

# Rijk aan het Wad

## Bestemmingsplan

**opsteller** R. Dekker, DNS Planvorming  
**projectnummer** 20395  
**versie** Vast te stellen  
**datum** 24 oktober 2023

# Inhoudsopgave

|       |                                                                     |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Inleiding.....                                                      | 4  |
| 1.1   | Aanleiding en doel .....                                            | 4  |
| 1.2   | Ligging plangebied.....                                             | 4  |
| 1.3   | Geldend bestemmingsplan .....                                       | 5  |
| 1.4   | Leeswijzer .....                                                    | 5  |
| 2     | Het project.....                                                    | 6  |
| 2.1   | Historische en huidige situatie .....                               | 6  |
| 2.1.1 | Ontwikkelingsgeschiedenis Wieringen .....                           | 6  |
| 2.1.2 | Het plangebied .....                                                | 6  |
| 2.2   | Toekomstige situatie .....                                          | 7  |
| 3     | Beleid .....                                                        | 9  |
| 3.1   | Inleiding.....                                                      | 9  |
| 3.2   | Rijksbeleid.....                                                    | 9  |
| 3.2.1 | Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....                               | 9  |
| 3.2.2 | Ladder voor duurzame verstedelijking .....                          | 9  |
| 3.2.3 | Nationaal waterbeleid .....                                         | 10 |
| 3.2.4 | Visie Erfgoed en Ruimte .....                                       | 11 |
| 3.3   | Provinciaal beleid .....                                            | 11 |
| 3.3.1 | Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening 2020..... | 11 |
| 3.4   | Gemeentelijk beleid .....                                           | 14 |
| 3.4.1 | Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon.....                         | 14 |
| 3.4.2 | Regionale visie verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord .....        | 14 |
| 3.4.3 | Welstandsnota .....                                                 | 15 |
| 4     | Milieu- en omgevingsaspecten .....                                  | 16 |
| 4.1   | Archeologie .....                                                   | 16 |
| 4.2   | Cultuurhistorie .....                                               | 17 |
| 4.3   | Bodemkwaliteit .....                                                | 17 |
| 4.4   | Water.....                                                          | 18 |
| 4.5   | Natuur .....                                                        | 20 |
| 4.6   | Bedrijven en milieuzonering.....                                    | 24 |
| 4.7   | Geluid wegverkeer .....                                             | 25 |
| 4.8   | Verkeer en parkeren .....                                           | 25 |
| 4.9   | Luchtkwaliteit.....                                                 | 26 |
| 4.10  | Externe veiligheid.....                                             | 27 |
| 4.11  | Duurzaamheid.....                                                   | 27 |
| 4.12  | M.e.r.-beoordeling.....                                             | 28 |
| 4.13  | Conclusie milieu- en omgevingsaspecten .....                        | 28 |
| 5     | Juridische planbeschrijving .....                                   | 29 |
| 5.1   | Algemeen.....                                                       | 29 |
| 5.2   | Verbeelding.....                                                    | 29 |
| 5.3   | Regels .....                                                        | 29 |
| 5.4   | Handhaafbaarheid .....                                              | 31 |
| 6     | Financiële uitvoerbaarheid.....                                     | 32 |

|              |                                                        |    |
|--------------|--------------------------------------------------------|----|
| 7            | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                 | 33 |
| 7.1          | Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro ..... | 33 |
| 7.2          | Procedure bestemmingsplan .....                        | 33 |
| REGELS ..... |                                                        | 35 |
| Hoofdstuk 1  | Inleidende regels .....                                | 36 |
| Hoofdstuk 2  | Bestemmingsregels .....                                | 41 |
| Hoofdstuk 3  | Algemene regels.....                                   | 48 |
| Hoofdstuk 4  | Overgangs- en slotregels .....                         | 52 |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Op Wieringen ligt een bijzondere plek aan het wad. Op het voormalige terrein van een vismeelfabriek is in 1979 het milieucentrum Michaëlshof opgericht, een zelfvoorzienende woon-werkgemeenschap op basis van permacultuur. De huidige eigenaren willen het terrein nieuw leven in gaan blazen onder de naam 'Rijk aan het Wad'. Rijk aan het Wad wordt een locatie voor kleinschalig recreatief verblijf op basis van zelfvoorziening. Momenteel zijn diverse opstallen op het terrein aanwezig waaronder 2 woningen, een loods en atelier. In de toekomstige situatie zijn 2 woningen en 4 recreatiewoningen op het terrein voorzien.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarbij de voorgenomen ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Vatropperweg 5 te Den Oever. De locatie grenst aan een natuurgebied (voormalige kleiput) bij de Waddenzee. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen Wieringen G1065, G1066, G1072 en G179. Het plangebied is gelijk aan de gronden met de bestemming Werkgemeenschap in het bestemmingsplan Buitengebied Wieringen 2002 (zie paragraaf 1.3).

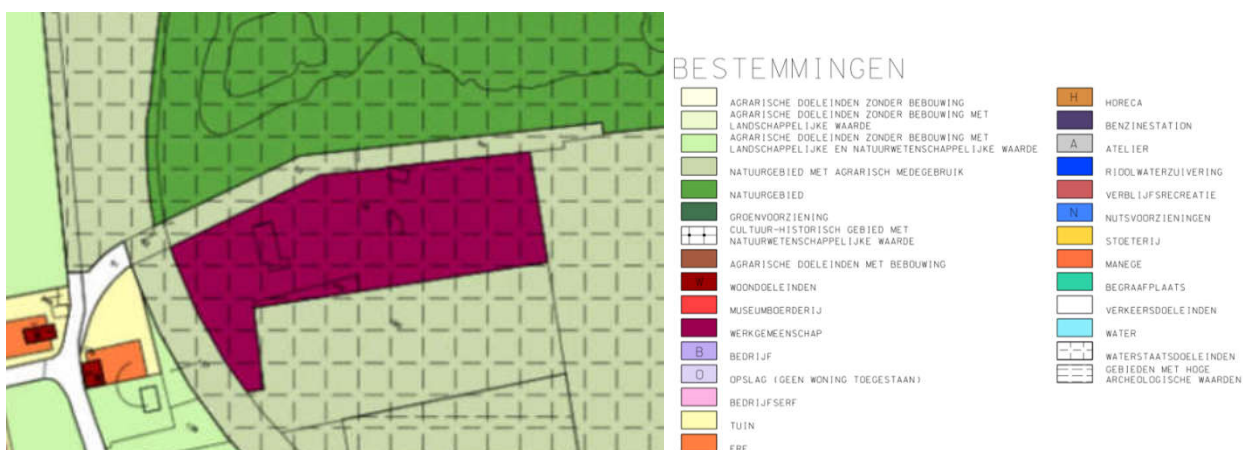


Afbeelding 1.1: luchtfoto met plangebied rood omlijnd (bron: Google Maps)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt de Beheersverordening Buitengebied Wieringen waarin voor deze locatie de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Wieringen 2002 van toepassing zijn verklaard. Voor de gronden van het gehele plangebied geldt de bestemming 'Werkgemeenschap' (zie afbeelding 2.2). De gronden zijn bestemd voor een ambachtelijk en plaatselijk verzorgend bedrijf, met uitzondering van het detailhandelsbedrijf, voor educatieve doeleinden, voor opslag, land- en tuinbouw en de daarbij behorende verharding, tot een maximale oppervlakte van 600 m<sup>2</sup>. Er is ten dienste van deze bestemming maximaal één gebouw inclusief bedrijfswoning toegestaan met een maximale oppervlakte van 650 m<sup>2</sup>, waarbij de goothoogte niet meer mag zijn dan 3,50 m en de dakhelling niet minder mag zijn dan 25 graden en niet meer dan 55 graden.

