Torenstraat Middenmeer

TAM-Omgevingsplan

Status: Ontwerp

Gemeente: Hollands Kroon
ID-code: NL.IMRO.1911.TAMTorenstrMiddm-on01
datum 1 oktober 2025

DNS Planvorming BV | Klaprozenweg 75 C | 1033 NN Amsterdam | info@dnsplanvorming.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding en doel 4
1.2 Ligging plangebied 4
1.3 Omgevingsplan 5
1.4 Leeswijzer 6

2 Planbeschrijving 7
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Stedenbouwkundig plan 7
2.3 Beeldkwaliteit 9

3 Beleid 11
3.1 Rijksbeleid 11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 11
3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's) 11
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 12
3.1.4 Nationaal waterbeleid 13
3.2 Provinciaal en regionaal beleid 14
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022 14
3.2.2 Woonagenda 2020-2050 14
3.2.1 Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland 2021-2026 15
3.3 Gemeentelijk beleid 15
3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon 15
3.3.2 Woonvisie Hollands Kroon 15
3.3.3 Deltaplan Biodiversiteit 16
3.4 Conclusie beleidskader 16

4 Milieu- en omgevingsaspecten 17
4.1 Cultureel erfgoed en landschap 17
4.2 Bodemkwaliteit 17
4.3 Water 18
4.4 Natuur 21
4.5 Geluid 22
4.6 Bedrijven en milieuzonering 22
4.7 Verkeer en parkeren 23
4.8 Luchtkwaliteit 24
4.9 Omgevingsveiligheid 24
4.10 M.e.r.-beoordeling 26
4.11 Duurzaamheid 26
4.12 Gezondheid 26
4.13 Conclusie effecten fysieke leefomgeving 27

5 Uitvoerbaarheid 28
5.1 Financiële uitvoerbaarheid 28
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 28
5.2.1 Participatie 28
5.2.2 Procedure 28

6 Belangenafweging en conclusie 29

6.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties? 29
6.2 Conclusie 29

7 Juridische planbeschrijving 30
7.1 Algemeen 30
7.2 Verhouding tijdelijk omgevingsplan – TAM-omgevingsplan 30
7.3 Toelichting op de regels 30

REGELS 32

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 33
Artikel 1 Begrippen 33
Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen 37

Hoofdstuk 2 Regels voor instructies van activiteiten 38
Artikel 3 Groen 38
Artikel 4 Verkeer 39
Artikel 5 Wonen 40

Hoofdstuk 3 Algemene regels 42
Artikel 6 Relatie met Omgevingsplan Hollands Kroon 42
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 43
Artikel 8 Toepassingsbereik Bouw- en gebruiksactiviteiten 44
Artikel 9 Algemene gebruiksactiviteiten 45
Artikel 10 Algemene binnenplanse omgevingplanactiviteiten 46
Artikel 11 Dynamische beleidsverwijzingen 47

Hoofdstuk 4 Overgangsregels 48
Artikel 12 Overgangsrecht 48

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De Wooncompagnie, Stichting woonzorggroep Samen en de gemeente Hollands Kroon hebben het gezamenlijke voornemen om het gebied tussen de Torenstraat en de Havenstraat te Middenmeer te herontwikkelen. De huidige woningen zijn technisch in een matige staat. De woningen zullen worden gesloopt, waarna maximaal 98 nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd. In een deel van de woningen zal zorg worden aangeboden. Tevens is een buurtkamer en een werkplek voor de zorgpartij in het plangebied voorzien.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het instrument bestemmingsplan komen te vervallen. De gemeente Hollands Kroon past onder de Omgevingswet voor gebiedsontwikkelingen het instrument TAM-omgevingsplan toe. TAM staat voor tijdelijke alternatieve maatregel. Het biedt gemeenten de mogelijkheid een plan in procedure brengen zonder gebruik te hoeven maken van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Eén van de redenen voor deze keuze is dat de werking van het DSO onvoldoende stabiel is.

De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen het geldende omgevingsplan. Met voorliggend omgevingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het projectgebied heeft betrekking op de gronden ten zuiden van de woningen aan de Havenstraat en de woningen aan beide zijden van de Torenstraat. In afbeelding 1.1 is de locatie op een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied op luchtfoto

1.3 Omgevingsplan

Het planologisch kader voor de locatie wordt gevormd door het omgevingsplan gemeente Hollands Kroon. Dit tijdelijke omgevingsplan is op 1 januari 2024, met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, in werking getreden. Het omgevingsplan gemeente Hollands Kroon bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder bestemmingsplannen en plaatselijke verordeningen. Daarnaast bestaat het tijdelijke omgevingsplan uit de Bruidschatregels. Dit zijn de voormalige Rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden.

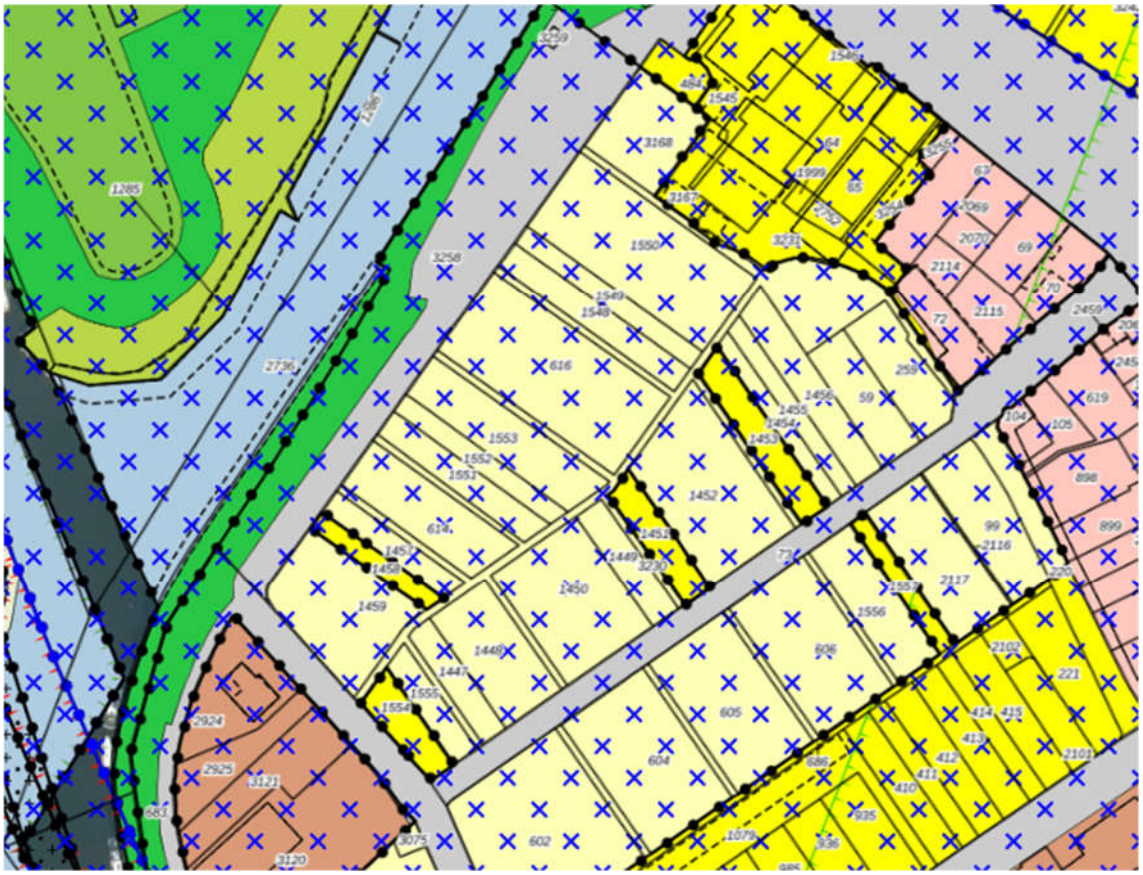
De bouw- en gebruiksregels die voor het projectgebied gelden zijn opgenomen in onderstaande bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Status
Herstructurering Middenmeer	23 december 2010	Onherroepelijk
Middenmeer 2009	24 september 2009	Onherroepelijk
Parkeren en wonen	4 oktober 2018	Onherroepelijk

Voor het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Herstructurering Middenmeer’ door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Wieringermeer vastgesteld op 23 december 2010. Deze gronden hebben de bestemming ‘Woongebied – Uit te werken - 1’.

