

Ulkeweg 23, Slootdorp

Bestemmingsplan

Opsteller	R. Dekker, DNS Planvorming
projectnummer	19247
versie	Ontwerp
datum	12 september 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project.....	7
3	Beleid	9
3.1	Inleiding.....	9
3.2	Rijksbeleid.....	9
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	9
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.3	Provinciaal beleid	10
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening	10
3.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	11
3.4.1	Regionale Kadernota Huisvesting Tijdelijke werknemers Noordkop	11
3.4.2	Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon	11
4	Milieu- en omgevingsaspecten	12
4.1	Archeologie	12
4.2	Cultuurhistorie	12
4.3	Bodemkwaliteit	12
4.4	Water.....	13
4.5	Flora- en fauna.....	13
4.6	Bedrijven en Milieuzonering.....	14
4.7	Geluid wegverkeer	15
4.8	Verkeer en parkeren	15
4.9	Luchtkwaliteit.....	16
4.10	Externe veiligheid.....	17
4.11	Duurzaamheid.....	17
4.12	M.e.r.-beoordeling.....	18
4.13	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	18
5	Juridische planbeschrijving	19
5.1	Algemeen.....	19
5.2	Verbeelding	19
5.3	Planregels	19
5.4	Handhaafbaarheid	21
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	22
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
7.1	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en inspraak.....	23
7.2	Procedure bestemmingsplan	23
	REGELS	24
	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	25

Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	29
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	30
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	34

