeten worden vastgesteld als plannen die al zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Deze plannen moeten daadwerkelijk kunnen worden uitgevoerd. De reële plancapaciteit legt daarom de aantallen vast die met hulp en ondersteuning gebouwd kunnen worden tussen nu en 2030.

De provincie legt daarbij de focus op de grotere projecten waarmee snel veel woningen gebouwd kunnen

worden. Het kabinet met minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft dezelfde insteek. De komende maanden overlegt de provincie met gemeenten en het Rijk om scherpe keuzes te maken over welke projecten prioriteit krijgen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal Noord-Holland Noord

In deze woondeal geven regio Noord-Holland Noord en provincie Noord-Holland de grootste opgaven weer, wordt de huidige, innovatieve wijze van samenwerking om deze opgaven aan te pakken toegelicht en wordt afgesloten met een overzicht van concrete maatregelen waarvoor de hulp van het rijk wordt gevraagd. De scope van de woondeal is om de steden hun eigen karakter te laten houden en tegelijk flexibel in te spelen op de groei van inwoners. Uitgangspunt voor de regio is dat zoveel mogelijk binnenstedelijk en rond OV-locaties wordt gebouwd.

Het planvoornemen betreft de realisatie van woningbouw op een buitenstedelijke locatie maar direct grenzend aan en omsloten door binnenstedelijke functies, waarmee het te beschouwen is als binnenstedelijke locatie. Het planvoornemen is in overeenstemming met de Woondeal Noord-Holland Noord.

3.3.2 RegioAkkoord 'De Kop Groeit'

Door de vier gemeenteraden van de Kop van Noord-Holland is in 2020 het RegioAkkoord "De Kop Groeit" vastgesteld. In dit document is een woonakkoord opgenomen om minimaal 5.000 woningen in de Kop van Noord-Holland te realiseren tot 2030 waarbij is aangegeven dat het belangrijk is om in deze behoefte te voorzien en de woningbouwproductie te versnellen. Uitgangspunt hierbij is "sterke kernen, goede voorzieningen" waarbij er ruimte wordt geboden voor kleinschalige woningbouw in het landelijk gebied, aan de randen van de kern.

Het planvoornemen betreft de realisatie van woningbouw in het landelijk gebied aan de rand van de kern Anna Paulowna. Zoals blijkt uit navolgende paragrafen voorziet het planvoornemen in een directe behoefte. Het plan is dan ook in overeenstemming met het Regioakkoord.

3.3.3 Convenant Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw Kop van Noord-Holland 2020-2030

Voor de regio is sprake van één kwantitatief en kwalitatief regionaal vraag gestuurd woningbouwprogramma tot 2030. Dit is vastgelegd in het Convenant Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (Kwalitatief woningbouwprogramma van de Kop). Met het convenant beogen de vier Kopgemeenten en de provincie Noord-Holland een actieve regionale samenwerking woningbouw te continueren ten behoeve van een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningvoorraad/-markt van de regio Kop van Noord-Holland. Hiervoor hebben de partijen afspraken gemaakt over de woningbouwplannen in programma('s) die aansluiten bij de vraag naar nieuwbouwwoningen en woningtypen in de regio Kop van Noord-Holland. De partijen erkennen de aparte status van de gemeente Texel.

Het convenant is grotendeels een procesdocument. Naast concrete afspraken over de ambities en nieuwbouwprogrammering tot 2030 (kwantitatieve afspraken) is een kwalitatief afwegingskader vastgelegd. Met een werkwijze van adaptief programmeren wordt gewerkt aan een optimale balans tussen vraag- en aanbod van woningen. Deze werkwijze biedt ruimte voor de bovengenoemde ambities van de regio en de mogelijkheid om flexibel in te spelen op actuele ontwikkelingen. Door middel van monitoring kan het programma tijdig worden bijgesteld, zodat er continu gewerkt wordt aan de juiste hoeveelheid woningbouwplannen in de Kop van Noord-Holland.

In kwantitatieve zin is het basisvertrekpunt de Bevolkingsprognose Noord-Holland 2021-2050, opgesteld door de provincie. In bijlage 4 van het convenant is het totaalprogramma weergegeven. De getoonde lijsten betreffen een 'vertreklijst', hiermee wordt voldaan aan de provinciale regels. Gedurende de looptijd van het convenant zal er adaptief geprogrammeerd worden. Dit zal gaan resulteren in mutaties van de getoonde vertreklijst. De actuele lijst/ overzicht is, gedurende de looptijd, te raadplegen in www.plancapaciteit.nl.

Het plan ligt in een kern die gemiddeld scoort in het KWK 2020-2030. Het planvoornemen is opgenomen in de lijst voor Hollands Kroon als opgenomen in bijlage 4 (categorie medium) van het convenant.

3.3.4 Regionaal Woonakkoord

Vier gemeenten uit de Kop van Noord-Holland zetten zich in om de komende vijf jaar voor iedereen een passende woning te realiseren. Op 8 maart 2022 zijn de gemeente Texel, Den Helder, Hollands Kroon en Schagen en de provincie Noord-Holland hiervoor het regionaal woonakkoord aangegaan. De nadruk in het woonakkoord ligt op:

- Het tekort aan woningen in de Kop. Om hier gehoor aan te geven mogen de regiogemeenten meer woningen adaptief in het programma opnemen.
- Het toevoegen van betaalbare woningen, tijdelijke woningen, doorstroming en passende woningen voor senioren.
- Binnenstedelijk bouwen en bouwen nabij OV-knooppunten. Er wordt ingezet op OV-bereikbaarheid in combinatie met de aanleg van regionale doorfietsroutes en het beter gebruiken van weginfrastructuur.
- Ook maakt het akkoord vroegtijdige afstemming van woningbouwplannen in het landelijk gebied mogelijk. Over plannen in het Bijzonder Provinciaal Landschap blijven de partijen met elkaar in gesprek.

Het regionaal woonakkoord 2022-2026 bestaat uit een bestuursakkoord met geformuleerde doelen voor de komende 5 jaar en een uitvoeringsagenda met concrete acties. Het woonakkoord is op 8 maart 2022 aangegaan door de provincie Noord-Holland en de colleges van de gemeenten Texel, Den Helder, Hollands Kroon en Schagen.

Het planvoornemen is meegenomen in het Regionaal Woonakkoord. In dit akkoord is als bijlage een lijst met plannen in het landelijk gebied opgenomen, waarvan dit plan er één is.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon (2016)

In de raadsvergadering van 22-11-2016 is de Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon vastgesteld. De omgevingsvisie wordt jaarlijks herzien. De meeste recente versie is op 19 januari 2021 vastgesteld. Hierin staat het ontwikkelen van de fysieke leefomgeving voor op de lange termijn beschreven. In de omgevingsvisie is onder meer op het thema wonen ingegaan. Invulling van dit thema is gebaseerd op de in 2020 vastgestelde woonvisie (zie 3.4.2). Hiervoor geldt dat de gemeente de focus verlegd naar kwaliteit in plaats van kwantiteit. Meer ruimte voor gewenste ontwikkelingen kan worden geboden als dat nodig is. Ruimte voor kwalitatief hoogwaardig wonen en leven is daarbij het speerpunt voor de gemeente.

Voor woningbouw in de gemeente Hollands Kroon wordt aansluiting gezocht op de regionale afspraken zoals opgenomen in het Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland. In deze afspraken is de nieuwbouwruimte per gemeente vastgelegd. Het planvoornemen is opgenomen in de regionale afspraken.

De locatie is gelegen aangrenzend aan de bebouwde kom van Anna Paulowna. Voor het planvoornemen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin aandacht is besteed aan de landschappelijke waarden in het plangebied. In de uitwerking van het planvoornemen is rekening gehouden met onder andere het aangrenzende natuurgebied Kruiszwin gelegen ten noorden van het plangebied. Het plan doet geen afbreuk aan de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Het plan is passend binnen de Omgevingsvisie.

3.4.2 Woonvisie

De gemeenteraad heeft op 17 december 2020 een nieuwe woonvisie aangenomen. Belangrijkste doel in de Woonvisie is dat de gemeente een aantrekkelijk woongebied voor de inwoners moet blijven. Hiervoor staan uitgangspunten en kaders in de woonvisie. Uitgangspunt is een gezonde woningvoorraad en groei. Een woningvoorraad die past bij de behoefte en klimaatbestendig is, met een groene inrichting die bijdraagt aan de gezondheid en het welzijn van de inwoners. De gemeente richt zich actief op jongeren, starters en ouderen ten behoeve van een betere balans van verschillende woningtypen op de woningmarkt. Bij plannen van vanaf 40 woningen wordt ingezet op 25% sociale huur.

Met het planvoornemen worden 41 woningen mogelijk gemaak. 31 woningen daarvan betreffen woningen bedoeld voor de sociale huursector. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de hiervoor genoemde uitgangspunten in de woonvisie.

3.4.3 Welstandsnota

De gemeente Hollands Kroon werkt sinds 28 december 2013 met een 'nieuwe' welstandsnota. In deze nota wordt gewerkt met drie verschillende soorten welstandsgebieden:

- welstandsvrij;
- welstandsluw;
- welstandsintensief.