Voor een aantal percelen geldt het bestemmingsplan Middenmeer 2009, door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Wieringermeer vastgesteld op 24 september 2009. Deze gronden zijn bestemd als ‘Wonen’.

De voorgenomen ontwikkeling is met betrekking tot het aantal woningen niet passend binnen de uitwerkingsregels van de bestemming ‘Woongebied – Uit te werken - 1’ en de regels van de bestemming ‘Wonen’. Daarnaast zijn appartementen niet toegestaan binnen deze regels.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Parkeren en wonen
Naast de hiervoor genoemde bestemmingsplannen geldt ter plaatse van het plangebied ook het paraplubestemmingsplan ‘Parkeren en wonen’. In dit bestemmingsplan is een nieuwe definitie van wonen opgenomen (bewonen van een woning door één afzonderlijke huishouding) en is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit TAM-omgevingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van het plan wordt toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de belangenafweging en worden in hoofdstuk 7 de juridische aspecten uitgewerkt.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied heeft betrekking op het gebied tussen de Havenstraat en de Sportweg. Dit gebied ligt in het oudste deel van het dorp Middenmeer. Een deel van het plangebied bestaat uit de gronden waar in het verleden diepe tuinen van de woningen aan de Havenstraat lagen. Deze tuinen zijn in eigendom bij Wooncompagnie. Voor de meeste woningen geldt dat deze tuinen in 2013 en 2014 zijn ingekort. Waar dat nog niet het geval is voert Wooncompagnie met de bewoners nog overleg. Er is nu sprake van een openbaar toegankelijk veld met achterkantsituaties. Door het groengebied tussen de woonpercelen is een pad aangelegd.

De woningen in het plangebied zijn vlak na de tweede wereldoorlog gerealiseerd. In het plangebied zijn 44 woningen aanwezig. De huidige woningen zijn technisch in een matige staat. Er is sprake van een sobere uitstraling met een kleine verspringing in rooilijnen.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie Torenstraat

2.2 Stedenbouwkundig plan

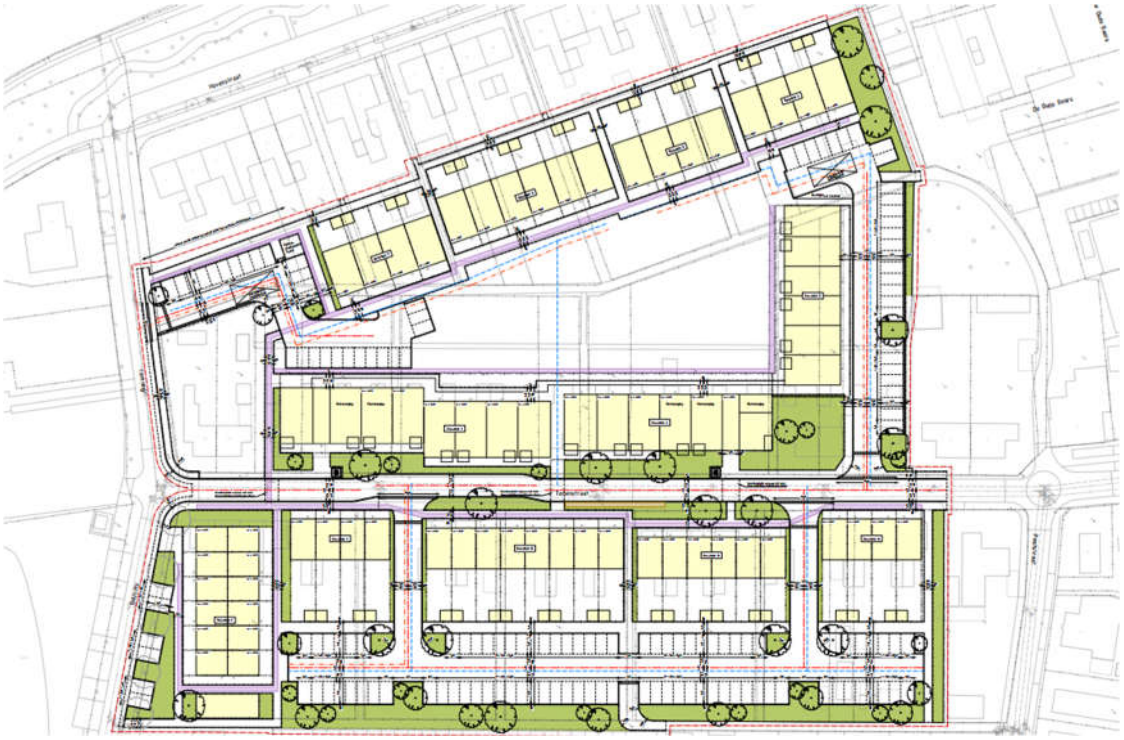
Als gevolg van de huidige staat van de woningen en het grote oppervlak dat het tussengebied biedt, is besloten om de locatie te herontwikkelen. Uitgangspunt is een bijdrage te leveren aan de grote behoefte aan sociale huurwoningen. Hiermee kan invulling worden gegeven aan de woningbehoefte van starters op de woningmarkt, maar zeker ook voor de groeiende groep ouderen die langer zelfstandig wil blijven wonen.

Woonzorggroep Samen heeft op basis van het strategisch huisvestingsplan 2020-2030 onderzoek heeft gedaan naar de kernen binnen haar verzorgingsgebied waar de zorg zoals deze door WZG Samen wordt aangeboden, onvoldoende of geheel niet aanwezig is (de zogenaamde

witte gebieden). Uit dit onderzoek volgt dat Middenmeer een kern is waar wonen met zorg onvoldoende is geborgd. Uitgangspunt is om de buurtzorg te intensiveren. In het plan worden minimaal 30 woningen gerealiseerd waar zorg wordt aangeboden. In het kader van geclusterde zorgwoningen, wordt hiermee bijgedragen aan het efficiënt verlenen van zorg. Om de zorg aan huis te kunnen bieden, wordt in het plan een uitvalsbasis voor de zorgmedewerkers gerealiseerd.

Bij de opzet van de nieuwbouw wordt nadrukkelijk gekeken naar het versterken van de samenhang, de sociale cohesie. Er wordt een buurtkamer in het appartementengebouw opgenomen, waar activiteiten voor bewoners en omwonenden kunnen worden georganiseerd. Dit komt ten goede aan de leefbaarheid van het gebied.

In totaal worden maximaal 98 woningen gerealiseerd. Aan de zijde van de woningen aan de Havenstraat zijn 18 levensloopbestendige woningen voorzien. Hiervoor geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 meter en 8 meter, waardoor de invloed op de bezonning wordt beperkt. Aan de zijde van de Kerkring zijn 12 rug-aan-rugwoningen voorzien voor de doelgroep starters met een maximum goothoogte van 4,5 meter en een maximum bouwhoogte van 10,5 meter. Aan de noordzijde van de Torenstraat komt een appartementengebouw van deels 2 en deels 3 bouwlagen (46 woningen). De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter aan de Torenstraat en 7,5 meter voor het gebouw dat hier haaks op komt te staan. Aan de zuidzijde van de Torenstraat zijn 22 eengezinswoningen voorzien met een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter.



Afbeelding 2.2: Ontwerptekening

In het gebouw dat wordt gerealiseerd aan de oostzijde van het plan, haaks op de Torenstraat, wordt een ontmoetingsruimte voor bewoners en omwonenden opgenomen. Aan de Torenstraat wordt naast de woningen een aanlandplek voor zorgverlener opgenomen in het gebouw.

Met de herontwikkeling wordt een nieuwe toekomstbestendige functie aan de locatie gegeven waar veel behoefte aan bestaat. Het creëren van duurzame woningen voor verschillende doelgroepen draagt bovendien bij aan de vitaliteit van het dorp.



Afbeelding 2.3: Visualisatie toekomstige situatie (indicatief)

2.3 Beeldkwaliteit

Grandpré Molière was een bekende Nederlandse architect en pionier van de Nederlandse stedenbouw. Als hoogleraar aan de Technische Hogeschool in Delft stond hij aan de wieg van 'de Delftse School '. Een stroming die uitging van het traditionalisme: architectuur gebaseerd op universele normen en waarden en het in ere houden van de Nederlandse plattelandsbouw.