1 Inleiding

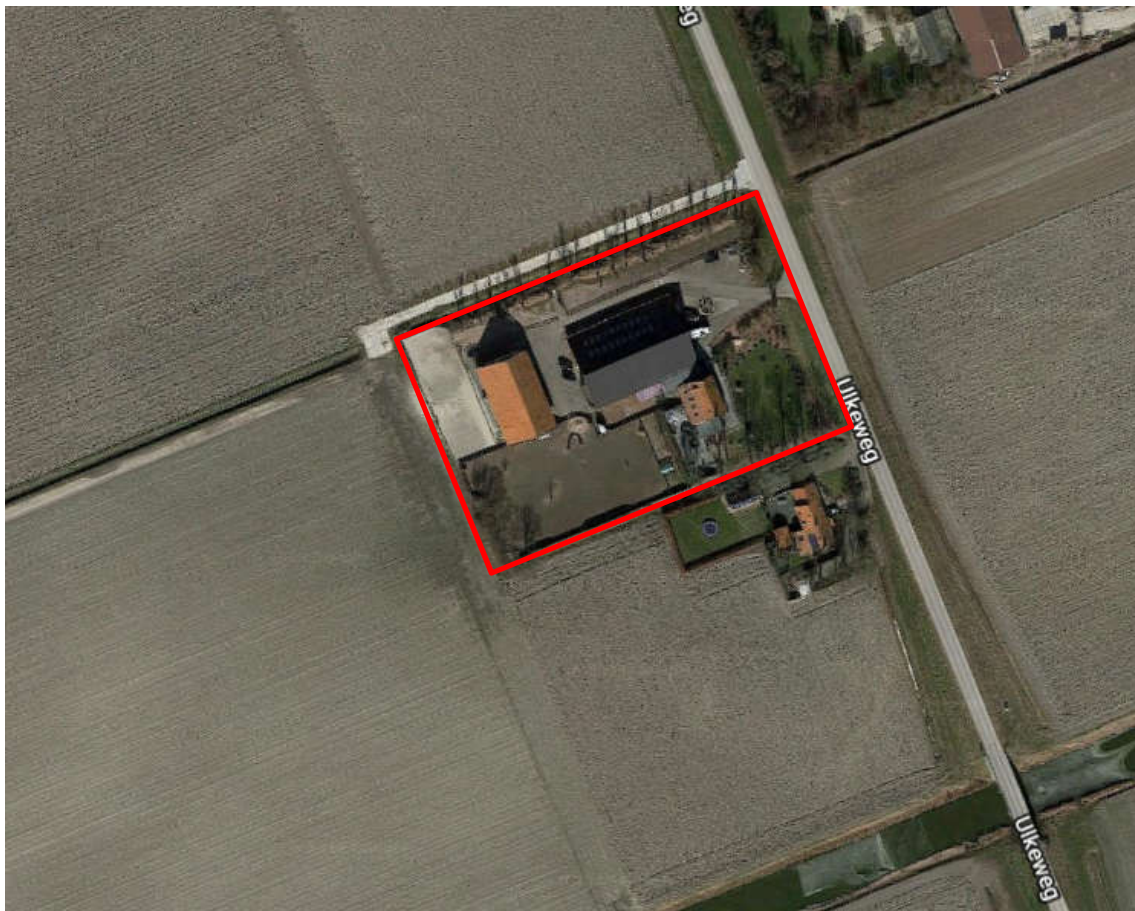
1.1 Aanleiding en doel

Het perceel Ulkeweg 23 te Slootdorp is oorspronkelijk in gebruik geweest ten behoeve van agrarische activiteiten en heeft een agrarische bestemming. De agrarische activiteiten zijn al lange tijd beëindigd. In de huidige situatie vindt logiesverstrekking aan tijdelijke werknemers plaats in de schuren. Naast logiesverstrekking is de grote schuur tevens in gebruik voor een bouwbedrijf. Deze activiteiten zijn in strijd met de geldende agrarische bestemming. De gemeente Hollands Kroon is bereid medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging ten behoeve van het legaliseren van het gebruik.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarbij de nieuwe functies op het perceel planologisch mogelijk worden gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

De locatie aan de Ulkeweg 23 betreft een voormalig agrarisch bouwperceel met een oppervlak van ruim 8.000 m². Het perceel is kadastraal bekend als B585 (kadastrale gemeente Wieringermeer).



Afbeelding 1.1: luchtfoto met plangebied rood omlijnd (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. In dit bestemmingsplan hebben de gronden van de locatie de bestemming 'Agrarisch'. De gronden zijn primair bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf en daarbij behorende bedrijfsvoering. Op een groot deel van het perceel is een bouwvlak aanwezig waarbinnen gebouwen ten behoeve van de agrarische bestemming zijn toegestaan.



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' met plangebied rood omlijnd (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Tevens geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Buitengebied Wieringermeer 2009, eerste partiële herziening'. Op basis van dit bestemmingsplan is in de agrarische bestemming de regeling voor bijbehorende bouwwerken bij woningen toegevoegd. Dit betekent onder meer dat de regels voor bed & breakfast, aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven en mantelzorg zijn aangepast. Ook is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning en het realiseren van een tweede agrarische bedrijfswoning.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan 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

juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Het project

Op het perceel Ulkeweg 23 te Slootdorp was oorspronkelijk een agrarisch bedrijf gevestigd. Op het perceel is vlak na de drooglegging van de Wieringermeerpolder in 1936 een boerderij gerealiseerd. Het betreft een voor de karakteristieke Wieringermeerboerderij. De woning staat in verbinding met de grote schuur. Naast de grote boerderij is achter op het perceel een kapschuur aanwezig. Het bebouwd grondoppervlak bedraagt 1.185 m².

Na de beëindiging van de agrarische activiteiten op het perceel, hebben de bedrijfsgebouwen een nieuwe functie gekregen. De grote schuur is voor een groot deel in gebruik ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bouwbedrijf T.M.C. Bes BV. Tevens zijn in de grote schuur en de kapschuur in totaal 12 logiesruimten voor tijdelijke werknemers gerealiseerd.

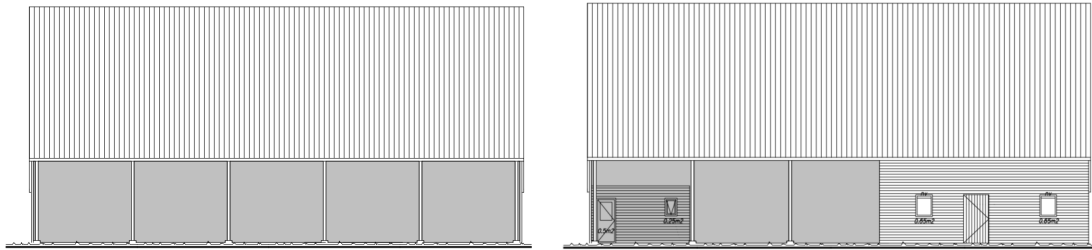
De 12 logiesruimten bieden plaats aan maximaal 24 personen. Met deze ruimten wordt invulling gegeven aan een grote behoefte aan huisvesting van tijdelijke werknemers. Binnen de gemeente Hollands Kroon maken veel bedrijven gebruik van tijdelijke werknemers. Deze werknemers hebben behoefte aan passende accommodaties om te kunnen logeren gedurende de periode(n) die zij in Nederland werken. Een groot deel van de bedrijven heeft niet de mogelijkheid om logies bij het bedrijf te verstrekken of willen geen logies verstrekken bij het bedrijf.

Met de huisvesting op het onderhavige perceel wordt voldaan aan de richtlijn van Stichting Normering Flexwonen (SNF) waarin is bepaald dat maximaal twee personen op een kamer mogen overnachten. Daarnaast is er 24-uurs toezicht vanuit de aanwezige bedrijfswoning. Voor wat betreft de huisvesting zal bij het verlenen van de nog te verlenen omgevingsvergunning aangetoond worden dat de ruimten voldoen aan het Bouwbesluit wat de eisen met betrekking tot brandveilig gebruik. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Voor een deel vindt het vervoer met busjes plaats.