De locatie bevindt zich in een welstandsvrij regime. Het welstandsbeleid beperkt zich op het voorkomen van excessen. De bebouwing dient aan te sluiten bij de omgeving. Dit geldt ook voor de materialen en kleuren van het bouwwerk.

Voor het betreffende planvoornemen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan is rekening gehouden met de principes zoals opgenomen in de welstandsnota. Hoewel het plangebied is gelegen in een welstandsvrij regime is in bouwstijl aansluiting gezocht bij de omgeving en het nabijgelegen natuurgebied Kruiszwin. Het beeldkwaliteitsplan doorloopt een zelfstandige procedure en maakt onderdeel uit van de regels van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Erfgoed

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 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 op 1 januari 2024 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden rekening wordt gehouden.

4.1.1 Archeologie

Gemeente Hollands Kroon heeft in 2022 haar Beleidskaart Archeologie vastgesteld waarin de bescherming van archeologische waarden is opgenomen. Voor het plangebied is een beschermingsregime opgenomen dat bij ingrepen groter dan 10.000 m2 een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In dergelijke gebieden is een lage verwachting van archeologische waarden. Het meest zuidoostelijk gelegen deel van het plangebied ligt een zone met een hoge archeologische waarde voor de Nieuwe Tijd. Hier is een vrijstellingsgrens van 100 m2 aan verbonden. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 3 ha.

Naar aanleiding hiervan is advies gevraagd aan Archeologie West-Friesland.

Uit het advies, zie Bijlage 3, komt naar voren dat in het zuidwestelijk deel van het plangebied mogelijk vindplaatsen uit de periode Ijzertijd- Vroege Middeleeuwen aanwezig zijn op het veen, dat is afgedekt door laatmiddeleeuwse afzettingen. Voor het het deel met de hoge verwachtingswaarde in het zuidoostelijk deel van het plangebied kan de hoge waarde op basis van nadere bestudering van het historisch kaartmateriaal komen te vervallen.

Geadviseerd wordt om voor het gehele plangebied een archeologische dubbelbestemming op te nemen met een vrijstellingsgrens tot 10.000 m2. Bij de uitwerking van de bouwplannen zal een definitief advies worden gegeven over de ingrepen in relatie tot de archeologische waarden.

Het advies is in de regels en verbeelding van voorliggend plan overgenomen.

Conclusie

De uitvoerbaarheid van het voornemen wordt niet door de aanwezigheid van eventuele archeologische waarden belemmerd.

NOTA BENE

De archeologische meldingsplicht blijft van kracht. Dit betekent dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Hollands Kroon.

4.1.2 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden in Anna Paulowna zijn opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland. Uit deze leidraad blijkt dat in en in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

Het krekenpatroon is in het moederplan geregeld middels een (oude) dubbelbestemming. Het

oorspronkelijke krekenpatroon is niet meer aanwezig. De landschappelijke waardevolle elementen zijn wel verwerkt in In het voorliggende bestemmingsplan maar hoeven niet als zodanig meer beschermd te worden.

Conclusie
Het planvoornemen wordt niet door het aspect cultuurhistorie in uitvoerbaarheid belemmerd.

4.2 Ecologie

In het kader van de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming. Dit is vastgelegd in de Wet natuurbescherming en de Omgevingsverordening NH2020.

Onderzoek
Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het planvoornemen is een ecologische inventarisatie van het plangebied uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 4. Uit dit onderzoek komen de volgende resultaten naar voren:

SOORTENBESCHERMING
Bij het veldbezoek in januari 2022 is geconstateerd dat het plangebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door overige vogels met jaarrond beschermde nesten (Huismus, Sperwer, Ransuil en Buizerd), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten.

In het onderzoeksgebied kunnen beschermde amfibieën en grondgebonden zoogdieren voorkomen die zijn beschermd onder de Habitatrichtlijn of als 'andere soort'. Het gaat om de Rugstreeppad (land- en voortplantingsbiotoop), kleine marterachtigen en vleermuizen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is nader onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten noodzakelijk. Met deze reden is door Van der Goes en Groot in de periode april-september 2022 nader onderzoek naar beschermde soorten in het plangebied uitgevoerd, zie Bijlage 5.

Rugstreeppad en kleine marterachtigen
Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er in het plangebied geen waarnemingen zijn gedaan van Rugstreeppad of kleine marterachtigen. De geplande werkzaamheden hebben daardoor geen negatief effect op deze soorten.

Broedvogels
In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

Vleermuizen

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in het plangebied alleen langsvliegende, in vlucht baltsende en foeragerende vleermuizen zijn waargenomen. Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageergebied en is geen essentieel deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken.

Aanbevolen wordt uitstraling van licht op de noordelijk gelegen watergang en natuurgebied Kruiszwin door inrichting van de wijk te voorkomen of te minimaliseren. Lichtuitstraling tijdens werkzaamheden dient ook voorkomen te worden.

Vanwege het ontbreken van beschermde gebruiksfuncties die in betekenende mate worden aangetast, is het niet nodig ontheffing aan te vragen in het kader van Wnb. Voor overige aanwezige soorten geldt onverminderd de zorgplicht. Om de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
- Om schade aan vissen en amfibieën te beperken moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober in verband met de perioden van voortplanting en overwintering.
- Bij de sloop- en bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.

GEBIEDSBESCHERMING

Gezien de ligging van het plangebied direct naast het NNN is een toetsing van de gevolgen van dit plan voor de effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden in het NNN mogelijk aan de orde. Hierover wordt vooroverleg gevoerd met het bevoegd gezag, de Provincie Noord-Holland. Het plangebied ligt op meer dan 3 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Waddenzee. Gezien de grote afstand en de aard van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Stikstofberekening

De berekening met AERIUS genereert een rekenresultaat waarmee wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een planbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Zie Bijlage 6.

Conclusie

De effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het nabijgelegen NNN relevant, hierover wordt vooroverleg gevoerd met Provincie Noord-Holland. Aanbevolen wordt uitstraling van licht op de noordelijk gelegen watergang en natuurgebied Kruiszwin door inrichting van de wijk te voorkomen of te minimaliseren. Lichtuitstraling tijdens werkzaamheden dient ook voorkomen te worden. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. De zorgplicht geldt onverminderd voor aanwezige soorten. Mocht aan bovenstaande worden voldaan dan vormt het aspect ecologie geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is erop gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. Voor het wegverkeerslawaai is deze norm 48 dB; voor spoorweglawaai bedraagt deze 55 dB en voor industrielawaai is de norm 50 dB(A).

Onderzoek

De in de nabijheid van het plangebied gelegen Molenvaart kent ter plaatse een maximumsnelheid van 50 km/uur. Een weg met een snelheidsregime van 50 km/uur of meer kent op grond van de Wet geluidhinder een zone, in dit geval een zone van 200 meter, gerekend uit de as van de weg. Voor binnen deze zone te realiseren geluidsgevoelige bebouwing dient akoestisch onderzoek te worden verricht. De woningen liggen niet binnen de zone van andere wegen, spoorlijnen of industrieterreinen waarmee deze aspecten buiten beschouwing blijven. Het onderzoek is uitgevoerd op 10-8-2023, zie Bijlage 7.

Uit de rekenresultaten met het opgestelde rekenmodel blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Molenvaart op geen van de woningen hoger is dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. Er is geen sprake van geluidsaccumulatie. De Wet geluidhinder brengt voor deze woningen geen verdere verplichtingen met zich mee.

Conclusie

Het planvoornemen is wat het betreft het aspect geluidhinder uitvoerbaar.

4.4 Bodem

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

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan worden vastgesteld of inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen moeten worden getroffen. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

Onderzoek

Verkennend bodem- en nader asbestonderzoek

Om te bepalen of de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik is een verkennend en bodem- en nader asbestonderzoek uitgevoerd. In Bijlage 8 is de volledige rapportage opgenomen.

Dit onderzoek is tweeledig. Enerzijds is een verkenning gedaan van de milieuhygiënische bodemkwaliteit in het plangebied. Anderzijds heeft een nader onderzoek plaatsgevonden naar een asbestweg in het plangebied. Bekend is dat deze asbestweg ten zuiden van het plangebied is gesaneerd maar nog wel

aanwezig is in het plangebied.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat in de grond en het grondwater lichte verhogingen zijn aangetoond aan kobalt, molybdeen en enkele bestrijdingsmiddelen. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

Uit het nader asbestonderzoek blijkt dat deels in de bovengrond asbest is aangetroffen die de hergebruiksnorm van 100 mg/kg ds. overschrijdt. De oppervlakte van de asbestverontreiniging bedraagt circa 200 m2, met een diepte van maximaal 0,4 m-mv. Gebaseerd op deze informatie wordt verwacht dat er 80 m3 gesaneerd dient te worden, dit is circa 160 ton. Het asbesthoudende pad en de benodigde sanering dient gemeld te worden bij ILT (Inspectie Leefomgeving en Transport).