Tevens geldt ter plaatse de dubbelbestemming Waterstaatsdoeleinden. Met deze dubbelbestemming is geborgd dat met (bouw)werkzaamheden geen aantasting plaatsvindt van de belangen van de waterstaat.



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Wieringen 2002' met plangebied rood omlijnd (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan. Om die reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

### 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

### 2.1 Historische en huidige situatie

#### 2.1.1 *Ontwikkelingsgeschiedenis Wieringen*

Wieringen is een voormalig (wadden)eiland met eraan vast de aandijking Polder Waard-Nieuwland. In de voorlaatste ijstijd zorgde een ijspakket voor opstuwing van de ondergrond en het ontstaan van een laag keileem bij Wieringen. Hierdoor ontstond een hoogte in een relatief laaggelegen gebied. In dit lage gebied kwam veen tot ontwikkeling. Tot in de vroege middeleeuwen lag de keileembult van Wieringen in dit uitgestrekte veengebied dat grote delen van de westelijke Waddenzee en de voormalige Zuiderzee besloeg. Vanaf de 8<sup>e</sup> eeuw werd het veengebied ontgonnen. Door de ontwatering van het veen daalde het maaiveld en werd het veen vatbaar voor overstromingen. Grote delen van het veengebied werden weggeslagen. Hierdoor verdween het vasteland rondom Wieringen. Rond de 13<sup>e</sup> eeuw was de omgeving van het eiland volledig verzvolgen door de zee. Het eiland dat toen overbleef, bestond uit keileemheuvels met daartussen lagere gebieden: de kogen. Dijken beschermden deze kogen tegen de opdringende zee. Bewoners van het eiland legden aan de zuidzijde een dijk aan, opgebouwd uit gestapeld zeegras; de Wierdijk. Langs de twee doorgaande wegen, de Gemeenelandseweg en de Koningsweg, zijn de grotere dorpen Den Oever en Hippolytushoef ontstaan. In de 17<sup>e</sup> eeuw werd de polder Waard-Nieuwland voor het eerst bedijkt. In 1683 ging deze echter weer verloren. In 1846 werd de polder opnieuw ingedijkt en verkaveld. Vanaf de middenas in de polder zijn de ontginningsblokken zo regelmatig mogelijk uitgezet. Haaks op de middenas liggen de Burgerweg en de Akkerweg. Loodrecht op deze assen zijn ook kavels aangelegd. Wat nu de Wieringermeerpolder is, bleef nog lang onderdeel van de Zuiderzee. Pas in 1930 werd de Wieringermeerpolder drooggelegd. Door deze drooglegging was Wieringen niet langer een eiland. Wieringen is nog steeds voornamelijk agrarisch in gebruik. Het gebied komt echter steeds meer recreatief in beeld bij o.a. wandelaars, fietsers en vogelspotters, vanwege het bijzondere landschap en het natuurschoon van de aangrenzende Waddenzee.

#### 2.1.2 *Het plangebied*

Het buurtschap Vatrop ligt ten oosten van Stroe en ten noordwesten van Oosterland en is één van de oudste woonkernen van Wieringen. Het plangebied ligt aan de noordzijde van dit buurtschap, aan het einde van de Vatropperweg. De locatie ligt buitendijks, op gelijke hoogte van het dijktracé. Aan de noordzijde is een natuurgebied aanwezig dat onderdeel uit maakt van het beschermde Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het natuurgebied (een vroegere vuilstortlocatie) is ontstaan doordat men de kleigrond weg haalde voor de bouw van dijken. Binnen het plangebied heeft van 1954 tot 1971 een grote vismeelfabriek gestaan. Het gebouw is medio jaren '80 na een brand verloren gegaan en daarna niet meer herbouwd.

Vanaf 1974 is milieucentrum Michaëlshof gevestigd op de locatie. De naam is ontleend aan het Michaëlsklooster, dat op deze plek heeft gestaan, maar tijdens een stormvloed in de 12<sup>e</sup> eeuw verloren is gegaan. De Michaëlshof was een woon-werkgemeenschap met als doelstelling het bijdragen aan een meer betrokken en meer sociale en zorgzame samenleving. Kernbegrippen daarbij zijn: zelfvoorzienend, zelfverzorgend, gemeenschappelijk, collectief bezit, natuurlijk evenwicht en kringloop in bouwen, wonen en werken, in voedsel, energie, water en afval. Alles in eigen beheer. Een leer- en rustplaats in de drukte van de huidige tijd. Op het terrein zijn twee woningen aanwezig. Eén woning is vergund. De tweede woning is sinds 1993 aanwezig. Ondanks dat het bestemmingsplan maximaal één woning toestaat, is deze tweede woning door de gemeente gelet op de bijzondere functie gedoogd. Het creëren van een woongemeenschap op het terrein is in verband met financiële omstandigheden nooit tot stand gekomen.

## 2.2 Toekomstige situatie

Na het overlijden van de grondlegger van het milieucentrum is het terrein na 45 jaar verkocht aan drie families die het bedrijf Rijk aan het Wad zijn gestart. Doel is om nieuwe activiteiten op het terrein te ontplooiën binnen het oorspronkelijke gedachtegoed.

De voorgenomen ontwikkeling richt zich op een herontwikkeling naar kleinschalig recreatief verblijf op basis van zelfvoorziening. Om de plek te ervaren, de getijden, dag en nacht, de rust, zelfvoorzienend leven, zullen 4 recreatiewoningen en 2 woningen worden gerealiseerd. Eén van de al aanwezige woningen zal worden benut als recreatiewoning.