Het betreft 5 logiesruimten in de grote schuur en 7 in de kapschuur. In de grote schuur is tevens een gemeenschappelijke keuken aanwezig. Tot slot zijn in de schuur twee behandelkamers aanwezig ten behoeve van beroep aan huis. Hieronder zijn enkele aanzichten weergegeven. De buitenzijde van de woning en kapschuur zijn ongewijzigd gebleven. De voorzijde van de kapschuur is gewijzigd waarbij een deel van de overkapping is dichtgezet.



Afbeelding 2.1: Voorgevel woning met grote schuur (bron. J.A.M. Pater, Buro voor ontwerp en konstrukties)



Afbeelding 2.2: Voorgevel kapschuur. Links is oorspronkelijk, rechts is nieuwe situatie (bron. J.A.M. Pater, Buro voor ontwerp en konstrukties)

De wijzigingen die intern hebben plaatsgevonden zijn weergegeven op de tekeningen die als bijlage bij deze toelichting zijn opgenomen.

Met het nieuwe gebruik van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van een bouwbedrijf, huisvesting van tijdelijke werknemers en beroep aan huis, is invulling gegeven aan een aanwezige behoefte waarmee de karakteristieke bebouwing nieuw leven is ingeblazen.

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

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

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

Betekenis voor het project

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

De ladder hoeft enkel doorlopen te worden als sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Uit jurisprudentie volgt dat wanneer ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bebouwing mogelijk wordt gemaakt, maar alleen een planologische functiewijziging, deze in beginsel niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling¹.

¹ Uitspraak van de ABRS d.d. 20-04-2016 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2016:1075

Het onderhavige bestemmingsplan maakt enkel een wijziging in het gebruik mogelijk. Er worden geen extra bouwmogelijkheden gecreëerd en de gebruikswijziging is niet van dien aard dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Uit recent onderzoek² volgt dat de benodigde huisvesting in de Kop van Noord-Holland circa 6.300 werknemers bedraagt, waarvan 3.525 in Hollands Kroon. Voor circa 1.945 werknemers is de huisvesting vergund. Hieruit volgt dat de behoefte bestaat aan (fatsoenlijke) huisvesting van tijdelijke werknemers in Hollands Kroon zeer groot is.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening*

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 hoofddoelstelling 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 voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging van de PRV is op 27 mei 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en op 7 juni 2019 in werking getreden.

Betekenis voor het project

In artikel 17 van de PRV is een regeling opgenomen voor voormalige agrarische bouwpercelen. Op grond van dit artikel wordt de mogelijkheid geboden om de bestaande bebouwing op het voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de agrarische bedrijfswoning(en) en uitgezonderd kassen, te gebruiken voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgerichte paardenhouderij of zorgfuncties indien:

- a. sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf;
- b. deze functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperkt;
- c. buitenopslag buiten het bouwvlak niet is toegestaan;
- d. deze functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
- e. benodigde parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd;
- f. in geval van bijzondere huisvesting uitsluitend sprake is van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgfuncties, en;
- g. in geval van recreatiefuncties permanente bewoning wordt verboden.

Zoals hiervoor is aangegeven is de agrarische bedrijfsvoering op het perceel al jaren geleden beëindigd. De nieuwe functies leiden niet tot een beperking in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en woningen (zie paragraaf 4.5). In de regels van dit bestemmingsplan is bepaald dat buitenopslag buiten het bouwvlak niet is toegestaan. Het plan leidt niet tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking, er is sprake van een acceptabele verkeerssituatie en het perceel biedt voldoende ruimte voor parkeren (paragraaf 4.9). Met betrekking tot lid f. wordt opgemerkt dat sprake is van bijzondere huisvesting

² Huisvesting buitenlandse werknemers in De Kop van Noord-Holland en Opmeer, CONCLUSR, februari 2018

maar niet van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van een zorgfunctie. Het betreft kleinschalige huisvesting van tijdelijke werknemers binnen bestaande bebouwing. Ondanks dat de regels in de PRV dit niet direct toestaan, is het uitgangspunt dat dit voornemen, mede gelet op de grote behoefte (zie paragraaf 3.2.2) niet in strijd is met het provinciaal belang. Voor het bouwbedrijf wordt opgemerkt dat aan alle voorwaarden wordt voldaan.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 Regionale Kadernota Huisvesting Tijdelijke werknemers Noordkop

De Regionale Kadernota Huisvesting Tijdelijke werknemers Noordkop is in september 2013 vastgesteld binnen een samenwerkingsverband tussen een aantal gemeenten in de Noordkop, waaronder de gemeente Hollands Kroon. Met deze regionale samenwerking wordt beoogd om de illegale huisvesting van tijdelijke werknemers aan te pakken en om meer en betere huisvesting voor tijdelijke werknemers tot stand te brengen