Grandpré Molière maakte het stedenbouwkundige plan voor het dorp midden in de Wieringmeer en hij maakte het ontwerp voor de woningen. In 1933 is het dorp gesticht en kreeg in 1941 haar naam Middenmeer. De rechthoekige dorpskern tussen de Westfriesche Vaart en de Brugstraat kreeg een centraal gelegen sportterrein, een kerk aan de westpunt en winkels aan de Brugstraat. Na de inundatie in 1945 volgde de herbouw en een bescheiden dorpsuitbreiding.

De belangrijkste kenmerken van de dorpen van Grandpré Molière in het algemeen zijn :

1. De rechthoekige structuur, gebaseerd op de verkaveling van het landschap ;
2. Duidelijke begrenzingen van het dorp (maar wel uitbreidbaar in verschillende richtingen);
3. Een brink als duidelijk (sociale) kern;
4. De bouwstenen van het dorp zijn de kerk(en), de scholen, de winkels, de bruggen, tezamen met bouwstenen van de woningen. Zelfs de kleinste bouwsteen als een trafohuisje is ontworpen en een onderdeel van het ensemble;
5. Alle voorzieningen zijn goed bereikbaar en vindbaar, ze vormen coördinatiepunten in het dorp;
6. De straat is als entiteit ontworpen, met een helder begin, eind, en eigen karakter;
7. Er is veel openbaar groen en dat versterkt de structuur van de straat en het dorp.

De belangrijkste kenmerken van de Torenstraat en de woningen zijn :

1. De Torenstraat heeft een lange zichtlijn naar de Kerk aan de Kerkring en de Kerk aan de Brugstraat;
2. De woningen zijn steeds geschakeld tot blokjes van 2, 4 of 6 woningen. De woningen verschillen subtiel in de positie van de rooilijn in de straat ;
3. De voortuinen zijn (oorspronkelijk) groen, open ingericht en tussen de woningen is doorzicht naar het groene achtergebied;
4. De woningen hebben een hellend zadeldak parallel aan de straat, de schoorstenen geven ritmiek aan de straat en de telbaarheid van de woningen. De aanbouwen in de straat en achter op het erf zijn een geheel met het ensemble;

5. De woningen zijn opgezet in baksteen gevels, houten kozijnen, traditioneel en sober in opzet, maar met aandacht voor de omlijsting van de voordeur, bescheiden ornament in de hoeken van het metselwerk, de gootlijst;
6. De gevelindeling ondersteunt de symmetrische opzet van de woningen tot een blokje van 2, 4 of 6 woningen.

Het bouwplan op de onderhavige locatie dient een voortzetting te zijn van de kwaliteiten en het gedachtengoed van Grandpré Molière. Tegelijkertijd zijn de beschreven kenmerken niet allen één op één toepasbaar voor een bouwplan waar appartementen onderdeel van uit maken.

In de gekozen structuur blijven de zichtlijnen op de kerken aan beiden zijden gehandhaafd. De opzet bestaat uit een even aantal woningen, de voorgevelrooilijn verspringt in de straat en de voortuinen worden open en groen ingericht. In de uitwerking van het plan kan worden overwogen om de gevelindeling per woning symmetrisch ten opzichte van de naastliggende woning te maken, liggende en staande witte kozijnen af te wisselen en/of gebruik te maken van ranke staande schoorstenen die ritme en schaal aan de woningen geven. Daarbij is het goed als er aandacht is voor de gevelonderdelen zoals de woningentree, de kozijnen en de hekwerken.

3 Beleid

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

Planspecifiek

De onderhavige ontwikkeling sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen zullen voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen. Het relevante beleidskader wordt verder gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

De hoofdonderwerpen waarvoor rijksinstructieregels gelden zijn hieronder opgesomd:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)

- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Planspecifiek
In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de voor het voorliggende plan relevante instructieregels.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking
De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand) luidt:
- Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
- Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
- de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
- Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
- op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
- nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
- Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Planspecifiek
Met de voorgenomen ontwikkeling worden 41 woningen gesloopt en 98 woningen met buurtkamer en uitvalsbasis voor de zorgpartij gerealiseerd. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan is passend binnen de kwantitatieve regionale woningbehoefte. Er wordt voorzien in een onderscheidend aanbod van levensloopbestendige woningen gericht op diverse doelgroepen.

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Middenmeer. Er is sprake van een herstructureringslocatie. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling.

Het woningbouwplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarmee gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik.

3.1.4 Nationaal waterbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebieddistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw"

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Dit staat in één programma waarmee de Rijksoverheid anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Het NWP geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast voor de periode 2022 – 2027. Uitgangspunt is schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

Planspecifiek
Onderdeel van de planvoorbereiding is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022

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

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2022 (laatste versie in werking vanaf 1 juli 2025). Ook vanuit de provincie gelden instructieregels waar een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan moeten voldoen.

Betekenis voor het project
In de Omgevingsverordening NH2022 is bepaald dat een omgevingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De regio Kop van Noord-Holland heeft afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering in het regionaal Woonakkoord.

Op grond van de Omgevingsverordening NH2022 dient de toelichting van een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. In de duurzaamheidsparagraaf (paragraaf 4.12) zijn de uitgangspunten op het gebied van klimaatadaptatie beschreven. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK). Daarnaast wordt het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie Noord-Holland.

Het onderhavige omgevingsplan is passend binnen de regels zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2022.

3.2.2 Woonagenda 2020-2050

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. Deze speerpunten zijn vertaald in de Regionale Actieprogramma's.

Betekenis voor het project
Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de vraag naar betaalbare en toekomstbestendige woningen. In paragraaf 3.3.3 is nader ingegaan op het regionaal Woonakkoord).

3.2.1 Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland 2021-2026

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

In het Woonakkoord wordt onder andere ingezet op het bouwen van meer woningen, het toevoegen van passende woningen voor senioren en betaalbare woningen.

Betekenis voor het project
Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij het regionaal Woonakkoord door middel van het toevoegen van sociale huurwoningen en passende woningen voor senioren en woonstarters. Het plan is regionaal afgestemd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon

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

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de gemeente zich houdt aan de regionale kaders om de kwantiteit en kwaliteit van woningbouw te waarborgen. De regionale kaders zijn opgenomen in het convenant Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland (KWK) 2020-2030,

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

Betekenis voor het project
De woningbouw binnen het onderhavige plangebied in Middenmeer is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering. De locatie is gelegen binnen de kern van Middenmeer en zal leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit waarbij wordt aangesloten bij de bestaande bebouwingskarakteristiek. Het plan is passend binnen de Omgevingsvisie.

3.3.2 Woonvisie Hollands Kroon

Door de gemeenteraad is in 2024 een nieuwe Woonvisie vastgesteld. Ten behoeve van de woonvisie is onderzoek uitgevoerd naar de woningbehoefte. In de Woonvisie ligt de focus op 4 thema’s: beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en wonen, zorg en welzijn. Met de nieuwe Woonvisie wil de gemeente meer regie voeren op deze vier thema’s, door verschillende (nieuwe) instrumenten in te zetten. Belangrijk onderdeel is het streven naar de bouw van minimaal 30% sociale huurwoningen.

De volgende acties en keuzes zijn in de woonvisie door de gemeente Hollands Kroon geformuleerd:

- We zetten, samen met de corporaties, in op het bouwen van +945 sociale huurwoningen;
- We laten het toevoegen van ca. 160 midden- en vrije huurwoningen aan de markt over tenzij corporaties dit willen realiseren (minimaal 5% van het totaal);
- We willen 2.045 koopwoningen realiseren; - 15% van de nieuwbouw koop wordt gebouwd t/m €250.000 en 15% van € 250.000 t/m € 350.000 (samen 30% betaalbare koop);
- We zetten in op doorstroming en geven nieuwe woningbouweigenaren bij overdracht een impuls om de woning te verduurzamen en te verbeteren;
- We houden betaalbare woningen beschikbaar voor de koopdoelgroep door: een anti-speculatiebeding bijvoorbeeld met Koopgaran;
- We helpen huurstarters door het toevoegen van veel sociale huurwoningen;
- We werken aan een nieuw arbeidsmigrantenbeleid en het huisvestingsbeleid dat hierbij hoort.

Betekenis voor het project
Uit het woningbehoefteonderzoek volgt dat Middenmeer één van de kernen binnen de gemeente is met de grootste woningbehoefte. Tevens is Middenmeer één van de kernen waar de grootste opgave in de bestaande sociale huurvoorraad ligt met betrekking tot de kwaliteit van woningen.