De grond is aanvullend onderzocht op PFAS. Hieruit blijkt dat de boven- en ondergrond indicatief toepasbaar is als Achtergrondwaarde op landbodem en toepasbaar is in rijks- en ander water in oppervlaktewater.

Evaluatierapport sanering

Naar aanleiding van de aangetroffen asbestverontreiniging in het puinpad heeft een sanering plaatsgevonden van dit pad. Na uitvoering van de sanering is een evaluatierapport opgesteld, zie Bijlage 9. Uit dit evaluatierapport blijkt het volgende:

- Met de uitvoering van de sanering is in totaal 288,08 ton (ca. 160 m³) met asbest verontreinigd puin afgevoerd naar de erkende verwerker.
- Het met asbest verontreinigde puin is in zijn geheel verwijderd.
- Om na te gaan of er ook geen asbest meer aanwezig is in de bodem zijn controlemonsters van de putbodem en putwanden genomen. In de putbodem en putwanden is geen asbest boven de interventiewaarde gemeten.
- Het doel van de sanering, om binnen de projectlocatie het met asbest verontreinigde puin te verwijderen, is gehaald.

Eindbrief ILT

Op 7 december 2022 is een afsluitende brief verschenen van Inspectie Leefomgeving en Transport van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (Bijlage 10) betreffende het puinpad. Uit deze brief blijkt dat er is gesaneerd tot onder de wettelijke norm zoals is gesteld in het Besluit asbestwegen milieubeheer. Daarmee is de overtreding tot het voorhanden hebben van een asbesthoudende weg beëindigd.

Conclusie

De aangetoonde asbestverontreiniging is gesaneerd. Het planvoornemen wordt niet in uitvoerbaarheid door onvoldoende milieuhygiënische bodemkwaliteit belemmerd.

4.5 Externe veiligheid

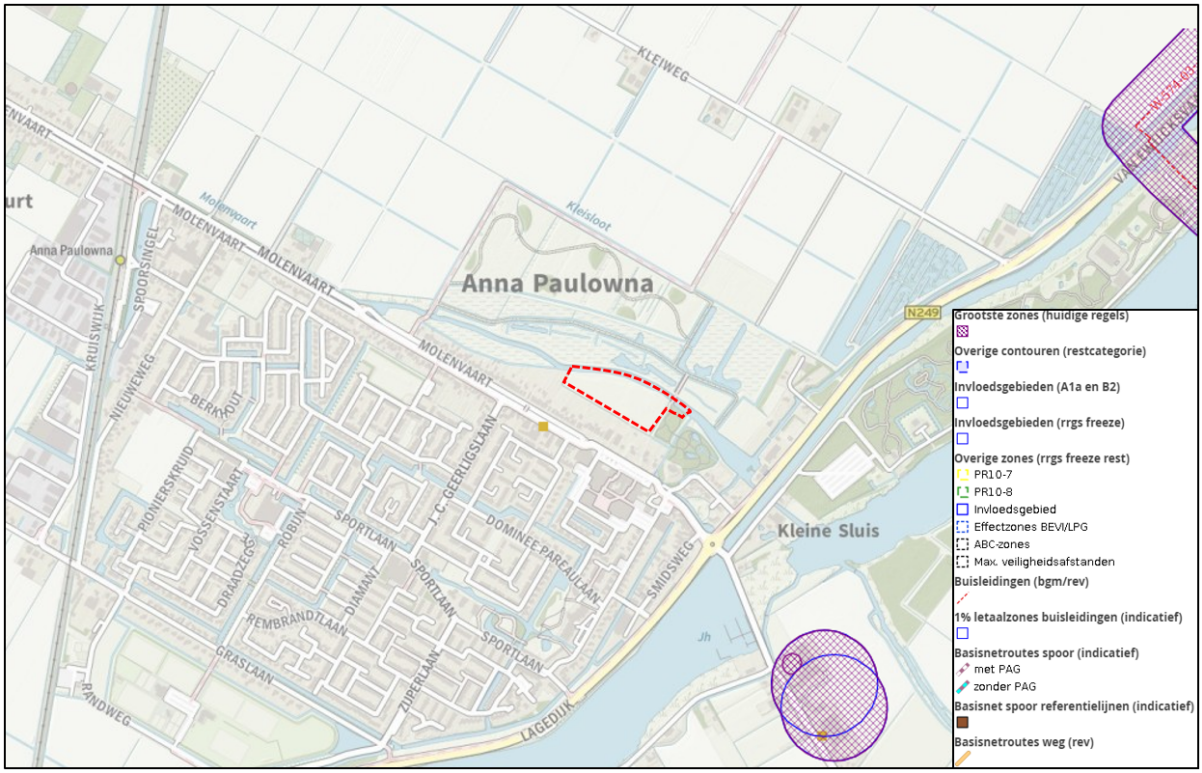
De overheid heeft de afgelopen jaren veiligheidsnormen vastgelegd die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Onderdeel van het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen, ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben, duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

Landelijk is de zogenoemde professionele risicokaart ontwikkeld. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen.

Onderzoek

Om na te gaan of bij het planvoornemen ook aandachtspunten op het vlak van externe veiligheid aanwezig zijn, is de EV-signaleringskaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de directe omgeving geen risicobronnen aanwezig zijn en geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die van invloed kunnen zijn op het

planvoornemen, zie figuur 5.



Figuur 5. Uitsnede ev-signaleringskaart.nl

Met het planvoornemen worden daarnaast geen nieuwe risicobronnen gerealiseerd die kunnen leiden tot eventuele risico's voor nabijgelegen (beperkt) kwetsbare objecten.

Calamiteitenroute
Het planvoornemen heeft één toegangsweg. Door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord is aangeraden een (alternatieve) calamiteitenroute te implementeren. Deze calamiteitenroute is bepaald en loopt over openbare gronden ten zuiden van het plangebied (Molenvaart 12-15). Omdat deze gronden zijn gelegen buiten het plangebied, is de calamiteitenroute opgenomen in de anterieure overeenkomst. De locatie waar de route zich nog wel in het plangebied bevindt is opgenomen op de verbeelding.

Conclusie
Het planvoornemen is wat betreft het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.6 Water

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen waarin is 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 er gevolgen zijn voor de waterhuishouding. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets.

Het doel hiervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect. Het gaat hierbij om de thema's waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

WATERWET

De Waterwet, die per 22-12-2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van wetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het eerste Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wro. Inmiddels is het derde Nationaal Waterplan - inmiddels Nationaal Waterprogramma - van kracht. Het plan beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2022-2027.

HOOGHEEMRAADSCHAP HOLLANDS NOORDERKWARTIER

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Op 15 december 2021 is door het HHNK nieuw beleid vastgesteld in de vorm van het Waterplan. Hierin zijn de beleidsdoelen en uitgangspunten voor de periode van 2022-2027 beschreven. Dit is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, gericht op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Daarnaast beschikt het HHNK over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en –keringen. Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Een van de gevolgen van deze wet is dat de huidige Keur en Wegenverordening worden vervangen door een Waterschapsverordening.

Voorlopig wateradvies

Op 21 juli 2023 is via de digitale watertoets het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het planvoornemen, zie Bijlage 11. Uit het ontvangen advies blijkt dat voor het voornemen de normale procedure gevolgd kan worden. Dat betekent dat het planvoornemen van invloed is op de waterhuishoudkundige situatie.

WATERCOMPENSATIE EN RUIMTELIJKE ADAPTATIE

Uit het voorlopig advies blijkt dat het planvoornemen een substantiële toename van verharding en bebouwing tot gevolg heeft. Binnen het plangebied vindt een verhardingstoename plaats van meer dan 2.000 m^2. Door deze toename aan verharding zal de neerslag versneld worden afgevoerd van het terrein, ervan uit gaande dat het hemelwater rechtstreeks of via een hemelwaterriolering zal worden geloosd op het oppervlaktewater. Zonder compenserende maatregelen zal de waterhuishoudkundige situatie hierdoor verslechteren.

WATERKWALITEIT EN RIOLERING

Samen met de gemeenten heeft het hoogheemraadschap de basisdoelstelling het hemelwater zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Het is is daarom om de mogelijkheden te onderzoeken het hemelwater op eigen terrein te verwerken in de bodem of rechtstreeks te lozen op het aanwezige oppervlaktewater. Voorwaarde hierbij is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Uit het planvoornemen blijkt dat binnen het plangebied geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewaterafstroomt. Het hemelwater kan dan ook als schoon worden beschouwd. Geadviseerd wordt op een gescheiden rioolstelsel aan te leggen.

In het planvoornemen is op verschillende manieren rekening gehouden met het verwerken van hemelwater op het eigen terrein door middel van wadi's, afwateringssloten en halfverharding toe te passen.