Betekenis voor het project

In de kadernota is bepaald dat huisvesting van tijdelijke werknemers in vrijkomende agrarische bebouwing mogelijk is als de oorspronkelijke agrarische activiteiten volledig zijn beëindigd. Het gaat hierbij slechts om het gebruik van bestaande gebouwen, zonder dat uitbreiding van deze gebouwen plaatsvindt. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

3.4.2 Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon

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

Betekenis voor het project

In de gemeentelijke Omgevingsvisie is met betrekking tot huisvesting van tijdelijke werknemers aangegeven dat dit een belangrijk thema is in onze regio. De gemeente is van mening dat ondernemers zelf de locatie en grootte van de huisvestingslocatie kunnen bepalen, passend binnen de gemeentelijke randvoorwaarden.

Daarnaast is aangegeven dat waar mogelijk medewerking wordt verleend aan nieuwe aanvragen voor het omzetten van een agrarische bestemming in een bedrijfsbestemming, onder bijvoorbeeld de volgende voorwaarden:

- Er mogen geen nieuwe opstallen opgericht worden ten behoeve van de bedrijfsbestemming.
- Alleen milieucategorie één en twee (volgens de VNG) zijn toegestaan.
- Er mag geen sprake zijn van onevenredige afbreuk aan de verkeerssituatie, zoals grote toename van het aantal verkeersbewegingen.

Aan bovenstaande voorwaarden kan worden voldaan. De verkeersgeneratie ligt met de nieuwe functies naar verwachting iets hoger dan gemiddeld kan worden verwacht bij een agrarisch bedrijf (zie paragraaf 4.8). Er is echter geen sprake van een grote toename. Daarnaast kan dit verkeer ter plaatse op een goede wijze worden afgewikkeld.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

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

4.1 Archeologie

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

Betekenis voor het project

Het bestemmingsplan maakt een wijziging in het gebruik mogelijk. Er worden geen bodemingrepen gedaan. Archeologisch onderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

4.2 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het project

De bebouwing op het perceel heeft een cultuurhistorische waarde. Het betreft een karakteristieke Wieringermeerboerderij. Met de nieuwe functies in de bebouwing blijven de gebouwen in gebruik en behouden.

4.3 Bodemkwaliteit

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

Betekenis voor het project

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk

bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie geen aandachtspunten aan. In het kader van de omgevingsvergunning wordt, indien noodzakelijk, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

4.4 Water

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

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

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl. In het advies is aangegeven dat er geen waterschapsbelang is bij het plan.

Het afvalwater wordt geloosd in een opslagtank van 6 m³ welke elke 1,5 maand wordt gelegegd. Er is geen sprake van lozing op open water of openbare riolering.

4.5 Flora- en fauna

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

Betekenis voor het project

Het plangebied ligt op circa 9 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Waddenzee. Gezien de grote afstand en het feit dat enkel sprake is van een gebruikswijziging waarbij geen sprake is van een grote toename van verkeer, worden geen negatieve gevolgen verwacht als gevolg van het plan. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, Zwanenwater en Pettemerduinen, ligt op circa 15 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op het feit dat uitsluitend sprake is van een gebruikswijziging met een zeer beperkte toename in de te verwachten verkeersgeneratie, zal het plan niet leiden tot relevante stikstofbijdrage op dit Natura 2000-gebied. Wat betreft de aanlegfase is uitsluitend sprake van een interne verbouwing (dat overigens al heeft plaatsgevonden). Er is geen sprake van toepassing van zwaar materieel. Ook in de aanlegfase is gelet op de werkzaamheden en de afstand tot Natura 2000-gebied geen sprake van een relevante stikstofbijdrage. Er hoeft geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of weidevogelleefgebied. De plannen hoeven verder niet getoetst te worden aan beschermde waarden binnen deze gebieden.

Soortenbescherming

De huidige bebouwing blijft gehandhaafd en er vinden ruimtelijk geen aanpassingen plaats op het perceel. Er vinden geen activiteiten plaats die negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna met zich mee brengen. Een toets aan de Wet natuurbescherming is om die reden niet noodzakelijk.

4.6 Bedrijven en Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

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

In de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten zijn bedrijfstypen ingedeeld in milieucategorieën, die samenhangen met een indicatief aan te houden afstand ten opzichte van een milieugevoelige bestemming vanwege de mogelijke hinder van de milieufactoren geur, stof, gevaar en geluid.

Betekenis voor het project

Een gebouw met logiesfunctie is wettelijk gezien geen geluidgevoelig gebouw. Een logiesgebouw is niet bestemd voor de permanente huisvesting van personen, maar voor tijdelijk verblijf. In dit geval gaat het om verblijf voor een periode korter dan 6 maanden.