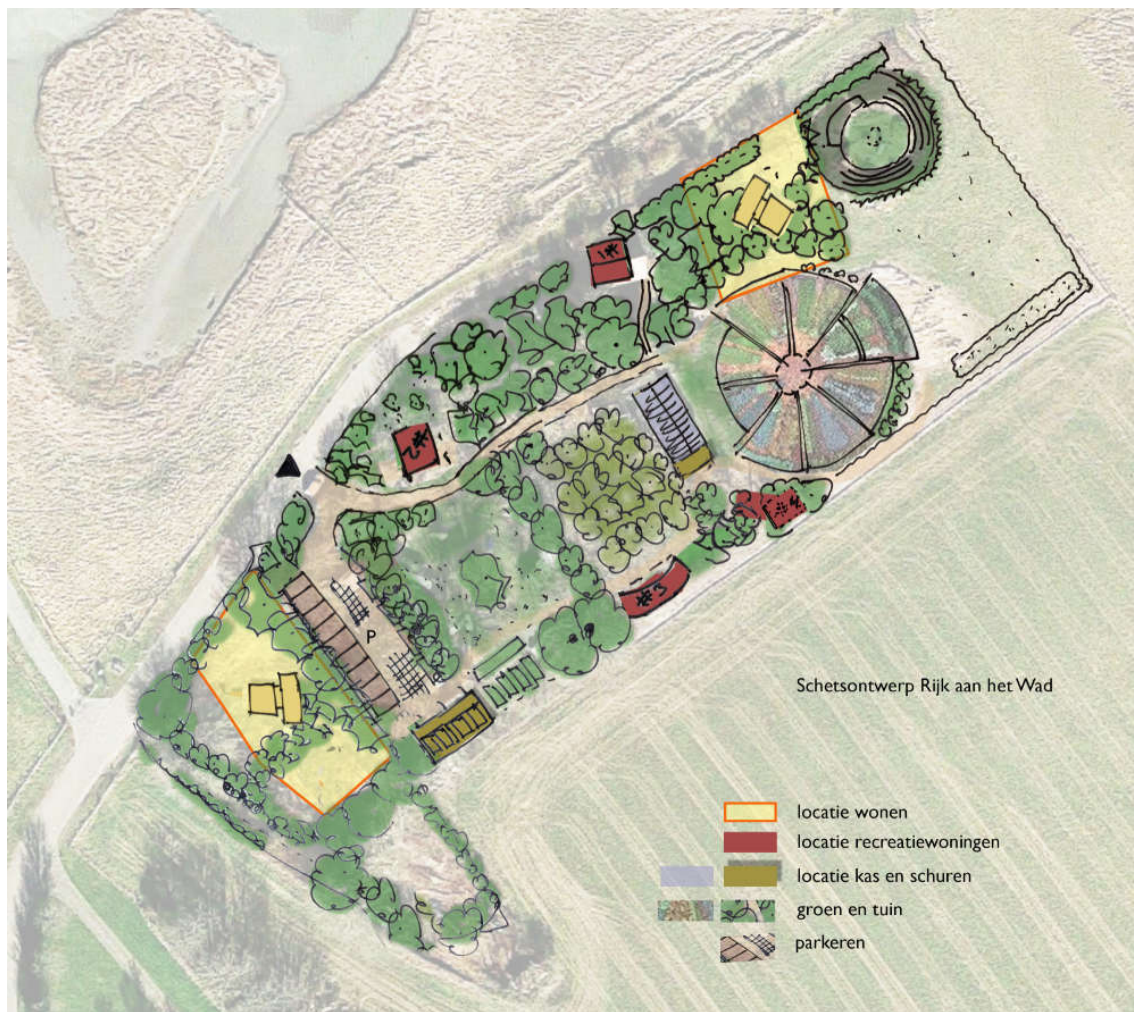
De recreatiewoningen zijn bestemd voor kortstondig verblijf. In lijn met de visie, dus kleinschalig, ecologisch en zelfvoorzienend. Van heel klein voor twee personen tot iets groter voor een gezin. Eenvoudig maar wel gebruik makend van innovatieve technieken. De recreanten kunnen ervaren welk comfort hiermee gehaald kan worden, maar ook welke inzet het vraagt van de gast. Gasten van de recreatiewoningen kunnen als onderdeel van hun verblijf proeven wat de tuin en het terrein aan voedsel biedt, naar gelang het jaargetijde.

Zoals in paragraaf 1.3 is aangegeven staat het huidige bestemmingsplan één woning en een totale bebouwingsoppervlakte van 650 m<sup>2</sup> toe. Met de herontwikkeling van het terrein wordt deze bebouwingsoppervlakte niet overschreden. Als kostendragers voor het plan zijn twee woningen nodig. Zoals in paragraaf 2.1 is aangegeven zijn sinds 1993 al twee woningen aanwezig op het terrein. Het totale bebouwingsoppervlak uit het nu geldende bestemmingsplan wordt echter gerespecteerd. In de nieuwe situatie zijn de volgende gebouwen voorzien (de oppervlaktes betreffen het bebouwd grondoppervlak):

- Twee woningen met een oppervlak van maximaal 150 m<sup>2</sup>. De totale oppervlakte van de woningen bedraagt maximaal 240 m<sup>2</sup>;
- Vier recreatieverblijven met een oppervlak van maximaal 75 m<sup>2</sup> per verblijf en een kas en schuur. De totale oppervlakte van deze gebouwen bedraagt maximaal 410 m<sup>2</sup>.

In afbeelding 2.1 is het schetsontwerp weergegeven. Aan de oostzijde van het terrein wordt de openheid bewaard, zodat voor bewoners in de directe omgeving het zicht op het wad blijft bestaan. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is voor deze gronden geen bouwvlak opgenomen.

De initiatiefnemers hebben het plan voorgelegd aan Stichting Landschapszorg Wieringen. De Stichting is blij met het plan om de 'natuurlijkheid' van het gebied zoveel mogelijk in tact te laten en waar mogelijk te verbeteren. Geadviseerd is om geen horeca en geen camperplaatsen in het plan op te nemen. Dit advies is opgevolgd.



Afbeelding 2.1: Schetsontwerp

## 3      **Beleid**

### 3.1      **Inleiding**

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

### 3.2      **Rijksbeleid**

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

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

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

Met betrekking tot 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' is in de NOVI aangegeven dat het landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor vitale landbouw.

#### *Betekenis voor het project*

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' uit de NOVI. Met het plan wordt een nieuwe, toekomstbestendige functie gegeven aan een terrein dat in gebruik is geweest als woon-werkgemeenschap.

#### 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*

Uit jurisprudentie volgt dat voor de beantwoording van de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, in onderlinge samenhang moet worden gezien in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging, de aard van de voorziene functie, alsmede het planologische beslag dat de voorziene ontwikkeling op de ruimte legt in vergelijking met het voorgaande plan. In het onderhavige geval is geen sprake van een uitbreiding van de bouw mogelijkheden op het terrein. Het maximum bebouwingsoppervlak op het terrein blijft beperkt tot 650 m<sup>2</sup>.

Binnen de geldend bestemming Werkgemeenschap is binnen het plangebied onder andere het gebruik ten behoeve van een ambachtelijk en plaatselijk verzorgend bedrijf toegestaan evenals educatieve doeleinden. Er is één bedrijfswoning toegestaan. In de toekomstige situatie heeft het gebruik betrekking op 2 woningen en verblijfsrecreatief gebruik met 4 kleinschalige recreatiewoningen. De gebruikswijziging van het terrein is niet van dien aard dat belangrijke ruimtelijke gevolgen optreden. Omdat geen sprake is van een vergroting van de bouwmogelijkheden en de wijziging van het gebruik niet leidt tot belangrijke ruimtelijke gevolgen worden de in het plan voorziene ontwikkelingen niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen. Desondanks is het goed om op te merken dat sprake is van een ontwikkeling dat in lijn is met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is namelijk sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

### 3.2.3 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 stroomgebiedsdistricten. 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.