ADVIES GRONDWATER

Het onttrekken van grondwater korter dan zes maanden met een hoeveelheid van minder dan 15.000 m3/per maand in "niet kwetsbaar gebied" en 8.000 m3/per maand in "kwetsbaar gebied" valt onder de algemene regels van de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2016. Een watervergunningaanvraag is benodigd. Voor lozingen op het oppervlaktewater dient een melding te worden gedaan bij het hoogheemraadschap. Voor de eventuele lozing van het bemalingswater op het riool moeten

afspraken gemaakt te worden met de rioolbeheerder, de gemeente.

Aanvullend wateradvies

In aanvulling op het voorlopig advies is op 2 november 2023 een nader advies door het Hoogheemraadschap uitgebracht, zie Bijlage 12. Na het eerste advies in juli zijn de stedenbouwkundige plannen iets gewijzigd. In dit aanvullend advies is rekening gehouden met de gewijzigde plannen.

VERHARDINGSTOENAME

Binnen het werkgebied van het hoogheemraadschap is de afgelopen decennia door verstedelijking het areaal aan open water afgenomen. Om dit verschijnsel tegen te gaan is in 2003 de watertoets geïntroduceerd die ervoor moet zorgen dat de waterbelangen beter in ruimtelijke plannen worden meegenomen en dat ontwikkelingen 'waterneutraal' worden gerealiseerd. Een van de onderdelen van de watertoets is het beoordelen van de verhardingstoename. De voorgenomen plannen zorgen voor een substantiële toename van de oppervlakteverharding en extra bebouwing. Door deze toename aan verharding zal neerslag versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, al dan niet via het rioolstelsel. Dit leidt tijdens extreme situaties tot pieken in de waterstand met wateroverlast als gevolg. Om ervoor te zorgen dat de waterhuishoudkundige situatie niet verslechtert ten gevolge van de verhardingstoename zullen er in het desbetreffende peilgebied compenserende maatregelen getroffen moeten worden in de vorm van extra wateroppervlak. Overigens wordt er onder verhardingstoename verstaan, zowel de toename aan bebouwing als de toename aan verharding door bestrating waarbij sprake is van versnelde afvoer.

Om de gevolgen van verhardingstoename te compenseren berekent het hoogheemraadschap hoeveel extra waterberging er in het betreffende peilgebied gerealiseerd moet worden. Hierbij is uitgegaan voor deze locatie van een peilstijging van 0.27 meter, die statistisch eens in de 25 jaar kan voorkomen; een gemaalcapaciteit van 14,4 millimeter per dag; een gemiddelde drooglegging van 1,2 meter; het gebruik van een gescheiden rioolstelsel en als grondsoort klei. Voor dit peilgebied bedraagt de benodigde watercompensatie 13% van het extra oppervlak aan verharding dat versneld tot afvoer in het oppervlaktewater komt. De compensatie dient gerealiseerd te worden nabij het project maar in ieder geval in hetzelfde peilgebied.

Voor dit project is de compensatie gevonden in het verbreden van de aan de zuid-, oost- en westzijde gelegen waterlopen. Deze worden verbreed tot minimaal 4 meter breed op de waterlijn (waterloop aan de westzijde van de toegangsdam) en 7 meter breed op de waterlijn (waterloop aan de oostzijde van de toegangsdam). Hiervoor is het noodzakelijk dat er onderhoud aan het water uitgevoerd kan worden vanaf de kant (bij de waterbreedte van 4 meter) waarvoor een schouwstrook/onderhoudspad vrij van obstakels gereserveerd moet worden van minimaal 4,50 meter breed. Voor het deel van de waterloop welke wordt verbreed naar 7 meter op de waterlijn zal deze varend worden onderhouden. Hiervoor zijn afspraken gemaakt met WSAP omtrent dimensionering.

Er kan voldaan worden aan de volledige watercompensatie opgave. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden tussen WSAP en het Hoogheemraadschap.

ADVIES ONDERHOUD TALUD

In een aantal dwarsdoorsnedes van het toegevoegde beeldkwaliteitsplan is langs de waterloop van 4 meter breed, een natuurvriendelijke oever ingetekend. Daarlangs loopt vervolgens het onderhoudspad wat ook vaak in combinatie met de rijbaan is.

Om het water goed te kunnen onderhouden kan het in praktijk zijn dat het onderhoudsmaterieel zich in de zone van de natuurvriendelijke oever zal moeten opstellen om de overzijde van de waterloop te kunnen raken. Om de natuurvriendelijke oever onaangeraakt te laten betekent dit dat het materieel vanaf het onderhoudspad/de openbare weg, een afstand van zo'n 9 meter moet kunnen overbruggen. Over het onderhoud zijn afspraken gemaakt tussen gemeente en WSAP.

ADVIES VERANDERING WATEROPPERVLAKTEPEIL

Het plangebied bevindt zich in het peilgebied van het Kruiszwin met een zomer- en winterpeil van respectievelijk NAP -3/-3,30m. Het bevindt zich aan de noordzijde direct aan de hoofdwaterloop welke via het nabijgelegen gemaal Wijdenes Spaans loost op de Amstelmeerboezem.

Aan de zuid-, oost- en westzijde grenst het plangebied aan een waterloop welke op een peil van ongeveer NAP -2,60m wordt gehouden. Dit sluit aan aan een deel van de bestaande bebouwing langs de Molenvaart. Middels een stuw en duiker watert deze waterloop af op het lager gelegen peil van het Kruiszwin.

Een tijdelijke of permanente waterpeilverandering heeft effect op de omgeving van het plan. Het hoogheemraadschap stelt nadere eisen als de effecten een negatieve uitwerking veroorzaken. Voor het betreffende planvoornemen heeft het hoogheemraadschap het oppervlaktewaterpeil bepaald. Ten tijde van het advies was nog onduidelijkheid over dit peil. Inmiddels is duidelijk dat dit hetzelfde blijft ten opzichte van het bestaande peil.

VERGUNNINGEN EN ONTHEFFINGEN

Voor werkzaamheden in, langs, op, bij of aan open water, alsmede voor het doen van lozingen op het oppervlaktewater en het realiseren van verhardingstoenames groter dan 800 m^2 is een watervergunning nodig.

Conclusie

Het planvoornemen is wat betreft het aspect water uitvoerbaar.

4.7 Hinder van bedrijven

Wet- en regelgeving

Bedrijven of andere milieubelastende bedrijvigheid in de directe omgeving van woningen of andere milieugevoelige gebieden kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk. Er dient te worden aangetoond dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor nabijgelegen functies.

Om te bepalen of aan dat criterium kan worden voldaan heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) uitgegeven. Daarin zijn richtafstanden opgenomen per bedrijfscategorie. Wanneer de afstand tussen een bedrijf en een gevoelig object groter of gelijk is aan de richtafstand die bij de betreffende bedrijfscategorie hoort, is dat een goede aanwijzing dat er geen sprake is van onevenredige bedrijfshinder. De publicatie van de VNG is niet bindend maar is enkel een hulpmiddel. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden.

Toetsing

Met het planvoornemen wordt geen nieuwe bedrijvigheid mogelijk gemaakt. De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 41 grondgebonden woningen. Een woning is aan te merken als een hindergevoelig object en is daarmee gevoelig voor hinder vanwege nabijgelegen bedrijvigheid.

Ten zuiden van het plangebied, aan de Molenvaart, bevindt zich diverse detailhandel. Deze detailhandel is mogelijk binnen de enkelbestemming 'Centrum - 1' waarbinnen naast detailhandel ook dienstverlenende bedrijven, horecabedrijven categorie 1 en 2, maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid in de categorie 1 en 2 zijn toegestaan. Het betreft een diversiteit aan mogelijke bedrijvigheid die te classificeren valt als lichte bedrijvigheid. Voor dergelijke bedrijvigheid kan een richtafstand van maximaal 30 m aan worden gehouden.

De afstand van de bedrijvigheid tot de gevel van de nieuwe woningen bedraagt ruim 130 m. Aan de te

hanteren richtafstand kan dan ook worden voldaan. Verwacht mag worden dat de bedrijvigheid niet leidt tot eventuele hinder voor de nieuwe woningen. Daarnaast hebben de nieuwe woningen geen beperkende invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijvigheid.

Spuitzone bestrijdingsmiddelen

Het perceel (kadastraal perceel 2372) aan de noordzijde van het plangebied is bestemd voor natuurdoeleinden. Spuitzones zijn daarmee niet aan de orde. Het perceel ten noordoosten van het plangebied (kadastraal perceel 4825) is bestemd als agrarisch. Planologisch-juridisch is hier het gebruik van bestrijdingsmiddelen mogelijk. Er kan daardoor sprake zijn van hinder. De gronden zijn echter al geruime tijd in gebruik als bos (bos van de poldertuin). Om eventuele hinder door gewijzigd gebruik in de toekomst te voorkomen is met voorliggend plan de bestemming van dit perceel herzien. De gronden zijn bestemd als Bos. Hiermee is hinder door bestrijdingsmiddelen niet langer aan de orde. Het planvoornemen wordt niet gehinderd door spuitzones voor bestrijdingsmiddelen.

Voor het overige zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig.

Conclusie

Het planvoornemen is wat betreft het aspect hinder vanwege bedrijvigheid uitvoerbaar.