Volgens de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is een geurgevoelig object een gebouw dat is bestemd voor, en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. De onderhavige gebouwen met logiesfunctie worden aangemerkt als geurgevoelig object.

Pluimveehouderij Ulkeweg 16

Voor de verblijfsfuncties geldt wel dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor de mensen die er gebruik van maken. Wat betreft bedrijven in de omgeving is de pluimveehouderij aan de Ulkeweg 16 relevant. Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering geldt een richtafstand van 200 meter ten opzichte van woningen in een rustig woongebied. Gelet op de verspreid liggende woon- en bedrijfsbebouwing is ter plaatse van het plangebied sprake van een rustig woongebied. De logiesfunctie bevindt zich op circa 130 meter van de stallen van Ulkeweg 16. Het agrarisch bouwvlak van Ulkeweg 16 ligt op minder dan 100 meter afstand. Gelet op de indeling van het perceel en de locatie van de bedrijfswoning is het niet aannemelijk dat geuremissie vanaf het perceel in de toekomst op kortere afstand tot de logiesfunctie plaats zal vinden in vergelijking tot de huidige situatie. De logiesfunctie komt slechts enkele meters dichtbij de pluimveehouderij in vergelijking tot de woning aan de Ulkeweg 23. Omdat de pluimveehouderij reeds moet voldoen aan de geurnormen ten opzichte van deze woning, is de verwachting dat ook ter plaatse van de logiesfunctie sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit zal op basis van een geuronderzoek moeten worden aangetoond.

PM Geuronderzoek Ulkeweg 16 beschikbaar?

Bouwbedrijf Ulkeweg 23

Op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven milieuzonering' valt de bedrijfsactiviteit 'Aannemersbedrijf met werkplaats b.o.<1.000 m²) in milieucategorie 2. Hierbij geldt een richtafstand van 30 meter tot woningen in een rustig woongebied als gevolg van geluid. Aan deze afstand wordt tot woningen in de omgeving ruimschoots voldaan. Zoals hiervoor is aangegeven is een gebouw met logiesfunctie wettelijk gezien geen geluidgevoelig object. Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet echter wel sprake zijn van een goed verblijfsklimaat. Met betrekking tot hinder van het bouwbedrijf op de logiesfunctie wordt opgemerkt dat het niet aannemelijk is dat dit zal plaatsvinden. De functies vinden gedeeltelijk in hetzelfde gebouw (de grote schuur) plaats maar gelet op het feit dat er één eigenaar is die ook zorg draagt voor het beheer is hinder niet aannemelijk. Daarnaast zijn de activiteiten van het bouwbedrijf in de schuur zeer beperkt, vrijwel alles vindt plaats op de bouwplaats. De activiteiten die wel in de schuur plaatsvinden vinden overdag

op werkdagen plaats. Van de logiesfunctie wordt enkel buiten de reguliere werktijden gebruik gemaakt. De activiteiten van het bouwbedrijf in de schuur staan een goed verblijfsklimaat niet in de weg.

4.7 Geluid wegverkeer

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

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wet geluidhinder geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan wordt voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde is te verlenen tot 53 dB buiten de bebouwde kom.

Betekenis voor het project

De logiesfunctie is geen geluidgevoelige functie en hoeft in het kader van de Wet geluidhinder niet te worden getoetst. Gelet op de relatief lage verkeersintensiteit op de Ulkeweg en de afstand van de logiesfunctie tot de weg kan echter gesteld worden dat ter plaatse sprake van een aanvaardbaar akoestisch verblijfsklimaat.