#### *Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw"*

De Commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> 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.).

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 Waterplan*

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende vijf ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

#### *Betekenis voor het project*

Onderdeel van het bestemmingsplan 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 wordt afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.4 wordt hier nader op ingegaan.

#### **3.2.4 Visie Erfgoed en Ruimte**

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. Daarnaast is met ingang van 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. Hierin is opgenomen dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

#### *Betekenis voor het project*

In paragraaf 4.1 en 4.2 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening 2020**

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

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

#### *Betekenis voor het project*

Hieronder zijn de artikelen toegelicht die voor de onderhavige ontwikkeling relevant zijn.

#### Artikel 6.4 Kleinschalige ontwikkelingen

Op grond van artikel 6.5 kan een bestemmingsplan ter plaatse van het geldende werkingsgebied landelijk gebied, uitsluitend voorzien in een kleinschalige ontwikkeling, niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling indien:

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

Aan deze voorwaarden wordt voldaan gelet op de ter plaatse geldende bestemming (Werkgemeenschap) en het feit dat het bebouwingsoppervlak niet wordt vergroot. Op het terrein zijn

reeds twee woningen aanwezig. Er is echter slechts één woning vergund. Voor de toevoeging van een woning wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid die in artikel 6.10 wordt geboden. Zie hieronder.

#### Artikel 6.10 Kleinschalige woningbouwontwikkelingen

Op grond van artikel 6.10 kan een bestemmingsplan ter plaatse van het ter plaatse geldende werkingsgebied Noord-Holland Noord, uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. In het regionaal Woonakkoord is afgesproken dat kleinschalige ontwikkelingen als deze niet meer regionaal hoeven te worden afgestemd. Een kern is in de Omgevingsverordening gedefinieerd als "gebied met aaneengesloten of op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing, die is geconcentreerd tot een samenhangende structuur, ten behoeve van overwegend stedelijke functies". De locatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk weefsel van de kern Vatrop. De toevoeging van een woning is passend binnen artikel 6.10 van de provinciale Omgevingsverordening NH2020. Dit is door de provincie Noord-Holland bevestigd.

#### Artikel 6.16 Verblifsrecreatie

In artikel 6.16 zijn voor verblifsrecreatie de volgende voorwaarden gesteld:

- a. Een ruimtelijk plan borgt bij bestaande en nieuwe verblifsrecreatie de geformuleerde ambities van de binnen een regio opgestelde afspraken voor verblifsrecreatie;
- b. Een ruimtelijk plan voorziet bij bestaande en nieuwe verblifsrecreatie alleen in de mogelijkheid voor kort verblijf waarbij de verblifsrecreant elders een hoofdverblijf heeft;
- c. Een ruimtelijk plan dat verblifsrecreatie mogelijk maakt (bestaand en nieuw) stelt regels ter waarborging van een bedrijfsmatige exploitatie.

Zoals in paragraaf 3.4.2 is aangegeven wordt met de onderhavige ontwikkeling een onderscheidend aanbod gecreëerd. De kleinschaligheid past bij de rust en ruimte in het gebied. Innovativiteit en duurzaamheid zijn belangrijke pijlers. In dit bestemmingsplan is geborgd dat dat recreatieverblijven alleen gebruikt mogen worden ten behoeve van verblifsrecreatie en niet permanent bewoond mogen worden. Ook is in het bestemmingsplan vastgelegd dat het moet gaan om een bedrijfsmatige exploitatie

#### Artikel 6.46 Bijzonder provinciaal landschap

In de Omgevingsverordening NH2020 ligt het plangebied binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap. De kernkwaliteiten van het bijzonder provinciaal landschap zijn vastgelegd in de verordening. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is uitsluitend mogelijk als de voorkomende kernkwaliteiten niet worden aangetast. De kernkwaliteiten zijn hieronder beschreven waarbij is aangegeven in dat geen sprake is van aantasting van deze kernkwaliteiten.

| Kernkwaliteit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Betekenis voor het project                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Aardkundige en landschappelijke karakteristiek</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                               |
| Het reliëf van de keileembulten op Wieringen<br>De natuurlijke vorming van het reliëf door landijs is afleesbaar in het landschap. Het laat ook nog steeds zien dat Wieringen een eiland was in een overwegend laaggelegen gebied. Het contrast tussen dit glooiende landschap en de vlakke polders in de omgeving, maakt deze kernkwaliteit extra bijzonder. Ontwikkelingen die zorgen voor zichtbare ophogingen of afvlakkingen van het reliëf of die de zichtbaarheid van het reliëf verminderen zijn een aantasting van deze kernkwaliteit. | Het planbied ligt op gelijke hoogte met het dijktracé. Met de onderhavige ontwikkeling vinden geen zichtbare ophogingen of afvlakkingen in het reliëf plaats. |
| Het kleinschalige en onregelmatige blokvormige verkavelingspatroon. Het verkavelingspatroon vormt een herkenbare eenheid in het landschap. De polder vormt met de rationele rechthoekige verkaveling een contrast met het kleinschalige verkavelingspatroon van stuwwallandschap op het voormalige eiland.                                                                                                                                                                                                                                      | Met de onderhavige ontwikkeling blijft het verkavelingspatroon in tact.                                                                                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het eiland Wieringen is een representatief voorbeeld van een glaciale opduiking. De stuwwallen van keileem met de zeldzame kliffen, de abrasievlaktes en getijde-invloeden maken het gebied aardkundig van zeer hoge waarde en onvervangbaar. De educatieve en wetenschappelijke waarde is van belang voor de reconstructie van de ontstaansgeschiedenis van Noord-Holland. Aan het gebied is een internationale waardering toegekend. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk indien de leesbaarheid van de aardkundige kernkwaliteit in stand blijft, | Het bodemprofiel en reliëf zal niet significant worden aangetast. Bodemingrepen blijven beperkt tot diepte van 1 meter onder maaiveld.                                                                                                                                  |
| <i>Openheid en ruimtebeleving</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Wieringen kenmerkt zich door een afwisseling tussen openheid en beslotenheid. Het grootste gedeelte van Wieringen heeft een besloten en kleinschalig karakter. Dit komt hoofdzakelijk door het reliëf en de beplanting.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Binnen het plangebied is slechts beperkt sprake van openheid in verband met de aanwezige bomen en beplanting. De openheid aan de achterzijde van het perceel blijft behouden. De ontwikkeling vindt plaats aan het bestaande lint en er is geen sprake van verdichting. |
| Vanaf de hoge keileembulten op Wieringen bestaan lange zichtlijnen over het eiland.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | De ontwikkeling leidt niet tot het blokkeren van zichtlijnen. Daar waar nu sprake is van openheid, blijft dit open.                                                                                                                                                     |
| Habitat voor weidevogels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Het plangebied en de directe omgeving maakt geen onderdeel uit van weidevogelleefgebied. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op het habitat voor weidevogels.                                                                                                  |
| Op Wieringen komen van oudsher een aantal eendenkooien voor. De eendenkooien hebben een landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | In de directe omgeving van het plangebied zijn geen eendenkooien aanwezig. Het plan leidt niet tot aantasting van deze kernkwaliteit.                                                                                                                                   |
| <i>Ruimtelijke dragers</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Kenmerkend voor Wieringen zijn de kronkelige wegen over het glooiende landschap met kleinschalige lintbebouwing of haagbeplanting.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Met de onderhavige ontwikkeling vindt geen wijziging in de wegen plaats.                                                                                                                                                                                                |
| De Wierdijk is een beeldbepalende lijn in het landschap en een levend bewijs van de strijd tegen het water door de eeuwen heen. De Wierdijk is Provinciaal Monument en heeft eigen beschermingsregels in de verordening (afd. 4.6 Cultureel erfgoed). Ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen binnen deze regels zijn een aantasting van de kernkwaliteit.                                                                                                                                                                                            | De Wierdijk ligt niet in of in de nabijheid van het plangebied en blijft met het plan onaangetast.                                                                                                                                                                      |
| De dijk van Polder Waard-Nieuwland is net als de Wierdijk een beeldbepalende lijn in het landschap.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | De onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op deze dijk.                                                                                                                                                                                                            |
| In het stuwwallandschap en polders van het oude eiland ligt een aantal bebouwingslinten. De linten hangen samen met het reliëf. De bebouwing is kleinschalig en divers en staat vaak aan weerszijden van de weg. Soms is het lint volledig gesloten, soms heeft het enkele doorzichten en hier en daar ligt de bebouwing verder uit elkaar                                                                                                                                                                                                               | Het plangebied ligt aan het eind van het bebouwingslint van Vatrof. De onderhavige ontwikkeling leidt niet tot een aantasting van bestaande doorzichten in het bebouwingslint of tweedelijns bebouwing.                                                                 |
| De Wieringer stolpboerderijen staan in zogenaamde 'zwermen' op de hoger gelegen delen van het eiland.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Het plan leidt niet tot verstoringen van de onderlinge visuele samenhang binnen de stolpenstructuur en de relatie met het erf en het landschap.                                                                                                                         |