Er worden 44 oude sociale huurwoningen gesloopt en 98 sociale huurwoningen teruggebouwd. Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan sociale huurwoningen in Middenmeer. Het plan geeft invulling aan de woonvisie door middel van een gedifferentieerd woningaanbod sociale huurwoningen gericht op de doelgroepen waar de behoefte het grootst is. Het plan geeft tevens invulling aan de toenemende behoefte aan levensloopbestendige woningen waarbij zorg verleend kan worden.

3.3.3 Deltaplan Biodiversiteit

In 2021 is het Deltaplan Biodiversiteit vastgesteld. In het Deltaplan Biodiversiteit is de ambitie opgenomen om bouw- en ontwikkelprojecten natuurinclusief te laten zijn. Ontwikkelingen moeten meer biodiversiteit op leveren dan in de bestaande situatie. Deze ambitie is voor Hollands Kroon verder uitgewerkt in strategieën en uitgangspunten waarbij verbinden, betrokkenheid, integraliteit en gebiedsgericht uitgangspunten in onze aanpak zijn.

Betekenis voor het project
In de uitwerking van het plan zal nader invulling worden gegeven aan de uitgangspunten uit het Deltaplan Biodiversiteit.

3.4 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau en voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. De beschrijving is per aspect in een aparte paragraaf opgenomen.

De gemeente kan omgevingswaarden vaststellen in het omgevingsplan. Het moet dan gaan om omgevingswaarden die het gemeentebestuur kan beïnvloeden of beheersen door de inzet van beleidsinstrumenten, zoals voor geur of geluid. Door de gemeente Hollands Kroon zijn nog geen omgevingswaarden in het omgevingsplan vastgesteld.

4.1 Cultureel erfgoed en landschap

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Betekenis voor het project
In de gemeentelijke Omgevingsvisie zijn de archeologisch waardevolle gebieden binnen de gemeente opgenomen. De gronden in het plangebied hebben een lage archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is om die reden niet noodzakelijk. Mochten er tijdens de toekomstige werkzaamheden archeologische sporen worden aangetroffen dan is men, conform de Erfgoedwet, verplicht deze aan het bevoegd gezag te melden.

Er zijn geen cultuurhistorische waarden binnen het plangebied aanwezig die beschermd moeten worden. In paragraaf 2.2 is ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing.

4.2 Bodemkwaliteit

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van
het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van
de bodem, door in onderlinge samenhang;
- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;

- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen

Betekenis voor het project
Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek[1] uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Behalve de chemische kwaliteit is tevens de aanwezigheid van asbest in de bodem onderzocht.

Chemische kwaliteit
De gestelde hypothese dat verhogingen aan PCB worden verwacht in de toplaag van de bodem ter plaatse van de lozingspunten van het asbestdak is bevestigd. Hier is in de toplaag (0,00-0,10 m-mv) een sterke verhoging aan PCB aangetoond.
Aansluitend op het verkennend onderzoek is de PCB verontreiniging afgeperkt. Per lozingspunt blijkt de bodem tot 0,1 m beneden maaiveld sterk verontreinigd te zijn met PCB. Een oppervlak van maximaal tweemaal 1,5 m2 is sterk verontreinigd. Hieruit blijkt dat een volume van circa 0,3 m3 sterk verontreinigd is met PCB. Op basis van deze resultaten kan worden gesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (<25 m3 grond sterk verontreinigd). De verontreiniging is waarschijnlijk ontstaan voor 1987, waardoor er geen sprake is van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'. De zorgplicht is daarom niet van toepassing. Aangezien er géén sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, bestaat géén noodzaak tot saneren. De gestelde hypothese dat op het overige terrein geen verontreiniging verwacht boven de 95-percentielwaarden als opgenomen in de bodemkwaliteitskaart is bevestigd. In de boven- en ondergrond en in het grondwater zijn hooguit lichte verhogingen aangetoond.

Asbestonderzoek
De gestelde hypothese dat de toplaag ter plaatse van de lozingspunten van het asbestdak verdacht is op het voorkomen van asbest, is niet bevestigd. In deze toplaag is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. Tijdens het onderzoek zijn op het overige terrein geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest. De hypothese van een asbestonverdachte locatie voor het overige terrein wordt gehandhaafd.

Conclusie
De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het omgevingsplan.

4.3 Water

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Beleid gemeente Hollands Kroon
Het beleid van de gemeente is verwoord in het Programma Stedelijk Water en Riolering 2023-2027. Als vertrekpunt wordt het principe om afvalwater en hemelwater gescheiden in te zamelen gehanteerd. Bij hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-afvoeren aangehouden. Kansen voor hergebruik van hemelwater worden zoveel als mogelijk en doelmatig benut. Los daarvan heeft infiltratie van afgekoppeld hemelwater in de bodem de voorkeur. Bergingsvoorzieningen worden bij voorkeur bovengronds en (in het) groen aangelegd.

[1] Verkennend bodemonderzoek Torenstraat e.o. te Middenmeer, Grondslag BV, 14 september 2023

In het geval dat uit onderzoek blijkt dat infiltreren niet kan, bijvoorbeeld door lokaal hoge grondwaterstanden of een verontreinigde bodem, wordt hemelwater afgevoerd naar hiervoor geschikt lokaal (gemeentelijk) oppervlaktewater.

De eisen van de gemeente voor nieuwe ontwikkelingen zijn:

- De neerslag van een hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in een uur) op privaat terrein wordt op dit terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging wordt de eerste 24 uur daarna niet geleegd en is in maximaal 60 uur weer beschikbaar;
- In het gebied is natuurlijke afwatering zoveel mogelijk aanwezig;
- Bij een waterdiepte van 20 cm op de rijbaan door extreme regen en/of overstromingen mag er geen schade optreden aan gebouwen en elektrische installaties in de openbare ruimte en blijven hoofdwegen begaanbaar;
- De ontwikkeling gebeurt waterneutraal en leidt niet tot extra aanvoer/afvoer van water. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en hergebruikt in het plangebied;
- Als wegen of percelen naast of aan oppervlaktewater zijn gelegen, wordt het regenwater en het grondwater niet aangesloten op de riolering en de drainage. Dit is ook het geval als de percelen zelf het regen- en grondwater kunnen verwerken.

<u>Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier</u>
Het beleid van het hoogheemraadschap is verwoord in de waterschapsverordening.
Om het basisniveau voor preventie van wateroverlast te behouden, is het van belang dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voldoende waterberging wordt aangebracht zodat de extra regenwaterhoeveelheid in de ontwikkeling zelf geborgen kan worden en niet wordt afgewenteld op de omgeving (waterneutraal bouwen). De initiatiefnemer van de verhardingstoename neemt voldoende compenserende maatregelen, zodat het oppervlaktewatersysteem na de realisatie van de verhardingstoename niet zwaarder wordt belast dan voordien.

Op basis van artikel 2.76 van de Waterschapsverordening hanteert het hoogheemraadschap de volgende regels bij compensatie:

- In gebied met peilbesluitplicht zal water bij voorkeur worden geïnfiltreerd in de bodem voor zover dit niet leidt tot grondwateroverlast bij omliggende percelen;
- Indien gebruik gemaakt wordt van een infiltratievoorziening, moeten de voorwaarden hiervoor worden besproken met het hoogheemraadschap;
- Voor zover infiltratie op grond van het eerste of tweede lid niet mogelijk of wenselijk is, zal het nieuw aangebrachte verharde oppervlak wordt gecompenseerd door binnen hetzelfde peilgebied 15 procent van de oppervlakte ervan als verbreed of nieuw oppervlaktewater te graven.

Daar waar de verharding toeneemt met meer dan 2.000 m², is het nodig om de benodigde compensatiemaatregel te kwantificeren met een maatwerkberekening. Het hoogheemraadschap volgt overeenkomstig de “handreiking wateroverlast beperken” voor de compensatiemaatregelen de landelijke maatlat klimaatadaptieve gebouwde omgeving. De maatwerkberekening wordt gebaseerd op de in deze maatlat genoemde neerslagsituatie van 70 mm per dag die 1 keer per 100 jaar (T=100) voorkomt.

Betekenis voor het plan
Ten behoeve van het waterhuishoudkundig plan is een uitgangspuntennotitie opgesteld[2]. De samenvatting is hieronder opgenomen.