4.8 Verkeer en parkeren

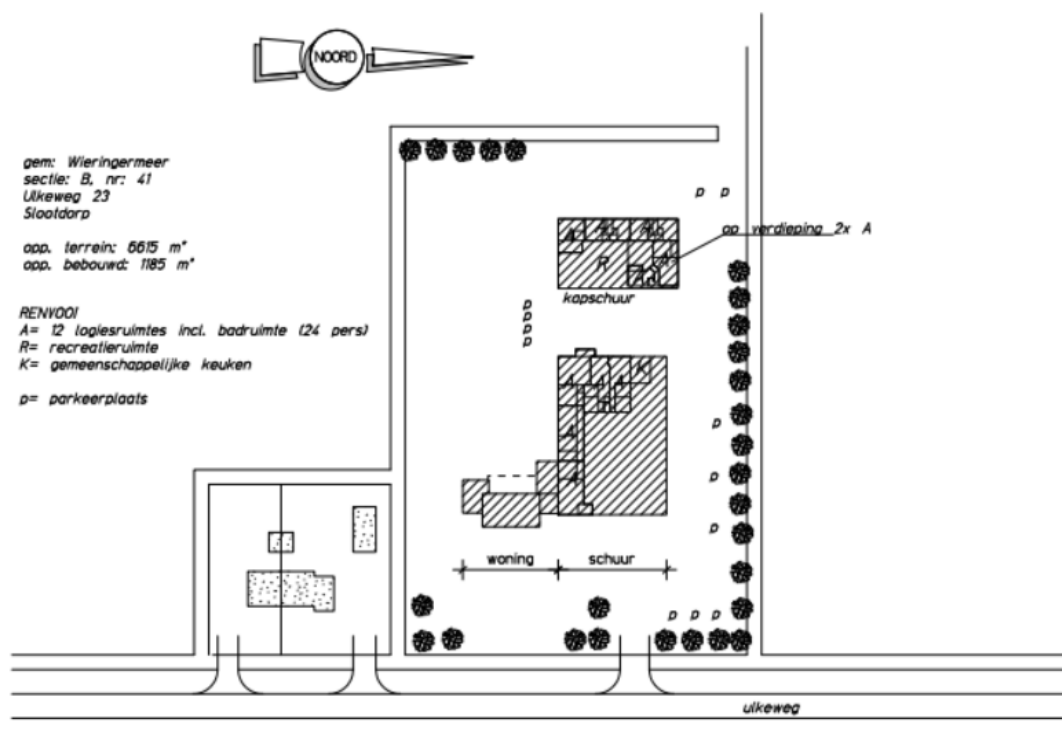
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Op basis van de kencijfers van de CROW (CROW-publicatie 381) is de verkeergeneratie voor de voorgenomen ontwikkeling berekend. Hierbij zijn de kencijfers behorende bij de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk', in het buitengebied voor een 1* hotel gehanteerd. Op basis hiervan zou de verkeersgeneratie circa 15 motorvoertuigbeweringen per dag bedragen. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit een worst-case berekening is aangezien bij een hotel een hogere verkeersgeneratie kan worden verwacht in vergelijking met een logiesfunctie voor arbeidsmigranten. Het extra verkeer kan op een goede wijze afgewikkeld worden via de Ulkeweg. Voor het bouwbedrijf zal de verkeersgeneratie niet significant verschillen van bedrijven die op grond van de agrarische bestemming mogelijk zijn. Bovendien zal het aandeel zwaar verkeer afnemen. Een goede verkeersafwikkeling via de Ulkeweg is ter plaatse geborgd.

Bij de realisatie van een nieuwe functie dient er voldoende parkeermogelijkheid op eigen terrein te worden gerealiseerd. Er dient volledig op eigen terrein te worden geparkeerd. Er zijn geen CROW-normen beschikbaar om de parkeerbehoefte te beoordelen bij logiesaccommodaties voor tijdelijke werknemers. In tegenstelling tot een verblijf in een hotel, verblijft een tijdelijke werknemer een paar weken tot een paar maanden aaneengesloten in een logiesaccommodatie. De logiesaccommodatie is over het algemeen volledig bezet met twee personen per slaapkamer. Er is bij de bepaling van de parkeerbehoefte aansluiting gezocht bij een enigszins vergelijkbare functie "kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)". Hierbij is de minimale parkeernorm volgens de CROW 0,6 per kamer.

Er worden 12 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Aangezien per kamer één parkeerplaats aanwezig is, wordt ruimschoots voorzien in de parkeerbehoefte. Op eigen erf is meer dan voldoende parkeergelegenheid, zie afbeelding 4.1.



Afbeelding 4.1: Situatietekening

4.9 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

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

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009: de datum waarop het Kabinetbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