#### Artikel 6.59: Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.59 van de Omgevingsverordening moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied voldoen aan de ruimtelijke kwaliteits-eis. Op de vorige bladzijdes is toegelicht op welke wijze met het plan rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het bijzonder provinciaal landschap. Er wordt met het plan aangesloten op de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie waarbij de landschappelijke karakteristieken en het verkavelingspatroon in tact blijft. Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 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 voor de gemeente Hollands de vrijetijdsbusiness voor de regio van levensbelang is. De gemeente hanteert voor het recreatief beleid het onderzoek 'Vraaggerichte ontwikkeling en positionering vrijetijdsproduct Hollands Kroon'. De recreatiewoningen die met het onderhavige initiatief mogelijk worden gemaakt sluiten aan bij de leefstijlcategorieën 'rustig groen', 'ingetogen aqua' en 'inspirerend rood'. In het onderzoek is aangegeven dat de gemeente in het aanbod aan verblijfsrecreatie in deze leefstijlcategorieën goed voorzien is. Daarbij is opgemerkt dat dit niet automatisch betekent dat er ook kwantitatief voldoende aanbod is. Er is ten behoeve van het onderzoek geen kwantitatieve analyse uitgevoerd die aangeeft of er marktruimte is.

Met betrekking tot duurzaamheid is aangegeven dat duurzaamheid een leidend en verbindend principe is. De ontwikkelingen binnen Hollands Kroon moeten duurzaam plaatsvinden waarbij de huidige generatie zoveel als mogelijk voorziet in zijn eigen behoeften, zonder de toekomstige generaties te beperken of af te wentelen op mensen die ergens anders leven. De gemeentelijke basishouding is er één van 'denken en doen aan duurzaamheid'. De gemeente heeft de ambitie om uit te groeien tot duurzaamste gemeente van Nederland.

#### *Betekenis voor het project*

De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie en geeft invulling aan de gemeentelijke ambitie op het gebied van verblijfsrecreatie en duurzaamheid. Met het voorliggende initiatief wordt een duidelijk onderscheidend aanbod gecreëerd op een bijzondere locatie aan het wad.

#### 3.4.2 Regionale visie verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord

In 2018 is de regionale visie verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord vastgesteld. Het doel is dat Noord-Holland Noord in 2030 de meest vitale verblijfsregio van Nederland is. In de visie is aangegeven dat er ruimte is voor onderscheidend aanbod. Innovatie wordt gestimuleerd om het onderscheidend vermogen van Noord-Holland Noord, de marktregio en/of de locatie te vergroten. In de deelregio Agrarisch Buitengebied, waar het plangebied binnen valt, is men terughoudend ten aanzien van nieuwe initiatieven en uitbreidingen. Aanvullend op het regionale ontwikkelkader gelden voor nieuwe kleinschalige initiatieven het uitgangspunt het cultureel erfgoed, de agrarische beleving en/of de gebiedsuitstraling behouden moeten worden of moet worden versterkt. Een hoge ruimtelijke kwaliteit en expliciete koppeling met een gastvrijheidsformule is daarvoor noodzakelijk. De initiatiefnemer dient goed na te denken over de meest gewenste ligging van het initiatief, bijvoorbeeld ten opzichte van recreatieve routestructuren.

#### *Betekenis voor het project*

Met de onderhavige ontwikkeling wordt een onderscheidend aanbod aan een kleinschalige verblijfsrecreatief aanbod gecreëerd. De kleinschaligheid past bij de rust en ruimte in het gebied. Innovativiteit en duurzaamheid zijn belangrijke pijlers. Met de herontwikkeling van het terrein neemt de ruimtelijke kwaliteit toe. Het initiatief is passend binnen de regionale visie verblijfsrecreatie.

### 3.4.3 *Welstandsnota*

Het welstandsbeleid zoals dat in de gemeentelijke welstandsnota is opgenomen, is bedoeld om de balans tussen ruimtelijke kwaliteit van de gemeente en de doelstelling van minder regels goed onderbouwd te borgen. Er zijn drie typen gebieden te onderscheiden: welstandsvrij, welstandsluw en welstandsintensief.

#### *Betekenis voor het project*

Voor deze locatie geldt de typering welstandsluw met licht preventief welstanstoezicht. De nieuwbouw zal moeten voldoen aan de globale welstandsregels:

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

## 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

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. De Erfgoedwet bundelt bestaande wetten regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Onderdelen van de Erfgoedwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt.

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om 'rekening te houden met aanwezige of te verwachten archeologische waarden'. Het bestemmingsplan staat hierbij centraal. Hierin worden bouw- en aanlegvoorschriften opgenomen. Indien belangrijke archeologische waarden als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen niet in de bodem behouden kunnen blijven, dient de informatie te worden veiliggesteld d.m.v. een opgraving. De Erfgoedwet gaat hierbij uit van een algemene vrijstelling voor ingrepen tot 100 m<sup>2</sup>, maar biedt de gemeente ook de nodige beleidsruimte om haar eigen afweging te maken.