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Op korte afstand is een primaire watergang aanwezig met een streefpeil van 5,40 m-NAP. Het huidige straatpeil binnen het plangebied is ongeveer 3,60 m-NAP, de drooglegging is daarmee circa 1,80 m. Binnen het plangebied is een peilbuis aanwezig, waar sinds juli 2023 de grondwaterstand gemeten is. De meetreeks is in principe te kort om een representatieve hoge (RHG) grondwaterstand te bepalen. De grondwaterstand die in de meetperiode maar in 10% van de tijd overschreden is, is 4,50 m-NAP.

[2] Uitgangspuntennotitie waterhuishoudkundig plan Torenstraat Middenmeer, Waterfeit Adviseurs, 31 juli 2025

In de Torenstraat is een gemeentelijk gescheiden rioolstelsel aanwezig. De vuilwaterafvoer van de nieuwe woiningen wordt aangesloten op het vuilwaterriool.

In de huidige situatie zijn reeds woningen, wegen en parkeerplaatsen aanwezig. Ten gevolge van het plan is sprake van een toename van het aantal woningen en het verhard oppervlak. De toename van het verhard oppervlak is naar verwachting groter dan 2.000 m². De exacte toename moet nog bepaald worden en ligt naar verwachting in de orde van grootte van 4.000 tot 6.000 m².

Ten behoeve van de planontwikkeling moet een waterberging gerealiseerd worden van 70 mm over de toename van het verhard oppervlak. Naar verwachting betekent dit een benodigde waterberging van 280 tot 420 m³.



Afbeelding 3.1: Inrichting plangebied

In overleg met de gemeente en het hoogheemraadschap zijn diverse opties voor invulling van de waterbergingsopgave besproken. Waterberging wordt zoveel mogelijk bovengronds in het groen gerealiseerd. Niet alle verhard oppervlak van het gehele plangebied hoeft af te wateren naar de bergingsvoorzieningen, een hoeveelheid verhard oppervlak gelijk aan of groter dan de toename van het verhard oppervlak volstaat.

In de centrale binnentuin, welke eigendom blijft van Wooncompagnie, is ruimte voor een wadi. De ruimte hier is naar verwachting niet voldoende voor invulling van de volledige opgave. Er zal daarom gezocht worden naar andere locaties in het toekomstig openbaar groen binnen het plangebied om de waterbergingsopgave mee in te vullen. Overwogen wordt ook om het dakoppervlak van de bestaande panden van Wooncompagnie aan de Kerkring 2 tot 4, net buiten het plangebied, aan te sluiten op een daar aan te leggen wadi op grond van Wooncompagnie, als uitruil tegen toename van verhard oppervlak bij de ontwikkeling aan de naastgelegen Torenstraat. Indien de ruimte in het groen niet volstaat om aan de waterbergingsopgave te voldoen, worden aanvullend ondergrondse bergingsvoorzieningen gerealiseerd onder de parkeerkoffers.

Afmetingen en diepte van de waterbergingen worden nog nader uitgewerkt ten behoeve van het waterhuishoudkundig plan en de latere vergunningaanvraag. Daarbij is van belang dat de bovenste circa 1,5 meter van de bodem bestaat uit zandige klei en deze minder geschikt is voor infiltratie. In de wijze van lediging van de bergingsvoorzieningen moet hiermee rekening worden gehouden, mogelijk is een vertraagde afvoer van het geborgen hemelwater naar het gemeentelijk hemelwaterriool benodigd. De bergingsvoorzieningen krijgen daarnaast een noodoverloop naar het gemeentelijk hemelwaterriool.

4.4 Natuur

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

Betekenis voor het project
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan natuur[3] uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder beschreven.

Gebiedsbescherming
Het projectgebied ligt op meer dan 7 kilometer van het Natura 2000-gebied IJsselmeer. Gezien de grote afstand, afscherming 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.

Er zijn stikstofberekeningen met het programma Aerius uitgevoerd[4]. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage in de gebruiksfase en aanlegfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen..

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), inclusief de zogenaamde verbindingszones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden en ook niet in of in de nabijheid van Bijzonder Provinciaal Landschap.

Soortenbescherming
Hieronder zijn de resultaten van het soortenonderzoek beschreven. Uit de quickscan volgt dat in de te slopen bebouwing geschikt habitat aanwezig is voor vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw. Vanaf het voorjaar van 2023 is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar deze soorten[5].

Uit het onderzoek blijk dat er meerdere paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis aanwezig zijn binnen het plangebied. Ook zijn er enkele huismusnesten en meerdere gierzwaluwnesten aangetroffen binnen en nabij het plangebied.

Er wordt een natuurvergunning aangevraagd, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven. Deze maatregelen zijn goed in te passen in het project. Daarnaast is sprake van een maatschappelijk belang. De aangetroffen soorten staan de uitvoerbaarheid van het plan daarom niet in de weg.

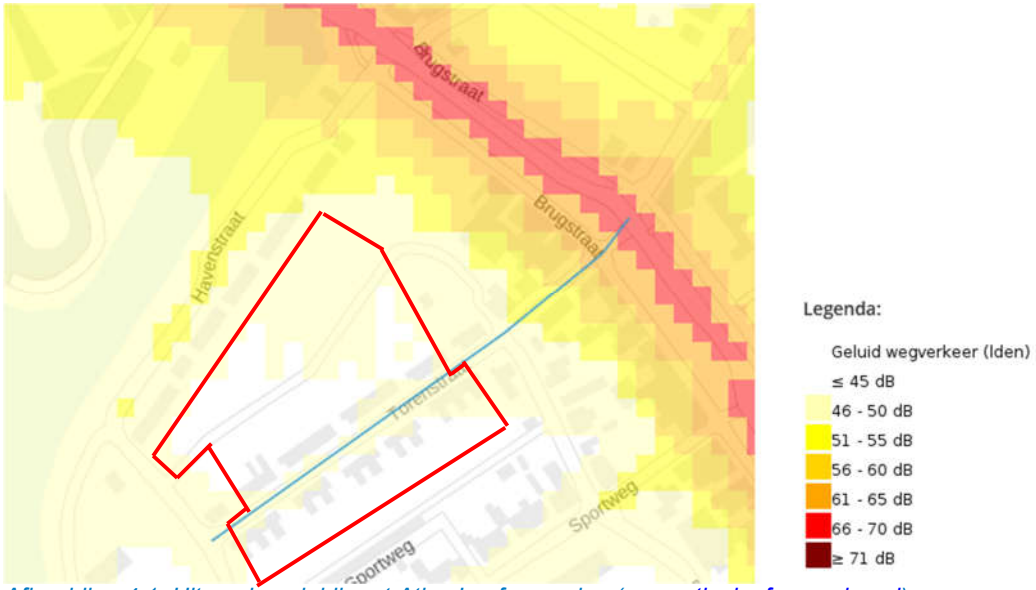
[3] Quickscan flora en fauna Torenstraat Middenmeer, RSK, 25 mei 2023
[4] Onderzoek stikstofdepositie, DNS Planvorming BV, 25 februari 2025
[5] Nader onderzoek vleermuizen, gierzaluw en huismus Torenstraat Middenmeer, RSK, 4 december 2023

Het wordt aangeraden de werkzaamheden overdag uit te voeren. Verder dient in elk geval één richting opgewerkt te worden, zodat vluchtroutes voor eender welk dier altijd mogelijk zijn. Hierbij dient niet richting dode hoeken gewerkt te worden, maar richting geschikt alternatief habitat. Er dient hiertoe ruimte te worden geboden aan verstoorde of vluchtende dieren. Als werkzaamheden langere tijd stil komen te liggen is het noodzakelijk het gebied gedurende de geplande ingrepen vrij te houden van waterplassen. Indien ondiepe oppervlaktewateren voor langere periodes aanwezig zijn moet voor het herstarten van werkzaamheden het gebied nogmaals geheel worden doorlopen door een erkend en kundig ecoloog. Mogelijk hebben beschermde soorten, zoals de rugstreeppad, zich intussen gevestigd. Mochten tijdens de werkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, zoals bijvoorbeeld huismus, gierzwaluw, vleermuis of rugstreeppad, dan dienen de werkzaamheden te worden stilgelegd en dient direct een ecoloog te worden ingeschakeld.

4.5 Geluid

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Betekenis voor het project
De nieuwe woningen komen in het geluidaandachtsgebied van de Brugstraat/Zuiderzeeweg. Uit onderstaande uitsnede van de geluidkaart van Atlas Leefomgeving volgt dat sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting. Naast wegverkeer zijn er geen andere geluidbronnen die relevant zijn. Er kan worden voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB.