Betekenis voor het project

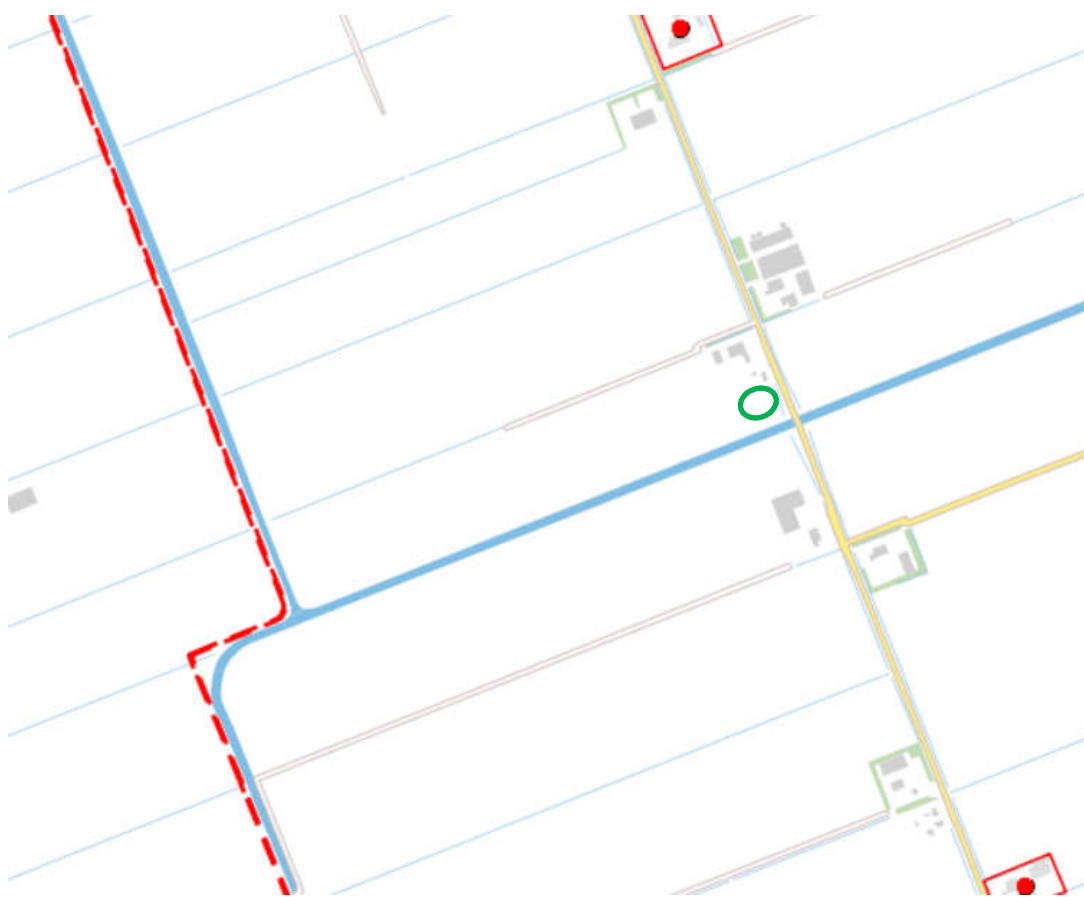
Op basis van wetgeving in de Wet luchtkwaliteit, zoals die is opgenomen onder hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de voorwaarden wordt voldaan. Onder deze voorwaarden vallen ook het besluit en de regeling 'niet in betekende mate (NIBM) bijdragen'. In eerste instantie wordt bekeken of het initiatief omschreven is in de regeling 'niet in betekende mate'. In dit geval valt het initiatief niet binnen één van de genoemde categorieën van de regeling 'niet in betekende mate'. Gelet op de beperkte verkeerstoename (zie paragraaf 4.8) kan echter geconcludeerd worden dat het extra verkeer in niet betekende mate is en er geen nader onderzoek nodig is.

4.10 Externe veiligheid

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

Betekenis voor het project

De Risicokaart Noord-Holland geeft aan dat op ruim 500 meter ten noorden van het plangebied (Kadeweg 3) een propaantank aanwezig is en op ruim 900 meter ten westen van het plangebied een buisleiding van de Gasunie aanwezig is. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van zowel de propaantank als de buisleiding waardoor er geen invloed is op de voorgenomen ontwikkeling. Verder zijn er geen aandachtspunten met betrekking tot externe veiligheid in de omgeving van het plangebied. Er zijn voor het plan dan ook geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart (locatie plangebied in groene cirkel)

4.11 Duurzaamheid

Hollands Kroon streeft ernaar dat nieuwe gebouwen duurzaam gebouwd worden. Duurzaam bouwen wordt in de brede zin van het woord beschouwd en betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te

realiseren woningen. Een duurzame woning heeft een hogere mate van kwaliteit en een lagere mate van milieubelasting.

Betekenis voor het project

De onderhavige ontwikkeling betreft uitsluitend een gebruikswijziging. De interne verbouwing heeft reeds plaatsgevonden. Met betrekking tot duurzaamheid kan worden opgemerkt dat het vervoer van de tijdelijke werknemers voor een deel gecombineerd met busjes plaatsvindt.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen.

Betekenis voor het project

Of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging een rol spelen. Uit jurisprudentie³ van vergelijkbare plannen volgt dat de wijziging van het gebruik, gelet op de aard en omvang, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de bestaande bebouwing beperkt is en dat de functiewijziging niet gepaard gaat met een uitbreiding van de bebouwing op het perceel. Er is geen noodzaak om een aanmeldnotitie m.e.r. op te stellen.

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

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

³ ECLI:NL:RVS:2017:694 en ECLI:NL:RVS:2018:348

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

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

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

In dit bestemmingsplan is gelet op de functies die op het perceel worden toegestaan gekozen voor een maatbestemming 'Gemengd'.