4.8 Verkeer en parkeren

VERKEER

Voor een ruimtelijk plan geldt dat verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen moeten worden onderbouwd. Hiertoe kan gebruik worden gemaakt van de vuistregels en kengetallen die in de publicatie nr. 381 'Toekomstbestendig parkeren' (2018) van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) zijn aangereikt. De cijfers zijn algemeen van aard en gelden als hulpmiddel om de bandbreedte van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie bij ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen bepalen.

Voor een meer specifieke oplossing dient rekening gehouden te worden met:

- bereikbaarheidskenmerken van een locatie;
- specifieke eigenschappen van een functie;
- mobiliteitskenmerken van gebruikers/bezoekers van een functie;
- het gemeentelijk parkeer- of mobiliteitsbeleid.

Het CROW beveelt hierover aan de vrijheid te nemen om af te wijken van de kencijfers als er uit ervaring bij specifieke functies reden is om dit te doen.

Er is vanuit gegaan dat Anna Paulowna in een 'weinig stedelijk' gebied ligt en het plangebied tot de zone 'rest bebouwde kom' behoort. De beoogde woningen vallen in de categorie 'huur, huis, sociale huur' en 'koop, huis, vrijstaand'. Voor de eerste categorie geldt een verkeersgeneratie van minimaal 5,3 en maximaal 6,0 motorvoertuigen per woning per gemiddelde weekdag. Voor de 10 vrijstaande woningen (koop, huis, vrijstaand) geldt een verkeersgeneratie van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 motorvoertuigen per woning per gemiddelde weekdag. In totaal leidt dit tot een minimale verkeersgeneratie van 242,3 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag en een maximale verkeersgeneratie van 272 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag in het plangebied.

De Molenvaart is een doorgaande weg. Het plangebied vindt ontsluiting op deze weg door middel van een uitritconstructie. Belangrijk hierbij is dat het zicht van verkeersdeelnemers vanaf de woningen op verkeersdeelnemers op de Molenvaart, goed is.

Als gevolg van de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven rondom de Molenvaart vraagt de verkeerskundige beoordeling van het plan een bredere aanpak en is een integrale ruimtelijke ontwerpopgave ontstaan. Door de verschillende inpassingsvraagstukken integraal te benaderen kunnen diverse parkeer- en verkeersveiligheidsvraagstukken in het gebied worden opgelost. Waaronder dus een verkeersveilige ontsluiting van het Polderpark.

In dat kader is een verkeerskundige analyse uitgevoerd door het bureau Ruimte voor iedereen (in samenwerking met TCW Verkeersonderzoek & - advies). De rapportage hiervan is als Bijlage 13 bij de toelichting gevoegd.

De volgende aanbevelingen worden gedaan ten aanzien van het voorliggende plan:

- De ontsluiting van het nieuwbouwplan Molenvaart 12 – 14 vorm te geven als erftoegangsweg conform de richtlijnen van het CROW;
- De nieuwe aansluiting op het nieuwbouwplan Molenvaart 12 – 14 en het daarachter gelegen gebied met grondgebonden woningbouwprogramma vorm te geven als inritconstructie.

De aanbevelingen uit het verkeersonderzoek zijn in het voorliggende plan opgenomen. De in- en uitritconstructie zijn reeds bij de ontwikkeling van Molenvaart 12-14 uitgevoerd.

Rekening houdende met de aanbevelingen is het planvoornemen wat betreft verkeer uitvoerbaar.

PARKEREN

De gemeente Hollands Kroon heeft haar eigen parkeerbeleid vastgelegd in het Facetbestemmingsplan Parkeren en Wonen (vastgesteld 4 oktober 2018). Het Facetbestemmingsplan verwijst naar de 'Parkeerregels Hollands Kroon zoals vastgesteld op 9 maart 2018. Deze parkeerregels gaan uit van gemiddelden en verwijst naar de publicatie 317 van het CROW.

De te realiseren woningen komen overeen met de categorie 'huur, huis, sociale huur' en 'koop, huis, vrijstaand''. Hiervoor is een gemiddelde parkeernorm van 1,6 en respectievelijk 2,3 per woning opgenomen. In deze norm is het bezoekersparkeren ook betrokken. Hiervoor wordt een norm van circa 0,3 gehanteerd. Voor in totaal 41 woningen komt dit neer op een totale parkeerbehoefte van 72,6 afgerond 73 parkeerplaatsen.

In het plangebied worden 79 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen voor de sociale huurwoningen bevinden zich in de openbare ruimte. Bij de vrije kavels wordt op het eigen terrein ruimte geboden voor twee parkeerplaatsen. In de openbare ruimte is hier nog eens rekening gehouden met tien parkeerplaatsen. Het planvoornemen voorziet daarmee in voldoende parkeergelegenheid.

Conclusie

Het planvoornemen is wat betreft verkeer en parkeren uitvoerbaar.

4.9 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de geldende grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 ìg/m3 NO2 of PM10) wordt als nibm beschouwd. PM10 en PM2,5 hangen sterk samen. De fractie PM2,5 is onderdeel van het PM10.

Wanneer de luchtkwaliteit aan de PM10 normen voldoet wordt ook aan de PM2,5 normen voldaan. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.369 voertuigbewegingen van auto's dan wel 132 voertuigbewegingen van vrachtauto's per weekdagetmaal leidt (grenswaarden 2019).

Met het planvoornemen is sprake van een maximale toename in het aantal verkeersbewegingen van 272 per weekdagetmaal. De grenswaarden zoals hiervoor aangegeven worden dan ook niet overschreden. Met het planvoornemen is dan ook geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het bestemmingsplan mag wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

4.10 Overig

4.10.1 Duurzaamheid

Duurzaamheid van een gebied of in relatie tot een ruimtelijke ontwikkeling kan tot uitdrukking komen in de thema's: kwaliteit van de leefomgeving, water, energie, mobiliteit, natuur/ecologie en milieu. Onder deze laatste kan onder meer het volgende worden verstaan: gezondheid, externe veiligheid, materiaalkeuze en hergebruik van materialen, duurzaam slopen, geluid, lucht en beheer/onderhoud van een gebied of gebouw. Er bestaat geen wettelijke verplichting om het thema duurzaamheid in bestemmingsplannen vast te leggen. Wel vormt het een belangrijk onderwerp in het sociaal-maatschappelijke debat en daarmee een belangrijk aandachtspunt in het overheidsbeleid. Gemeenten streven in dat kader naar een duurzame (gebouwde) omgeving.
Bestemmingsplannen kunnen echter beperkt worden gehanteerd om duurzame energieaspecten te regelen. Voor eventuele ambitieuze duurzame energiedoelstellingen dienen dan ook extra instrumenten, zoals privaatrechtelijke overeenkomsten, ingezet te worden.

Voor vragen op het gebied van duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing of energie opwekken kunnen inwoners en ondernemers van Noord-Holland tegenwoordig bij het Duurzaam Bouwloket terecht. De gemeente Hollands Kroon participeert hier in.

PLANVOORNEMEN
Het is de ambitie om in de nieuwe wijk mogelijkheden te scheppen voor een blijvend duurzame wijk. Duurzaamheid zal op verschillende aspecten ruimschoots aandacht krijgen. Duurzame voorzieningen die getroffen worden op stedenbouwkundig niveau bestaan onder andere uit de aanleg van een wadi en toepassing van waterdoorlatende verharding bij de openbare parkeerplaatsen en toepassing van een groot oppervlak aan openbaar groen.
Duurzame mogelijkheden op het niveau van de woningen;

- Maatregelen uit het Natuurinclusief programma voor Polderpark (opgesteld door Faunest) meenemen in het ontwerp van de woningen;
- De daken van de woningen lenen zich voor het plaatsen van PV panelen, deze worden op het dak geplaatst in rechthoekige, aaneengesloten vlakken, waarbij de panelen alle dezelfde richting hebben;
- Op schuine daken volgen de PV panelen de hellingshoek van het dakvlak;
- Het toepassen van nieuwe duurzame (gevel) materialen in het ontwerp van de woningen wordt toegejuicht;
- Het toepassen van groene begroeide gevels is toegestaan;
- In het planvoornemen is volop ruimte gemaakt voor de opvang, berging en infiltratie van regenwater.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De bij elk ruimtelijk plan uit te voeren m.e.r.-beoordeling houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die tot negatieve milieueffecten kunnen leiden. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. (Besluit milieueffectrapportage). De activiteiten die in het plangebied worden beoogd, overschrijden geen drempelwaarden in de D-lijst van het Besluit m.e.r. maar komen wel voor in de D-lijst. Voor het bestemmingsplan is daarom de vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing.

Bij wetswijziging van het Besluit m.e.r. per 7 juli 2017 moet (met terugwerkende kracht vanaf 16 mei 2017) een particulier of ondernemer een vormvrije m.e.r.-beoordeling middels een aanmeldnotitie bij het bevoegd gezag aanvragen. Aan de hand hiervan wordt beoordeeld of een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen zal hebben. Door het bevoegd gezag, in deze de gemeente, zal op grond van de aanmeldnotitie binnen 6 weken na indiening worden beslist of een milieueffectrapportage voor een planvoornemen moet worden opgesteld.