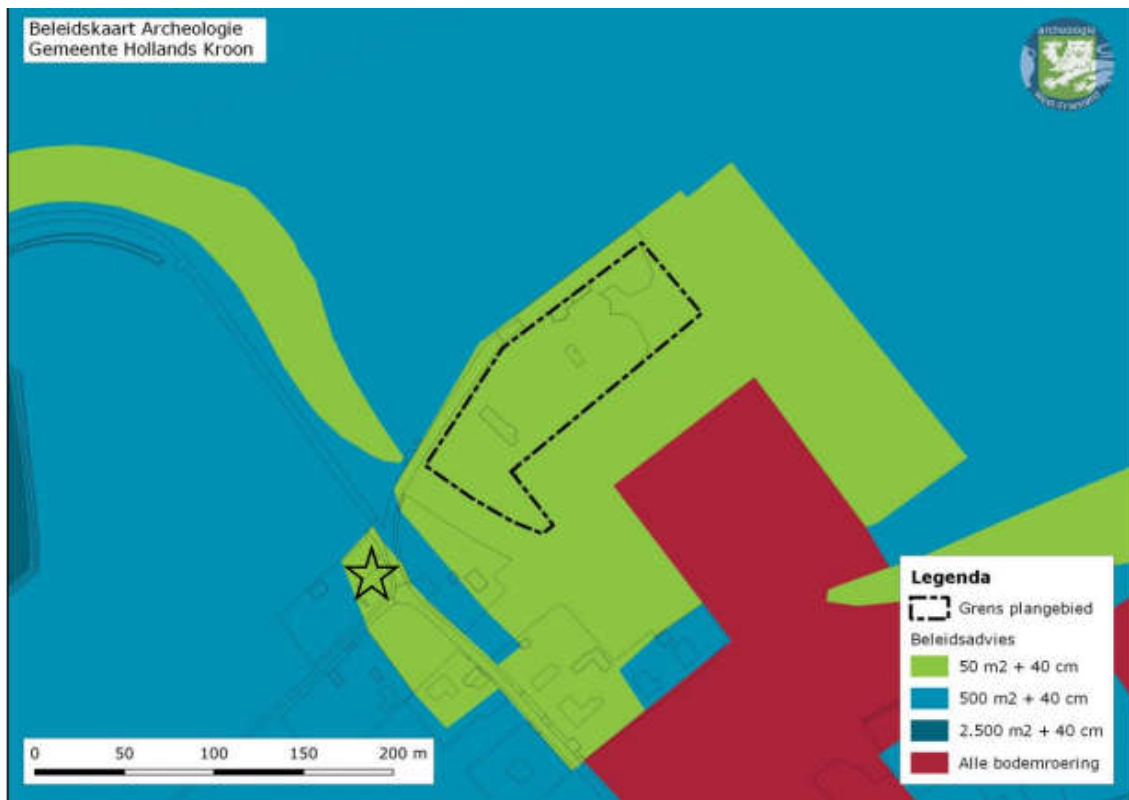
Bij het opstellen van de beleidskaart archeologie is een inventarisatie gemaakt van de aanwezige en te verwachten archeologische waarden. De kaart geeft een vlakdekkend inzicht in deze waarden en verwachtingen en kan als basis worden gebruikt voor nieuwe bestemmingsplannen. De bescherming van gebieden met een archeologische waarde of verwachting wordt vervolgens geregeld via dubbelbestemmingen.

#### *Betekenis voor het project*

Door Archeologie West-Friesland is een archeologisch advies<sup>1</sup> uitgebracht voor het plangebied. Op de Beleidskaart Archeologie van de gemeente Hollands Kroon, onderdeel van de Beleidsnota Archeologie uit 2013, is te zien dat het plangebied een hoge archeologische waarde heeft en samenvalt met een zone waar bij bodemingrepen groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm rekening dient te worden gehouden met archeologie.

---

<sup>1</sup> Archeologische Quickscan Vatropperweg 5 Den Oever, Archeologie West-Friesland, 26 oktober 2021



Afbeelding 4.1: Uitsnede archeologische beleidskaart

Op het voormalige eiland Wieringen kunnen in principe sporen en vondsten verwacht worden vanaf het Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. Het plangebied ligt in het gehucht Vatrop. Voor de historische kern van Vatrop geldt een hoge archeologische waarde voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Binnen het plangebied is een dikke cultuurgrond aanwezig. Het gaat hier om de akkers en woongronden van het gehucht Vatrop.

Archeologie West-Friesland adviseert om het advies uit de beleidsnota archeologie (2013) te volgen en ten behoeve van de bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden een dubbelbestemming Waarde – Archeologie op te nemen in het bestemmingsplan. Hier is invulling aan gegeven. Het aspect archeologie dient te worden meegewogen bij plannen groter dan 50 m².

## 4.2 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

### *Betekenis voor het project*

De locatie heeft cultuurhistorische waarden, gelet op het landschap. In paragraaf 3.3.1 is gemotiveerd dat het plan niet leidt tot aantasting van deze waarden.

## 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*

Binnen het plangebied is een verkennend bodemonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Tijdens het onderzoek is op twee punten ter plaatse van de voormalige vismeelfabriek, asbestverdacht puin en materiaal aangetroffen. In de bovengrond is ter plaatse van één boring een sterk verhoogde gehalte aan zink gemeten. Op deze locaties worden geen gevoelige functies gerealiseerd of bodemingrepen gepleegd.

Indien noodzakelijk worden verontreinigde locaties gesaneerd, waarna de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. In de exploitatie van het plan is rekening gehouden met de kosten voor eventuele sanering, waardoor de financiële uitvoerbaarheid niet in het geding is.

## **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<sup>3</sup> aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Hierbij is door HHNK aangegeven dat er een waterbelang geldt bij de voorgenomen ontwikkeling in verband met de situatie nabij de regionale waterkering. Hierover heeft nader afstemming plaatsgevonden met het HHNK (zie paragraaf hieronder).

#### Waterkering

De locatie ligt buitendijks en grenst aan de primaire waterkering, de Wieringer Zeewering. Het HHNK heeft het toekomstig indicatieve dijkprofiel en de beschermingszone berekend. De indicatieve dijkhoogte ligt na versterking op NAP +8,6 m ligt. Dit is vergelijkbaar met de huidige dijkhoogte op het traject ten noordwesten van Vatrop. De totale dijkbreedte op de huidige terp bedraagt 21,6 meter. Het dijkprofiel loopt theoretisch door tot het polderpeil van ongeveer NAP +2,5 m, wat een dijkbreedte van 39,6 m tussen de theoretische dijken stelt. In onderstaande afbeelding is dit weergegeven op de luchtfoto. Hierin is de gestreepte lijn de dijkkuin, de dikke zwarte lijnen het vrij te houden profiel op de terp en de stippellijn de theoretische buitenteen van de dijk.