Afbeelding 4.1: Uitsnede geluidkaart Atlas Leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl)

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat dat voldoet wordt aan de geluidsnormen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

De Omgevingswet stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we

het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:
- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project
De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven en gevoelige functies met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. Daar is hier gelet op de diversiteit aan functies in de omgeving sprake van.

In de nabijheid van het plangebied zijn aan de Brugstraat naast woningen ook bedrijven aanwezig. Deze bedrijven zijn toegestaan binnen de bestemming Centrum. Het betreft bedrijven (detailhandel en dienstverlening) die zich goed verhouden tot woningen. Bestaande woningen zijn maatgevend voor de bedrijfsactiviteiten.

Aan de Havenstraat is een snackbar gevestigd. Voor dit bedrijf geldt geen richtafstand in gemengd gebied.

Aan de Kerkring is een kerk aanwezig. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

De aanwezige functies en planologische gebruiksmogelijkheden in de omgeving van het plangebied staan een goed woon- en leefklimaat niet in de weg. Tevens leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot beperkingen voor omliggende functies.

4.7 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect verkeer en parkeren

Betekenis voor het project

<u>Verkeer</u>
Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie als gevolg van het plan zijn de kencijfers van de CROW (2024) gehanteerd. De locatie valt in de categorie 'niet stedelijk – rest bebouwde kom'. De CROW gaat uit van een verkeersgeneratie van 4,8 motorvoertuigen per etmaal voor sociale huurwoningen. Voor sociale huurappartementen met een BVO van 75 tot 100 m² wordt een verkeersgeneratie van 3,4 motorvoertuigen per etmaal gehanteerd. In totaal leidt dit tot een verkeersgeneratie van ca. 406 motorvoertuigen per etmaal. Wanneer de verkeersgeneratie van de te slopen woningen (41 x 4,8 = 197 verkeersbewegingen) hier van wordt afgetrokken, kan geconcludeerd worden dat het plan leidt tot circa 209 extra verkeersbewegingen.

De woningen worden via de Torenstraat en Havenstraat ontsloten richting de Brugstraat – Zuiderzeeweg en vervolgens naar de N248 en N242. De wegen hebben voldoende capaciteit om het extra verkeer te verwerken.

<u>Parkeren</u>
In maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018 vastgesteld. De parkeerregels gaan uit van de gemiddelde parkeerkencijfers van

het kenniscentrum CROW. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van deze regeling en de normen die daarin zijn opgenomen. De parkeerbehoefte is weergegeven in onderstaande tabel.

	Aantal woningen	Norm	Parkeerbehoefte
Huur, huis, sociale huur	52	1,1	57,2
Huur, appartement, sociale huur, <75 m²	46	0,8	36,8
Bezoekers parkeren	98	0,2	19,6
Totaal	**98**		**113,6**

Het parkeren is op drie plaatsen in het plangebied geclusterd. Zie afbeelding 2.2 op bladzijde 8. Op deze afbeelding zijn 139 parkeerplaatsen ingetekend en dat wordt als overmaat beschouwd. Er wordt gestreefd naar minimaal 114 en maximaal 120 parkeerplaatsen. In overleg met de gemeentelijke diensten wordt bepaald hoe de parkeerplaatsen over het plangebied worden verdeeld.

4.8 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Betekenis voor het project
De ontwikkeling van het plangebied bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide in 2017, 2020 en 2025 langs wegen in de nabijheid van het plangebied onder de 35 µg/m³ liggen. Ter plaatse van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt. Met betrekking tot luchtkwaliteit is in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.9 Omgevingsveiligheid

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:
- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);

- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het plan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen.

Betekenis voor het project
Het plan is gelegen op circa 210 m afstand van het LPG tankstation aan de Zuiderzeeweg en op circa 350 m afstand van de N248. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van het LPG-station. Over de N248 worden gevaarlijke stoffen (voornamelijk brandstoffen) vervoerd. Omdat het plangebied buiten 200 meter van de weg is gelegen, heeft deze geen invloed meer op de hoogte van het groepsrisico. Daarom kan worden volstaan met een zogenaamde beperkte verantwoording van het groepsrisico. In onderstaande tekst is hier invulling aan gegeven.

<u>Bestrijdbaarheid</u>
Door een externe beschadiging van een tankwagen met GF3-stoffen (zoals propaan of LPG) kan de tank openscheuren waardoor de gehele inhoud aan brandbaar gas direct vrijkomt. Als dit direct ontsteekt ontstaat er een vuurbal en een drukgolf (zogenaamde koude BLEVE). Als dit gas later ontsteekt ontstaat er een gaswolkexplosie of wolkbrand. Als een tankwagen met GF3 - stoffen betrokken raakt bij een brand kan na enige tijd de tank bezwijken waardoor de gehele inhoud aan brandbaar gas direct vrijkomt en ontsteekt (zogenaamde warme BLEVE).

Het optreden van een koude BLEVE is een snel scenario dat direct plaatsvindt. Voor dit scenario zijn er vanuit bestrijdbaarheidsperspectief geen mogelijkheden om dit scenario te voorkomen. Bij de dreiging van een warme BLEVE door brand rondom/nabij een tankwagen met brandbare gassen bestaat er voor de brandweer gedurende enige tijd de mogelijkheid om de tankwagen te koelen met water om een warme BLEVE te voorkomen. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn.

Na het optreden van een koude of warme BLEVE kunnen in het plangebied branden ontstaan die door de brandweer kunnen worden geblust. Hierbij is het van belang dat het plangebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten via de doorgaande route Zuiderzeeweg-Brugstraat. Het plangebied is tevens via de Havenstraat te bereiken. Het plangebied is hiermee voldoende bereikbaar.

<u>Zelfredzaamheid</u>
Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. De planvorming betreft de realisatie van woningen, waaronder appartementen. Uitgangspunt is dat de personen in de woningen zelfredzaam zullen zijn, met uitzondering van bewoners van de zorgwoningen. Hier is echter 24-uurs zorgverlening aanwezig.

Het optreden van een koude BLEVE is een snel scenario waarbij er geen tijd beschikbaar is om te kunnen vluchten. Bij het optreden van een warme BLEVE is voorafgaand in beginsel voldoende tijd aanwezig om de gebouwen te ontruimen. Indien bij een dreigende BLEVE door de hulpdiensten wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen, van de bron af kunnen vluchten. Het plan biedt voldoende mogelijkheden om van de bron af te vluchten.

Een ongeval met het vervoer van LPG (de stof met het ongeval scenario met substantiële effecten in combinatie met de grootste afstand) vereist naar verwachting de omvangrijkste inzet van hulpdiensten. Op de afstand van ruim 300 m kan een giftige stof nog gevolgen hebben tot in het plangebied. De vigerende bouwregelgeving borgt dat woongebouwen op deze afstand voldoende bescherming bieden tegen een eventuele giftige wolk. Personen kunnen op deze afstand binnen veilig verblijven gedurende minimaal 4 uren. Het is gewenst dat in voorkomende situaties bewoners de aanwijzingen van de overheid via NLAlert/media opvolgen.

4.10 M.e.r.-beoordeling

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Betekenis voor het project
Het plan voorziet in de ontwikkeling van 98 woningen op een locatie in het bestaand stedelijk gebied van Middenmeer. Uit de voorgaande paragrafen en de opgestelde aanmeldnotitie m.e.r.[6] blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.11 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren woningen.
Duurzaamheidsaspecten waar bij de bouw van de woningen aan moet worden gedacht zijn: energiehuishouding, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid, comfort, toekomstbestendigheid, etc.

Betekenis voor het project
Duurzaamheid krijgt op verschillende aspecten aandacht in het plan op stedenbouwkundig niveau en door de realisatie van energiezuinige woningen en duurzaam bouwen. Duurzame voorzieningen die worden gerealiseerd op stedenbouwkundig niveau bestaan onder andere uit het zoveel mogelijk behouden en toevoegen van groen in het plangebied waarmee wordt bijgedragen aan de klimaatadaptatie.

Aardgasvrij bouwen is inmiddels de wettelijke norm. Vanaf 1 januari 2021 moeten woningen voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten.