In het kader van het planvoornemen van voorliggend bestemmingsplan is namens initiatiefnemer een aanmeldnotitie bij de gemeente ingediend.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd. Vanaf 1 januari 2010 wordt het bestemmingsplan ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Als de digitale en analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

5.2 Bestemmingsplanregels

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de regels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

De tekst hieronder bespreekt deze hoofdstukken puntsgewijs.

5.2.1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 is een uitleg van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen. De standaard begripsomschrijvingen van de gemeente zijn aangevuld met die begrippen, die specifiek in dit bestemmingsplan voorkomen en waarbij sprake is van een (mogelijk) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen.

Om de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken te kunnen bepalen, is daarnaast aangegeven hoe deze worden gemeten.

5.2.2 Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels zijn de bestemmingen Bos, Groen, Tuin, Verkeer - Verblijf en Wonen opgenomen. Daarnaast geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Deze worden navolgend toegelicht.

Bos

De voor ‘Bos’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bos en bebossing en het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden. Het bouwen van gebouwen is verboden. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan onder voorwaarden. De

gronden mogen niet worden gebruikt voor kampeermiddelen. Het verwijderen van bomen, heesters en/of struiken is slechts toegestaan bij binnenplanse omgevingsvergunning. Deze wordt enkel verleend mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke en/of natuurwetenschappelijke waarden.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen en speelvoorzieningen. Het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is verboden. Er zijn een aantal gebruiksregels opgenomen, waaronder een verbod op het stallen van onderkomens.

Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van de gronden, waaronder het aanwezige krekenpatroon. Zie hiervoor paragraaf 4.1.2 Cultuurhistorie. Het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is verboden. Er zijn een aantal gebruiksregels opgenomen, waaronder een verbod op het stallen van onderkomens. Er zijn een aantal werken en werkzaamheden vergunningplichtig, waaronder het vergraven van kreken.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor tuinen en erven. Het bouwen van gebouwen is verboden. Hierop is een uitzondering gemaakt voor de rijwoningen. Deze mogen voor de voorgevel een aanbouw bouwen. Voor het bouwen van deze aanbouwen voor de voorgevel zijn nadere bouwregels in de tuinbestemming opgenomen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan onder voorwaarden.

Verkeer - Verblijf

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor woonstraten en paden. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van wegen en openbare nutsvoorzieningen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan onder voorwaarden.

Er zijn twee aanduidingen 'ontsluiting' opgenomen op de verbeelding. Dit is de locatie waar de twee calamiteitenroutes beginnen. Zie hiervoor paragraaf 4.5 Externe veiligheid.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor water. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan onder voorwaarden.

Wonen

De woonbestemmig is opgenomen voor de te bouwen woonpercelen. De woningen worden gebouwd in de bouwvlakken. De voorzijde van de woning wordt in de voorste, naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak gebouwd, zodat de woning richting de weg staan gepositioneerd.

Rijwoningen

Voor de rijwoningen is de aanduiding "aaneengebouwd" opgenomen. De dakhelling van deze woningen bedraagt minimaal 35 en maximaal 50 graden. De goot- en bouwhoogte is ten hoogste 3,5 respectievelijk 9 meter. De rijwoningen bestaan uit één bouwlaag, met daarboven een kap. De rijwoningen worden afgedekt met een langskap.

Vrijstaande woningen

Voor de vrije kavels is de aanduiding "vrijstaand" opgenomen. Deze woningen worden vrijstaand gebouwd. De vrijstaande hoofdgebouwen worden afgedekt met een zadeldak en de nokrichting staat haaks op de

voorgevel van het hoofdgebouw. In totaal zijn tien vrijstaande woningen toegestaan. Vijf hiervan worden gebouwd met één bouwlaag en vijf hiervan worden gebouwd met twee bouwlagen. Voor de woningen met één bouwlaag en met twee bouwlagen geldt een andere dakhelling en goot- en bouwhoogte. Deze zijn hieronder in de tabel samengevat.

	Vrijstaande woning met één bouwlaag	**Vrijstaande woning met twee bouwlagen**
Min. dakhelling	40 graden	20 graden
Max. dakhelling	60 graden	40 graden
Max. bouwhoogte	3,5 meter	6 meter
Max. goothoogte	9 meter	10 meter

Natuurinclusieve maatregelen

Voor het betreffende planvoornemen is een beeldkwaliteitsplan en natuurinclusief programma opgesteld, zie Bijlage 1 en Bijlage 2. Beide zijn ook nader toegelicht in paragraaf 2.2. Hierin zijn kansen voor de ontwikkeling van het Polderpark opgenomen. Één onderdeel is het realiseren van natuurinclusieve maatregelen bij iedere woning. In de planregels is dit onderdeel middels voorwaardelijke verplichting doorvertaald. Er is opgenomen dat iedere woning (iedere vrijstaande woning en iedere rijwoning) minimaal 4 vestigingsmogelijkheden voor tenminste 2 verschillende vliegende (dier)soorten realiseert.

Bebouwingsvrije zone

Aan de achterzijde van de woningen wordt het niet wenselijk bevonden om hier bebouwing te bouwen. De achterzijde van deze percelen wordt aangeduid als 'bebouwingsvrije zone'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn geen gebouwen en bouwwerken toegelaten. Deze gronden worden niet beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, dan wel zoals het artikel luidt indien sprake is van een wetswijzging betreffende vergunningsvrij bouwen op het erf na vaststelling van dit bestemmingsplan. Daarmee wordt ook het vergunningsvrij bouwen uitgesloten. Zie voor een toelichting op deze inperking paragraaf 2.2.

Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

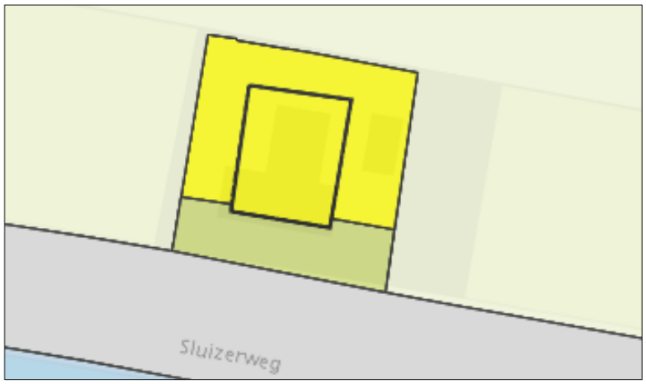
Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan onder voorwaarden. Een paar regels voor de bijbehorende bouwwerken zijn gedifferentiëerd voor de rijwoningen en vrijstaande woningen. Ondergronds bouwen is niet toegestaan.

De hoofdregel is dat de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken nooit meer mag bedragen dan de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw die op grond van het bestemmingsplan is toegestaan, vermeerderd met:

a. 70 m² bij rijenwoningen, niet zijnde halfvrijstaande woningen;
b. 70 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²;

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

In navolgende is een voorbeeldberekening opgenomen.



Figuur 5.1: Rekenvoorbeeld

In het voorbeeld is sprake van:
- een bestemming 'Tuin' tot 1 meter achter de voorgevel;
- een bestemming 'Wonen';
- een bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw.

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

Gegevens:
- oppervlakte bouwperceel: 600 m²
- oppervlakte bouwvlak: 200 m²
- oppervlakte hoofdgebouw (bestaande situatie): 160 m²
- oppervlakte bijbehorende bouwwerken (bestaande situatie): 70 m²
- totale oppervlakte (hoofdgebouw + bijbehorende bouwwerken): 230 m²
- type woning: vrijstaand

Toetsing:
De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de binnen het bestemmingsplan toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw (*200 m²*), vermeerderd met:
- 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m².

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

Bij elkaar opgeteld is het maximale oppervlakte van het hoofdgebouw (*200 m²*) en het oppervlakte van de bestaande bijbehorende bouwwerken (*70 m²*) *230 m²*. Dit mag worden vermeerderd met de *100 m²*, maar er geldt wel een maximum van *300 m²*. Volgens bovenstaande regel is er planologisch ruimte voor *70 m²* aan nieuwe bijbehorende bouwwerken.

Gebruiksregels
Er zijn een aantal gebruiksregels opgenomen, waaronder een verbod op het gebruik van een bijbehorend bouwwerk voor zelfstandige bewoning.

Beroep en bedrijf aan huis
Onder voorwaarden is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan, evenals een bed & breakfast. Maximaal 1/3 van de totale oppervlakte van de woningen en de bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven worden gebruikt, met een maximum van 75 m². Het gaat om 'lichte' activiteiten die geen onevenredige hinder aan het woon- en leefmilieu mogen toebrengen.

Detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel, is niet toegestaan. De aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven die zijn toegestaan, zijn vermeld in Bijlage 1 Lijst aan huis verbonden beroepen en bedrijven bij de regels. Het betreft hier een niet-limitatieve lijst. Beroepen of bedrijven die naar de aard daarmee vergelijkbaar zijn, zijn eveneens toegestaan.