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

- a. een beschrijving van de bestemming;
- b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
- c. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
- d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;

e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels;
De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is opgenomen voor het gehele plangebied. Het bouwvlak is beperkt ten opzichte van het agrarisch bouwvlak. Er is voor het gehele plangebied de functieaanduiding 'specifieke vorm van Horeca – Logiesverstrekking tijdelijke werknemers' opgenomen. Voor de grote schuur is tevens de 'specifieke vorm van Bedrijf – bouwbedrijf' opgenomen. In de regels is geborgd dat ter plaatse van deze aanduidingen uitsluitend deze functies zijn toegestaan. De woning heeft de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

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

- Artikel 4: Antidubbeltelregel

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

- Artikel 5: Algemene bouwregels

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

- Artikel 6: Algemene gebruiksregels

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

- Artikel 7: Algemene afwijkingsregels

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

- Artikel 8: Algemene aanduidingsregels

Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden conform het bestemmingsplan Buitengebied 2009 de aanduiding 'Vrijwaringszone – radar'. De gronden zijn tevens bestemd voor de functie van de radar.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 9: Overgangsregels

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

- Artikel 10: Slotregel

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

5.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Ulkeweg 23, Slootdorp, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

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

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

6 Financiële uitvoerbaarheid

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

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In het onderhavige geval is geen sprake van een bouwplan conform de definitie uit het Bro en is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig. In het Bro is aangegeven dat bij een gebruikswijziging van een gebouw dat voor andere doeleinden in gebruik of ingericht was, pas sprake is van een bouwplan als ten minste 10 woningen worden gerealiseerd. In het onderhavige geval is slechts sprake van een gebruikswijziging en neemt het aantal woningen niet toe.

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

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en inspraak

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het plan is reeds afgestemd met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (zie paragraaf 4.3). Tevens zal de provincie Noord-Holland in de gelegenheid worden gesteld om op het plan te reageren. Omwonenden zijn door de initiatiefnemer persoonlijk ingelicht. Hierbij zijn geen bezwaren tegen de voorgenomen gebruikswijziging naar voren gekomen.

7.2 Procedure bestemmingsplan

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

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Ulkeweg 23, Slootdorp' met identificatienummer NL.IMRO.1911.BPLG2009hz015-on01 van de gemeente Hollands Kroon.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding

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

1.5 afhankelijke woonruimte

woonruimte die een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.6 bebouwing

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

1.7 bedrijf

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

1.8 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bestemd voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bijbehorend bouwwerk

aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

1.12 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.13 bouwen

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

1.14 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.

1.15 bouwperceel

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

1.16 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.17 bouwvlak

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

1.18 bouwwerk

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

1.19 detailhandel

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

1.20 gebouw

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

1.21 geluidzoneringsplichtige inrichting

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

1.22 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.23 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.

1.24 kampeermiddelen

tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen, gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voorzover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf dan wel voor nachtverblijf van personeel, werkzaam op het kampeerterrein waar deze onderkomens of voertuigen zijn geplaatst.

1.25 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.26 peil

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

1.27 prostitutie

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

1.28 risicovolle inrichting

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

1.29 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen is een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.30 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.

1.31 voorgevel

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

1.32 wonen

bewonen van een woning door één afzonderlijke huishouding.

1.33 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming, al dan niet noodzakelijk is.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van dakkapellen; daar waar aangekapt wordt aan het bestaande dakvlak wordt de goot niet als goothoogte gerekend.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Horeca – logiesverstrekking tijdelijke werknemers' voor logiesverstrekking aan maximaal 24 personen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Bedrijf – bouwbedrijf' voor een bouwbedrijf;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor maximaal één bedrijfswoning;

met de daarbij behorende erven, groen, water, parkeren en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 *Gebouwen en overkappingen*

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de toegestane hoogte, goothoogte, dakhelling en inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande hoogte, goothoogte, dakhelling en inhoud van het hoofdgebouw ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan;
- c. de oppervlakte aan bebouwing mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;

3.2.3 *Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn mag ten hoogste 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen, achter de voorgevellijn mag ten hoogste 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het verstrekken van logies aan meer dan 24 personen;
- b. het gebruik van de gebouwen voor permanente bewoning met uitzondering van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels

5.1 Parkeervoorzieningen

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

5.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 indien:

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

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Parkeervoorzieningen

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

6.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1 indien:

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

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

6.3 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van seksinrichtingen;
- b. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- c. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- d. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- e. het gebruik van gronden en bebouwing voor de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- f. het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij de parkeergelegenheid die is vereist en aangelegd op grond van artikel 5.1 of 6.1 niet in stand wordt gelaten.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Vrijwaringszone - radar

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone – radar' zijn de gronden tevens bestemd voor de functie van de radar.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

8.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Ulkeweg 23, Sloodorp'.