4.12 Gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

[6] Aanmeldnotitie m.e.r. Torenstraat Middenmeer, DNS Planvorming BV, 8 september 2025

Betekenis voor het project
De gemeente Hollands Kroon heeft nog geen specifiek beleid vastgesteld met betrekking tot gezondheid. Gelet op de conclusies met betrekking tot de hiervoor benoemde aspecten omtrent de effecten of de fysieke leefomgeving, kan met betrekking tot gezondheid worden geconcludeerd dat er als gevolg van het project geen sprake is van negatieve effecten.

4.13 Conclusie effecten fysieke leefomgeving

Gelet op de conclusies uit de voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de effecten op de fysieke leefomgeving als gevolg van het plan aanvaardbaar zijn.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten;
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal. De plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer Wooncompagnie. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van nadeelcompensatie. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten.

De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie

Omwonenden en andere belanghebbenden zijn op 5 juni 2023 tijdens een informatieavond geïnformeerd over het plan. Met de direct aanwonende particuliere woningeigenaren heeft nadien persoonlijk overleg plaatsgevonden. Huidige bewoners zijn al eerder persoonlijk over het plan geïnformeerd. Hier is door Wooncompagnie een sociaal plan voor opgesteld.

5.2.2 Procedure

Om tot vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan te komen, wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb gevolgd. Op het ontwerpbesluit kunnen door een ieder zienswijzen worden ingebracht. Deze worden afgewogen en meegenomen in het definitieve besluit. Beroep staat vervolgens open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van de State.

In de uitgebreide voorbereidingsprocedure die gevolgd wordt bij het aanvragen van een wijziging van het omgevingsplan, is het maken van bezwaar niet mogelijk. Hiervoor in de plaats bestaat namelijk de mogelijkheid om zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen. Deze worden afgewogen en meegenomen in het definitieve besluit. Vervolgens staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van de State.

6 Belangenafweging en conclusie

6.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Een wijziging van het omgevingsplan kan alleen worden toegestaan wanneer er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De vraag is daarom of het initiatief leidt tot een situatie waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Anders gezegd: is er na een zorgvuldige belangenafweging met het toestaan van de activiteit nog steeds, of weer, sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (en voor zover betrekking hebbend op het initiatief) nader onderzocht en afgewogen.

6.2 Conclusie

Gelet op de conclusies uit de voorgaande hoofdstukken met betrekking tot het beleidskader, de effecten op de fysieke leefomgeving en de betrokken belangen wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar

7 Juridische planbeschrijving

7.1 Algemeen

Door de komst van de Omgevingswet stellen alle gemeenten een omgevingsplan vast. Hierin komt een grote hoeveelheid regels over de fysieke leefomgeving bij elkaar. Denk aan regels over bouwen, gebruik van gebouwen, monumenten, water en milieubelastende activiteiten.

Vanaf de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024, heet de gemeente Hollands Kroon automatisch een tijdelijk omgevingsplan ‘van rechtswege’ gekregen. Daarin staan de huidige bestemmingsplannen nog gewoon zoals ze waren. Samen met specifieke regels over bouwen en milieu die van het Rijk naar de gemeenten zijn gaan.

Gemeenten hebben tot 2032 de tijd om een nieuw, samenhangend omgevingsplan te maken.

7.2 Verhouding tijdelijk omgevingsplan – TAM-omgevingsplan

Het tijdelijk omgevingsplan is gepubliceerd met een nieuwe digitale standaard (STOP-TP), waardoor het nog niet mogelijk is daarin wijzigingen van het omgevingsplan te publiceren. Daarom is er de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), waarmee wijzigingen van het omgevingsplan tijdelijk worden gepubliceerd via de oude digitale standaard (IMRO).

- Een TAM-omgevingsplan is juridisch gezien een wijziging van het omgevingsplan, maar digitaal gezien een zelfstandig plan.
- Een TAM-omgevingsplan wordt toegevoegd aan het omgevingsplan als hoofdstuk 22A, 22B enz.
- Het TAM-omgevingsplan sluit aan op de systematiek van de basisregeling.

Voor voorliggend TAM-omgevingsplan betekent dit dat voor de Algemene bepalingen (begripsbepalingen) wordt aangesloten op de begripsbepalingen uit hoofdstuk 1 uit de basisregeling en waar nodig is aangevuld met voor dit TAM-omgevingsplan specifiek van toepassing zijnde begripsbepalingen.

De overige regels van voorliggend TAM-omgevingsplan gelden deels in aanvulling en deels ter vervanging van de regels van het tijdelijk Omgevingsplan.

De regels van voorliggend TAM-omgevingsplan gelden uitsluitend binnen het besluitgebied van dit TAM-Omgevingsplan.

7.3 Toelichting op de regels

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
In dit hoofdstuk zijn de begrippen opgenomen die relevant zijn voor voorliggend TAM-omgevingsplan. De begrippen werken aanvullend op artikel 1.1 uit het Omgevingsplan gemeente Hollands Kroon.

In Artikel 2 zijn meet- en rekenbepalingen opgenomen waaruit blijkt hoe bijvoorbeeld de bouwhoogte of de goothoogte moet worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Verantwoording van de regels
Binnen dit hoofdstuk zijn de toegelaten functies opgenomen.

- Groen (artikel 3)

De toekomstige hoofdgroenstructuur heeft de functie ‘Groen’ in dit omgevingsplan. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag op deze gronden niet worden gebouwd.

- Verkeer (artikel 4)

De gronden waar parkeerplaatsen worden aangelegd hebben de functie ‘Verkeer’. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag op deze gronden niet worden gebouwd.

- Wonen (artikel 5)

Met de functie ‘Wonen’ worden maximaal 98 woningen mogelijk gemaakt. Binnen de functie ‘Wonen’ wordt een aantal randvoorwaarden meegegeven zoals de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte. Met de aanduiding ‘gevellijn’ is bepaald waar de voorgevel van de hoofdgebouwen moet komen, waarbij een marge van 3 meter wordt gehanteerd. Ter plaatse van de functieaanduiding ‘maatschappelijk’ is een maatschappelijke voorziening in de vorm van een ontmoetingsruimte voor bewoners en omwonenden en een ruimte voor zorgverleners toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
In artikel 6 is aangegeven hoe het voorliggende TAM-omgevingsplan moet worden gelezen en hoe het zich verhoudt tot het Omgevingsplan gemeente Hollands Kroon.

Op grond van de antidubbeltelregel (artikel 7) is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

Artikel 8 maakt duidelijk dat alleen de bouw- en gebruiksactiviteiten zijn toegestaan die zijn opgenomen in de regels.

Artikel 9 geeft algemene gebruiksactiviteiten aan die gelden binnen het gehele plan.

Artikel 10 geeft aan voor welke gevallen en onder welke voorwaarden het bevoegd gezag een binnenplanse omgevingsvergunning mag verlenen.

In artikel 11 zijn meerdere dynamische beleidsverwijzingen opgenomen waaronder die voor parkeren. Bij verlening van een omgevingsvergunning dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels
In dit hoofdstuk is opgenomen dat de legale bebouwing en legaal gebruik binnen het plangebied dat in strijd is met het TAM-omgevingsplan, mag worden voortgezet.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op deze regels, tenzij in artikel 1 daarvan is afgeweken met onderstaande 'van toepassing verklaren aanvullende begrippen'.

Voor de toepassing van deze regels gelden de volgende begrippen:

1.1 omgevingsplan:
het omgevingsplan van de gemeente Hollands Kroon.

1.2 wijzigingsbesluit:
het besluit vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1911.TAMTorenstrMiddm-on01.

1.3 aan-huis-gebonden beroep
een in bijlage 1 genoemd dienstverlenend beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanbouw
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat qua vorm, ligging en omvang ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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

1.6 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 afhankelijke woonruimte

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

1.8 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 bedrijf

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

1.10 beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte

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

1.11 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 bouw- of omgevingsvergunning dan wel vergunningsvrij was;

1.12 bijbehorend bouwwerk

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

1.13 bijgebouw

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

1.14 bouwen

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

1.15 bouwlaag

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

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

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

1.20 bruto vloeroppervlak (BVO)

het totale gebouwde vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruikt voor de in het plan aangegeven doeleinden, inclusief opslag- en administratieruimten, dienstruimten, bergingen en dergelijke.