Bed & breakfast
Daarnaast mogen woningen en bijbehorende bouwwerken voor een hobbymatige bed & breakfast voor maximaal 4 personen worden gebruikt. Een eigen kookgelegenheid is daarbij niet toegestaan.

Waarde - Archeologie
De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Het bouwen van bouwwerken en uitvoeren van werken en werkzaamheden is vergunningplichtig. Er geldt een vrijstellingsgrens van een omvang van maximum 10.000 m^2 en een diepte van niet meer dan 0,50 meter.

5.2.3 Algemene regels

Onder algemene regels zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels, de algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels.

Anti-dubbeltelregel
De anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens het bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels
De regel is dat een gebouw pas mag worden gebouwd, wanneer wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Algemene gebruiksregels
In de algemene gebruiksregels is opgenomen welk gebruik van gronden en/of bouwwerken in ieder geval verboden is, waaronder tijdelijke huisvesting (van migranten). Ook mag een functie pas worden uitgebreid of gewijzigd wanneer wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Voor de beide genoemde regels is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

Algemene afwijkingsregels
In de algemene afwijkingsregels is onder andere opgenomen dat er kan worden afgeweken van de in het plan opgenomen maten en afmetingen tot 10% vanwege constructieve noodzaak. Voor de algemene afwijkingsregels is een toetsingskader geformuleerd.

Algemene wijzigingsregels
In de algemene wijzigingsregels is de bevoegdheid opgenomen een wijzigingsplan op te stellen voor een grotere nutsvoorziening.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Bro. Dit besluit schrijft dwingend voor hoe het overgangsrecht moet luiden. Bebouwing die niet voldoet aan de regels van is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met tien procent wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Tot slot bevat hoofdstuk 4 de slotregel waarin is aangegeven hoe het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een verzoek van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt de uit het plan voortkomende kosten. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een planschadeovereenkomst en een anterieure overeenkomst afgesloten.

Op basis van deze overweging is het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar. De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid belemmerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex. art. 3.1.1. Bro

In het kader van bestuurlijk overleg ex. artikel 3.1.1. Bro wordt het bestemmingsplan aan verschillende maatschappelijke instanties aangeboden die daarmee in de gelegenheid zijn gesteld om een overlegreactie op het plan in te dienen. De ingekomen reacties worden in het bestemmingsplan verwerkt.

Overlegreactie Veiligheidsregio Noord-Holland Noord.

De Veiligheidsregio heeft in het voortraject geadviseerd over het planvoornemen. Zij geeft de volgende adviezen mee:

- Bereikbaarheid

Er dient een tweede ingang tot de wijk te worden aangebracht. Dit kan eventueel een route zijn die normaal voor langzaam verkeer (bijv. fietsroute) is met een paal in het midden die weggehaald kan worden indien nodig. Deze route moet dan wel geschikt zijn voor de eisen van een hulpdienst.

- Bluswater

Er dient binnen een afstand van 100 meter vanaf elke voordeur van een woning een brandkraan te worden aangebracht met een capaciteit van minimaal 30m³/uur of er dient een opstelplaats voor openwater te worden aangebracht die voldoet aan de volgende uitgangpunten. Voor meer informatie zie ook de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid VRNHN 2021.

- Battery packs

Mochten er in deze wijk buurtbatterijen aanwezig zijn, moet men op de hoogte zijn dat er voor deze batterijen langdurig water nodig zal zijn. Het is wenselijk om deze batterijen in de buurt van de waterwinning te plaatsen.

Beide adviezen zijn betrokken in de verdere uitwerking van het planvoornemen. In paragraaf 4.5 is hier nader op ingegaan.

Informeren omwonenden

Op 6 april 2023 zijn de omwonenden uitgenodigd voor een presentatie van het conceptplan. Het merendeel van de omwonenden was aanwezig op deze presentatie. Tot 14 dagen na de presentatie was het mogelijk om vragen en op- en aanmerking aan Woningstichting Anna Paulowna door te geven. Alle vragen en op- en aanmerking zijn voorzien van een antwoord door de woningstichting en via email aan de omwonenden ter kennis gesteld, zie Bijlage 14. De ingekomen vragen hebben niet geleid tot aanpassingen van het plan.

Het natuurgebied het Kruiszwin ten Noorden van het plangebied wordt beheerd door Stichting Landschap Noord Holland. Zij zijn als 'buurman" vanaf het begin geïnformeerd over de plannen en hun opmerkingen zijn meegenomen in het ontwerp en het natuurinclusief plan.

Overleg ex. art. 3.8 Wro

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 Wro gedurende zes weken ter inzage gelegd.

In deze periode kan iedereen een schriftelijke zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan geven.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan:

Het Bestemmingsplan Polderpark Anna Paulowna van de gemeente Hollands Kroon;

1.2 het bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPBG2006hz48-on01 met de bijbehorende regels en bijlage;

1.3 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;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

een in Bijlage 1 Lijst aan huis verbonden beroepen en bedrijven 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;

1.7 bebouwing:

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

1.8 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;

1.9 bestaand:

het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, krachtens een bouwvergunning/omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel een vrijstelling op grond van de WRO, een afwijking op grond van de Wro of een afwijkingsprocedure op basis van de Wabo;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijbehorend bouwwerk:

aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

1.13 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;

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd zulks met inbegrip van de begane grond (eerste bouwlaag) en met uitzondering van onderbouw en zolder;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.21 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.22 dakkapel:

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

a. dakkapellen mogen uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden;
b. dakkapellen hebben een maximale hoogte van 1,75 m;
c. de afstand tussen de onderkant van de dakkapel en de dakvoet ligt tussen de 0,5 en 1 m;
d. de afstand tussen de bovenkant van de dakkapel en de daknok is 0,5 m of meer;
e. de afstand tussen de zijkanten van de dakkapel en de zijranden van het dak is 0,5 m of meer;

f. de breedte van de dakkapel beslaat ten hoogste 2/3 van de breedte van het dakvlak;

1.23 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;

1.24 detailhandel:

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

1.25 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:



1.26 erf:

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

1.27 extensieve dagrecreatie:

vormen van recreatief (mede)gebruik in een gebied, waarbij de recreatie geen specifiek beslag leg op de ruimte, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie;

1.28 gebouw:

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

1.29 hoofdgebouw:

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

1.30 huisvesting tijdelijke medewerkers:

het tijdelijk huisvesten van economische actieve migranten die tot doel hebben op eigen initiatief en vrijwillig arbeid en inkomen te verwerven;

1.31 kampeermiddel:

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

1.32 langskap:

een kap evenwijdig aan de voorgevel (naar de straat gekeerde kap);

1.33 logies:

het bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf, met uitzondering van tijdelijke huisvesting;

1.34 mobiel kampeermiddel:

een tent, tentwagen, kampeerauto, toercaravan of enig ander onderkomen met de bedoeling deze tijdelijk te plaatsen op een kampeerterrein;

1.35 onderkomens:

voor verblijf geschikte - al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken - voertuigen, vaartuigen, arken, toercaravans, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten;

1.36 ondergeschikte detailhandel:

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

1.37 overkapping:

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

1.38 peil:

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

1.39 permanente bewoning:

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.40 prostitutie:

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

1.41 recreatieve bewoning:

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

1.42 seksinrichting:

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

1.43 trekkershut:

een houten gebouw, dat naar de aard en inrichting bestemd is voor recreatief verblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.44 tijdelijke huisvesting:

huisvesten van personen voor de duur van ten minste 2 weken;

1.45 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;

1.46 vast kampeermiddel:

een stacaravan, trekkershut of ander recreatief verblijf op een kampeerterrein, welke naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond (plaatsgebonden) en daardoor als bouwwerk is aan te merken;

1.47 voorgevel:

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

1.48 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, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming, al dan niet noodzakelijk is;

1.50 zadeldak:

een zadeldak is een kapvorm waarbij beide schuine dakvlakken in één lijn bij elkaar komen.

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;

2.6 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.7 meten:

tot of vanuit het hart van een lijn op de (digitale) verbeelding.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, kozijnen, ventilatiekanalen, liftschachten, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bos en bebossing;
b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden,

met de daarbij behorende:
c. erven en terreinen;
d. wegen en paden;
e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
f. water.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:
a. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
b. het gebruik van gronden voor het stallen van onderkomens.