---

<sup>2</sup> Verkennend bodemonderzoek Vatropperweg 5 Den Oever, Bodemvisie, 26 augustus 2019

<sup>3</sup> Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 19 juni 2020



*Afbeelding 4.2: Profiel waterkering*

In het plan is rekening gehouden met de bescherming van de waterkering. Er heeft overleg plaatsgevonden met het HHNK. Het HHNK concludeert dat er met betrekking tot het dijkprofiel en de beschermingszones, geen directe problemen zijn voor eventuele dijkversterkingen en de waterveiligheid. De waterkering staat de uitvoerbaarheid van het plan dan ook niet in de weg.

Als gevolg van de buitendijkse ligging kan het HHNK geen bescherming geven tegen het buitenwater. In de planvorming wordt hier rekening mee gehouden.

#### Waterkwantiteit

In verband met de versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van een toename aan verharding hanteert HHNK een norm van 800 m<sup>2</sup>. Bij een toename van meer dan 800 m<sup>2</sup> is watercompensatie verplicht. Het toekomstig bebouwd en verhard oppervlak zal in vergelijking met de huidige situatie de drempeloppervlakte van 800 m<sup>2</sup> niet overschrijden. Er is tevens geen sprake van waterdemping waardoor compensatie niet aan de orde is.

#### Waterkwaliteit en riolering

In relatie tot het watersysteem is het afvoeren van afvalwater van belang. Uitgangspunt is de toepassing van een alternatieve waterzuivering.. Indien dit onvoldoende mogelijkheden biedt, zal worden aangesloten op het persriool. Hierover vindt nader afstemming plaats met het HHNK.

Hemelwater van de bebouwing en omliggende verhardingen zal worden geïnfiltreerd. Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief. Voor zowel de nieuwe bebouwing als de waterleiding die door de waterkering zal worden aangelegd, zal een watervergunning worden aangevraagd.

## 4.5 Natuur

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

### *Betekenis voor het project*

Door ecologisch bureau Bureau Aandacht Natuur is een natuurtoets uitgevoerd<sup>4</sup>, bestaande uit een quickscan Wet natuurbescherming (Wnb) en een voortoets. De resultaten zijn hieronder toegelicht.

### Soortenbescherming

#### Flora

Uit het natuuronderzoek volgt dat er niet wordt verwacht dat er beschermde plantensoorten voorkomen binnen het plangebied.

#### Vogels

Met uitzondering van een mogelijke broedgeval van ransuil of sperwer zijn binnen het plangebied voornamelijk algemeen voorkomende broedvogels aangetroffen dan wel te verwachten. Met de herinrichting van het plangebied blijven bestaande groenstructuren en boschages gehandhaafd, waardoor het verwijderen van nestlocaties niet aan de orde is. Tevens bevindt het nest zich aan de rand van het terrein en zijn er geen (verblijfs)accommodaties gepland in de directe omgeving van de aangetroffen nestlocatie, waardoor van verstoring van een mogelijk jaar rond beschermde nestlocatie geen sprake is. Een nader onderzoek naar het gebruik van de betreffende nestlocatie of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

In en rond de bebouwing zijn geen sporen van gebouw bewonende, jaar rond beschermde vogelsoorten aangetroffen en op basis van de quickscan en het type gebouwen ook niet verwacht. Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag voor gebouw bewonende vogelsoorten met een jaar rond vaste rust- of verblijfplaats is dan ook niet noodzakelijk.

#### Zoogdieren

Met uitzondering van vleermuizen en (kleine) marterachtigen worden uitsluitend algemeen voorkomende beschermde zoogdiersoorten verwacht binnen de planlocatie. Binnen het plangebied zijn nagenoeg geen potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Echter ligt de planlocatie op de trekroute van ruige dwergvleermuis en is het mogelijk dat het plangebied deel uitmaakt van het functioneel leefgebied van ruige dwergvleermuis. De betreffende bebouwing is gezien de beperkte hoogte en enkelwandige constructies niet geschikt als verblijfplaats van vleermuizen. De aangetroffen boomholte aan de zuidzijde van het terrein vormt hierbij een mogelijke paarverblijfplaats voor ruige dwergvleermuis. Echter blijft de betreffende boom en de singel waarin deze aanwezig is behouden met de voorgenomen plannen, waarmee er geen sprake is van het verwijderen of verstoren van een eventuele vaste rust- en verblijfplaats van vleermuizen binnen het plangebied. Gezien de verder geïsoleerde ligging van de projectlocatie wordt tevens niet verwacht dat de planlocatie een belangrijk onderdeel uitmaakt van het foerageergebied of een vliegroute voor vleermuizen. Daarbij blijven de aanwezige windsingel en (groen)structuren op en rond de planlocatie gehandhaafd, waarmee niet wordt verwacht dat belangrijk leefgebied van vleermuizen wordt verstoord of zal verdwijnen door toedoen van de realisatie van het project. Een ontheffing of nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen is dan ook niet noodzakelijk.

Tevens kan het plangebied onderdeel uitmaken van het leefgebied van kleine marterachtigen dan wel steenmarter. Genoemde soorten hebben een groot territorium en gezien de uiterlijke kenmerken van het terrein is het mogelijk dat deze een belangrijk onderdeel vormen van het leefgebied van (kleine) marterachtigen. Aangezien singels en boschages binnen de plannen gehandhaafd blijven, wordt niet verwacht dat de voorgenomen herinrichting directe verstoring of vernietiging van het leefgebied van kleine marterachtigen of steenmarter tot gevolg heeft. Een

---

<sup>4</sup> Natuurtoets Wet natuurbescherming Realisatie "Rijk aan het Wad" te Vatroop, Bureau Aandacht Natuur, 26 april 2021

nader onderzoek naar de functie van de planlocatie voor (kleine) marterachtigen of een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

Andere binnen de Wet natuurbescherming beschermde zoogdieren worden aan de hand van de huidige verspreidingsgegevens en aanwezige terreintypen niet verwacht binnen de projectlocatie. Een nader onderzoek naar het voorkomen van strikt beschermde zoogdieren is dan ook niet noodzakelijk.

#### Amfibieën

Met betrekking tot amfibieën zijn enkele algemeen voorkomende beschermde soorten te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Echter geldt voor deze soorten te allen tijde de zorgplicht zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming. Gezien de voorgenomen plannen en het grotendeels ontbreken van voortplantingswater, wordt niet verwacht dat de werkzaamheden een effect zullen hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën.

Verder is aan de hand recente verspreidingsgegevens bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in de omgeving van de projectlocatie. In de huidige situatie ontbreekt geschikt leefgebied voor deze soort, waarmee een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot rugstreeppad in het kader van de voorgenomen realisatie van het project niet noodzakelijk is.