1.21 dak

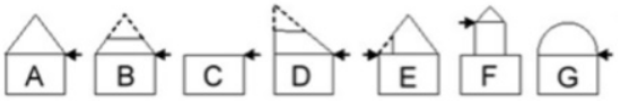
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.22 dakoverstek

een dak over een ruimte bij een gebouw, welke ruimte niet zodanig door wanden is omgeven, dat deze ruimte als deel uitmaken van het gebouw is aan te merken;

1.23 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;

1.24 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:



← = druiplijn
--- = denkbeeldige doorlopende daklijn
A = zadeldak/tentdak
B = gecombineerd dak
C = platdak
D = variabel gecombineerd dak / lessenaarsdak
E = dak met terras / loggia
F = platdak met dakopbouw
G = gebogen dak

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

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

1.27 horecabedrijf
een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie;

1.28 huisvesting tijdelijke werknemers
de tijdelijke huisvesting van economisch actieve migranten die tot doel hebben op eigen initiatief en vrijwillig inkomen uit arbeid te verwerven en die voor een ander werken en daarvoor betaald worden;

1.29 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;

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

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

1.32 permanente bewoning
bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.33 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 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;

1.34 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;

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

1.36 wonen
het bewonen van een woning door één afzonderlijke huishouden.

1.37 woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.38 woongebouw

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

1.39 zorgwoning

verzamelnaam voor woningen die aangepast zijn voor bewoners met een lichamelijke en/of geestelijke handicap en waar zorg geleverd wordt of de levering van zorg (in de toekomst) mogelijk is.

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

De bepalingen in dit artikel zijn een aanvulling op en gaan bij strijdigheid vóór op de meet- en rekenbepalingen zoals bedoeld in artikel 22.24 van dit omgevingsplan. Er wordt als onderstaand aangegeven gemeten.

1. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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.

3. de inhoud van een bouwwerk:
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

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, valbeveiligingen voor dakterrassen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

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.

Uitzondering
Bij de toepassing van het bepaalde wordt buiten beschouwing gelaten:
ondergeschikte bouwdelen als goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel en kroonlijsten buiten beschouwing gelaten, mits de afwijking van de plaatsingseisen niet meer dan 1 m bedraagt.
.

Hoofdstuk 2 Regels voor instructies van activiteiten

Artikel 3 Groen

3.1 Toepassingbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die is aangewezen als ‘Groen’

3.2 Functieomschrijving

De voor ‘Groen’ aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. voet- en fietspaden
d. speelvoorzieningen;
e. openbare nutsvoorzieningen;
f. water.

3.3 Bouwactiviteiten

Het is toegestaan om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen, met een bouwhoogte van maximaal 3 m.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Toepassingbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die is aangewezen als ‘Verkeer’

4.2 Functieomschrijving

De voor ‘Verkeer’ aangewezen locatie heeft de volgende functies:
a. woonstraten;
b. voet- en fietspaden.

met de daarbij behorende:
c. groenvoorzieningen;
d. speelvoorzieningen;
e. openbare nutsvoorzieningen;
f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
g. water;
h. bruggen en andere kunstwerken ten behoeve van het kruisen van water.

4.3 Bouwactiviteiten

a. Het is toegestaan om gebouwen ten behoeve van wegen en openbare nutsvoorzieningen te bouwen, waarbij:
    1. de inhoud per gebouw mag niet meer bedragen dan 50 m³;
    2. de bouwhoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan 3 m.
b. Het is toegestaan om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen, met een bouwhoogte van maximaal 3 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Wonen.

5.2 Functieomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven conform de regels in artikel 8.1;
b. ter plaatse van de aanduiding ‘maatschappelijk’ een ontmoetingsruimte voor bewoners en omwonenden en een ruimte voor zorgverleners.

met de daarbij behorende:

a. tuinen, erven en terreinen;
b. wegen en paden;
c. groenvoorzieningen;
d. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
f. speelvoorzieningen;
g. ondergrondse vuilcontainers;
h. water.

5.3 Bouwactiviteiten

5.3.1 Hoofdgebouwen

Het is toegestaan om een hoofdgebouw te bouwen, waarbij:

a. hoofdgebouwen uitsluitend als woongebouwen en woningen worden gebouwd;
b. in afwijking op lid a. ter plaatse van de aanduiding ‘maatschappelijk’ een ontmoetingsruimte voor bewoners en omwonenden mag worden gebouwd;.
c. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 98;
d. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding “maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)” aangegeven goot- en bouwhoogte;
e. hoofdgebouwen dienen met de voorgevel in of richting de figuur ‘gevellijn’ te worden gesitueerd, waarbij de afstand tot de figuur ‘gevellijn’ niet meer mag bedragen van 3m.

.

5.3.2 Bijbehorende bouwwerken

Het is toegestaan om bijbehorende bouwwerken te bouwen, waarbij:

a. bijbehorende bouwwerken op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde onder 1, mag 1 uitbouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, 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 gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan 70 m² bij rijwoningen;
d. het bebouwingspercentage op een bouwperceel ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel mag bedragen;
e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen ten hoogste 3 m mag bedragen dan wel de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, voor zover het aan- en uitbouwen betreft, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen indien deze meer bedraagt;

f. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen ten hoogste 3 m mag bedragen;
g. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 6 m mag bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
h. een dakoverstek ten hoogste 0,5 m mag bedragen;
i. ondergronds bouwen niet is toegestaan.

5.3.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het is toegestaan om bouwwerken geen gebouwen zijnde te bouwen, waarbij:
a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen niet meer dan 1 m mag bedragen;
b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 6 m mag bedragen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Relatie met Omgevingsplan Hollands Kroon

6.1 Relatie met Omgevingsplan Hollands Kroon

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de gebiedsontwikkeling op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Torenstraat Middenmeer en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22a) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Hollands Kroon. Het is met de landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

6.2 Leeswijzer TAM-regels en Omgevingsplan Hollands Kroon

De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22a van het omgevingsplan van de gemeente Hollands Kroon. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer 22a. gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage 22a. gelezen worden.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Toepassingsbereik Bouw- en gebruiksactiviteiten

Op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Torenstraat Middenmeer zijn uitsluitend de bouw- en gebruiksactiviteiten toegestaan zoals die zijn opgenomen in deze regels.

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het daarom verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 9 Algemene gebruiksactiviteiten

9.1 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Aan-huis verbonden beroepen en bedrijven zijn in overeenstemming met de woonfunctie, mits:

a. niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 120 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
b. alleen activiteiten mogen worden uitgevoerd die niet meldingsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd worden in de bijlage bij deze beleidsregels, dan wel naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen zijn;
c. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
d. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
e. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
f. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
g. er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst met een maximum aantal van één, onder de voorwaarde dat deze niet verlicht mogen zijn;
h. degene die het aan-huis-verbonden beroep of de bedrijfsactiviteit uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
i. er geen activiteiten ten aanzien van een horecabedrijf of een seksinrichting worden uitgeoefend;
j. er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan ondergeschikte detailhandel.

Artikel 10 Algemene binnenplanse omgevingplanactiviteiten

10.1 Binnenplanse omgevingsplanactiviteiten

Met een omgevingsvergunning staat het bevoegd gezag toe dat:

a. de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages worden verruimd tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, teneinde deze bij de definitieve uitmeting van het plan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie;
b. 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 bouwen van antennes en openbare lichtmasten is toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter;
d. maten op de locaties in hoofdstuk 2 van deze regels worden overschreden met ten hoogste 30 cm, indien sprake is van een overschrijding die het gevolg is van het aanbrengen van isolatie bij hoofdgebouwen,

mits is voldaan aan de beoordelingsregels in lid 9.2 Beoordelingsregels.

10.2 Beoordelingsregels

De in lid 10.1 bedoelde omgevingsvergunningen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid.

Artikel 11 Dynamische beleidsverwijzingen

11.1 Parkeervoorzieningen

Een omgevingsvergunning voor het uitbreiden of wijzigen van de functie van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de Parkeerregels Hollands Kroon 2018. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de gewijzigde regels.

11.2 Binnenplanse omgevingsplanactiviteit

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.1 indien:

a. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
c. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;
d. onder de voorwaarde dat dit mogelijk is indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en de verkeerssituatie ter plaatse.

11.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het omgevingsplan wordt begrepen het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij de parkeergelegenheid die is vereist en aangelegd op grond van artikel 11.1 niet in stand wordt gelaten.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken en bouwactiviteiten

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit 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 het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

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

12.2 Overgangsrecht functies en gebruiksactiviteiten

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

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

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

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