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

a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. het verwijderen van bomen, heesters en/of struiken.
b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
    1. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
    2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
    3. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden.
c. De in sub a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke en/of natuurwetenschappelijke waarden.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;
b. sport- en speelvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
c. paden;
d. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterbeheersing en de waterafvoer en -berging;
e. verblijfsvoorzieningen;
f. water.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:
a. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
b. het gebruik van gronden voor het stallen van onderkomens.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van de gronden, waaronder het aanwezige kenmerken van het krekenpatroon;
b. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

d. extensieve dagrecreatie;
e. openbare nutsvoorzieningen;
f. fiets- en voetpaden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

5.3 Nadere eisen

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

- het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
b. het gebruik van gronden voor het stallen van onderkomens.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

a. Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 5.1 de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders:
    1. het graven, dempen en vergroten van sloten en andere watergangen;
    2. het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel;
    3. het aanbrengen of verwijderen van dammen, stuwen en naar de aard hiermee vergelijkbare kunstwerken;
    4. het verhogen of verlagen van de waterstand;
    5. het vellen of rooien van houtopstanden of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van de houtopstanden tot gevolg kunnen hebben;
    6. de aanleg van verharde wandel-, fiets- en kavelpaden;

7. het dempen of (ver)graven van kreken;
8. het aanbrengen van wal- en oeverbeschoeiingen;

b. De sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
   1. normale onderhoudswerkzaamheden inhouden;
   2. uit oogpunt van de te beschermen belangen van ondergeschikte betekenis zijn;
   3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
   4. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning;

c. De sub a bedoelde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien door de uit te voeren werkzaamheden geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de landschappelijke of cultuurhistorische waarde dan wel de waterstaatkundige belangen van de gronden.

d. Burgemeester en wethouders winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a onder 1 tot en met 4 advies in bij de waterbeheerder.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. paden;
c. parkeren;
d. water;
e. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterbeheersing en de waterafvoer en -berging.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. in of op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van 1 uitbouw voor de voorgevel van een aaneengebouwd hoofdgebouw als bedoeld in lid 9.2.2, met inachtneming van de volgende regels:
    1. de diepte van de uitbouw mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
    2. de breedte van de uitbouw mag ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
    3. 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 aangebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevels van gebouwen mag niet meer bedragen dan 1 m;
b. de bouwhoogte van overige erf- en perceelsafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:
a. het stallen of laten stallen van vlieg-, vaar- en voertuigen, anders dan ten behoeve van het woongenot.

Artikel 7 Verkeer - Verblijf

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonstraten;
b. voet- en fietspaden;
c. sport- en speelvoorzieningen;
d. de ontsluiting van de calamiteitenroute, ter plaatse van de bestemming 'ontsluiting';

met de daarbij behorende:

e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterbeheersing en de waterafvoer en -berging;
h. water;
i. bruggen, duikers en andere kunstwerken ten behoeve van het kruisen van water.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van wegen en openbare nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:
    1. de inhoud per gebouw niet meer mag bedragen dan 50 m³;
    2. de bouwhoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan 3 m.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 5 m.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water met een functie voor de waterhuishouding en de waterrecreatie,

met de daarbij behorende:

b. oeverstroken en kaden;
c. bruggen, dammen en duikers.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruik van de gronden als ligplaats voor woonschepen;
b. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
c. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende:

b. tuinen, erven en terreinen;
c. parkeervoorzieningen;
d. wegen en paden;
e. groenvoorzieningen;
f. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterbeheersing en de waterafvoer en -berging;
g. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
h. water.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsvrije zone' geldt dat gebouwen en bouwwerken niet zijn toegelaten en die gronden niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, dan wel zoals het artikel luidt indien sprake is van een wetswijziging betreffende vergunningsvrij bouwen op het erf na vaststelling van dit bestemmingsplan.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen van woningen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de naar de weg gekeerde gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgrens dienen te worden gebouwd;
c. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1 per bouwvlak, dan wel niet meer dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden";
d. de afstand van de niet aangebouwde zijde van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder bedragen dan 3 m;
e. ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" worden hoofdgebouwen aaneengebouwd;
f. ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" worden hoofdgebouwen vrijstaand gebouwd, met dien verstande dat de nokrichting haaks op de voorgevel van het hoofdgebouw staat;
g. het hoofdgebouw wordt gebouwd met het aantal bouwlagen dat is aangeduid ter plaatse van 'aantal bouwlagen';
h. de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan is aangeduid ter plaatse van 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
i. ter plaatse van de aanduidig 'specifieke bouwaanduiding - langskap' wordt het hoofdgebouw afgedekt met een langskap;
j. ter plaatse van de aanduidig 'specifieke bouwaanduiding - zadeldak' wordt het hoofdgebouw afgedekt met een zadeldak;
k. de dakhelling bedraagt niet minder respectievelijk meer dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling, maximum dakhelling'.

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken dienen op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw (9.2.2 sub a), vermeerderd met:
    1. 70 m² bij rijenwoningen, niet zijnde halfvrijstaande woningen;
    2. 70 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²;
c. het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
d. voor bijbehorende bouwwerken behorende bij woningen ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" geldt dat:
    1. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
    2. de dakhelling minimaal 15 graden en maximaal 50 graden bedraagt;
e. voor bijbehorende bouwwerken behorende bij woningen ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand", waarbij de woning is gebouwd met 1 bouwlaag, geldt dat:
    1. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
    2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
    3. de dakhelling minimaal 0 graden en maximaal 60 graden bedraagt;
f. voor bijbehorende bouwwerken behorende bij woningen ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand", waarbij de woning is gebouwd met 2 bouwlagen, geldt dat:
    1. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3, 5 m;

2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
3. de dakhelling minimaal 0 graden en maximaal 40 graden bedraagt;

g. een dakoverstek mag ten hoogste 0,5 m bedragen;
h. ondergronds bouwen is niet toegestaan.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels van gebouwen mag niet meer bedragen dan 1 m;
b. de bouwhoogte van overige erf- en perceelsafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.3, sub d, e en f en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 8 m mag bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, mits:
   1. de verhoging van de bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de bezonningssituatie van omliggende percelen;
   2. de verhoging van de bouwhoogte niet zorgt voor een onevenredige inbreuk op de privacy bij omliggende percelen;
   3. er vooraf een planschadeovereenkomst wordt ondertekend.
b. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning zoals genoemd in sub a, mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
   - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   - het straat- en bebouwingsbeeld;
   - de milieusituatie;
   - het uitzicht van woningen van derden;
   - de verkeersveiligheid;
   - de woonsituatie.

9.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
b. het gebruik van gronden voor het stallen van onderkomens voor een periode langer dan 8 achtereenvolgende dagen;
c. het gebruik van bebouwing voor recreatieve bewoning;
d. het gebruik van een bijbehorend vrijstaand bouwwerk voor zelfstandige bewoning;
e. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 9.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg en instandhouding van minimaal 4 vestigingsmogelijkheden per woning voor tenminste 2 verschillende vliegende (dier)soorten, zoals benoemd in Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan.

Artikel 10 Waarde - Archeologie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 10.000 m² wordt uitgebreid;
b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 10.000 m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld;
c. bouwwerken met een oppervlakte van 10.000 m² of minder;
d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 10.000 m² maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2, mits:

a. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord;
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. een verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
d. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen te beslissen, vragen Burgemeester en wethouders advies aan een ter zake kundig bureau. Bij een negatief advies wordt de vergunning niet verleend, dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

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

a. Het is verboden op of in de in lid 10.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren indien de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden betrekking hebben op een gebied met een oppervlakte groter dan 10.000 m² en een aanleg dieper dan 50 cm:
    1. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe ook worden gerekend ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen, mengen;
    2. het aanbrengen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
    3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, (tele)- communicatie, en/of andere leidingen en drainage en de daarmee verband houdende constructies;
    4. het aanleggen, verbreden, verruimen van sloten, vijvers en overige waterpartijen;
    5. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen

6. het indrijven van voorwerpen in de bodem.

b. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
   1. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
   2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
   3. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

c. Een vergunning als bedoeld sub a, wordt slechts verleend, mits:
   1. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
   2. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
   3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden onevenredig kunnen worden verstoord:
      - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
      - een verplichting tot het doen van opgravingen;
      - een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

d. Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden te beslissen, vragen Burgemeester en wethouders advies aan een ter zake kundig bureau. Bij een negatief advies wordt de vergunning niet verleend, dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Parkeervoorzieningen

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

12.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 indien:

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

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

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Algemeen

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

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken waarbij de parkeergelegenheid die is vereist en aangelegd op grond van lid 12.1 en/of lid 13.3 niet in stand wordt gelaten;
c. het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken voor tijdelijke huisvesting;
d. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen.

13.2 Afwijkingsbevoegdheid tijdelijke huisvesting

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 voor het huisvesten van tijdelijke medewerkers indien voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in de 'beleidsregels logiesfuncties tijdelijke medewerkers Hollands Kroon', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze regeling gedurende de planperiode, welke door de gemeenteraad is vastgesteld.

13.3 Parkeervoorzieningen

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

13.4 Afwijkingsbevoegdheid parkeren

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.3 indien:

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

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

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- 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 omgevingsvergunning afwijken van:

a. de in het plan 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, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee 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, ten hoogste 15 m bedraagt.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

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

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

het plan wijzigen ten behoeve van een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en andere bouwwerken van openbaar nut tot een maximum inhoud van 400 m³ en een maximum bouwhoogte van 4 m.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 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 voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het 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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
''Regels van het Bestemmingsplan Polderpark Anna Paulowna''