#### Overige beschermde soorten

Andere strikt beschermde soorten dan hierboven genoemd, worden niet verwacht binnen het projectgebied. Andere beschermde soorten (vissen, reptielen, libellen, kevers en andere ongewervelde) kunnen op grond van de huidige verspreidingsgegevens en habitatvoorkeuren worden uitgesloten op de planlocatie. Nader onderzoek naar het voorkomen van andere beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies.

#### Gebiedsbescherming

##### Natura 2000

Het beschermde Natura 2000-gebied Waddenzee ligt nabij de planlocatie. De projectlocatie zelf heeft geen functie voor de aangewezen habitattypen, habitatsoorten en vogelrichtlijnsoorten. Echter vormt de kustlijn bij Vatrop een hoogwatervluchtplaats voor wad- en watervogels en vormen de Kleiputten van Vatrop (aangewezen als NNN) een broedplaats voor de aangewezen vogelrichtlijnsoort kluut.

Er is voor de aanlegfase en de gebruiksfase een stikstofberekening met het programma Aeries uitgevoerd<sup>5</sup>. 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.

De uitvoeringsfase zal binnen het plangebied tot tijdelijke nadelige gevolgen kunnen leiden. Aangezien de bouw- en inrichtingswerkzaamheden veelal binnen de contouren van het erfbeplanting plaatsvinden, op circa 200 meter van de Waddenzee, wordt niet verwacht dat deze werkzaamheden leiden tot significant negatieve effecten op de functie als hoogwatervluchtplaats van wadvogels en broedplaats van kluut. Echter vindt de aanvoerroute van materiaal, materieel en personeel plaats via de noordzijde van het terrein en zijn er verkeersbewegingen te verwachten aan de open Waddenzee-zijde. Hierdoor kan verstoring van de broedplaats van de kluut optreden en een tijdelijk (afhankelijk van uitvoeringsperiode) een negatief effect hebben

---

<sup>5</sup> Stikstofdepositie berekening Rijk aan het Wad Den Oever, DNS Planvorming BV, 17 februari 2023

op de functie van hoogwatervluchtplaats. Mits de uitvoering van de benodigde werkzaamheden buiten de kwetsbare broedperiode van de kluut (half april t/m half juli) plaatsvinden kan een negatief effect van de werkzaamheden worden uitgesloten. Met betrekking tot het stormseizoen (1 oktober t/m 15 april) kan er sprake zijn van verstoring van overtijende wadvogels, vanwege de functie als hoogwatervluchtplaats. Echter heeft de gehele kustlijn tussen Den Helder en Den Oever de functie als hoogwatervluchtplaats. De aanrijroute betreft slechts een klein gedeelte van deze kustlijn. Aangezien voldoende alternatieven in de directe omgeving voorhanden zijn en de versturende werkzaamheden (laden en lossen v.a. openbare weg) van relatief korte duur zijn, zullen de uitvoeringswerkzaamheden in het najaar en de winter geen significant negatief effect hebben op de functie van de nabij gelegen kustlijn van het Natura 2000 Waddenzee als hoogwatervluchtplaats voor overtijende wadvogels.

Met de planvoornemens wordt een lichte toename verwacht van bezoekers en bewoners in het gebied. Met de toename van een woning en vier recreatieve verblijfsaccommodaties is er geen sprake van een significant negatief effect door de structurele toename van geluid, optische verstoring of mechanische effecten. De afstand tot het Natura 2000 is voldoende groot om effecten van verkeersbewegingen (licht verkeer) en mensen op het terrein op de functie als hoogwatervluchtplaats en broedplaats van kluut te waarborgen.

Gezien het huidige gebruik van de dijk door wandelaars (met honden) en fietsers, en de parkeerplaats door vogelaars en bezoekers, zullen de extra verkeersbewegingen, die met name in het zomerseizoen zullen plaatsvinden, niet leiden tot (extra) significant negatieve effecten door toedoen van geluid, optische verstoring of mechanische effecten ten opzichte van de functie van hoogwatervluchtplaats en of broedplaats van de kluut. Door de toename van verkeer in de avondschemering en nacht i.v.m. permanente bewoning en de toename van verblijfsrecreatie, kan verstoring door verlichting optreden. De aanrijroute bevindt zich aan de Waddenzee-zijde van de projectlocatie en wegdraaiende koplampen zullen door de hogere ligging over de kleiputten en de kustzone schijnen. Met name tijdens de vestigingsperiode van broedvogels (april/mei) en tijdens de voor- en najaarstrek kan dit in de avond en ochtend (schemering) leiden tot verstoring door verlichting op de functie van hoogwatervluchtplaats en de broedkolonie van de kluut. Parkeergelegenheid zal op eigen terrein worden gerealiseerd, waardoor de verstoring uitsluitend door passerend verkeer plaatsvindt. Alle in het Natura 2000 gebied aangewezen vogelsoorten zijn gevoelig voor verstoring door verlichting. Hiermee is het noodzakelijk om de effecten van aan- en afrijdend verkeer dusdanig te verzachten dat koplampen niet zichtbaar over het open waddengebied schijnen. Er langs de aanrijroute aan de noordzijde van de Vatropperweg een aarden wal van 80 centimeter hoog (na inklinking) worden gerealiseerd. Een dergelijke 'tuunwal' werd in het verleden o.a. op Wieringen als perceelscheiding werd toegepast.



Afbeelding 4.3: Situering en afmetingen aarden wal

De realisatie van deze aarden wal is als voorwaardelijke verplichting in dit bestemmingsplan opgenomen. Indien dit wordt toegepast zal er geen sprake zijn van verstoring door verlichting met het planvoornemen "Rijk aan het Wad" en is er geen sprake van een negatief effect op het aanliggende Natura 2000 gebied de Waddenzee. Tevens dient de aanbeveling om (nagenoeg) geen kunstmatige tuin- of straatverlichting op het terrein toe te passen. Indien dit toch noodzakelijk is, dient gebruik te worden gemaakt van speciale armaturen, zoals aangegeven in het onderzoeksrapport, zodat een negatief effect van kunstmatige verlichting wordt voorkomen

#### Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Ten opzichte van het NNN kan de beoogde situatie een effect hebben op de kernkwaliteiten van de beschermde gebieden. Het gaat hierbij met name om de vereiste ruimtelijke condities: rust, stilte en donkerte. Gezien het kleinschalige karakter van het planvoornemen zullen er ten opzichte van de oude situatie geen aantasting plaatsvinden van de kernwaarden rust en stilte. Echter is door de toename van de verkeersintensiteit over de aanrijroute een mogelijk effect op het aspect donkerte en kan het planvoornemen leiden tot een aantasting van één van de kernwaarden van het NNN. Hiertoe is het dan ook noodzakelijk voldoende mitigerende maatregelen te nemen om te voorkomen dat de kernwaarden van het NNN worden aangetast. Er dient zo min mogelijk gebruik te worden gemaakt van kunstmatige tuin- of straatverlichting. Indien dit toch noodzakelijk is dient gebruik te worden gemaakt van speciale armaturen. Tevens is het noodzakelijk om de effecten van aan- en afrijdend verkeer dusdanig te verzachten dat koplampen niet zichtbaar over de kleiputten van Vatrop schijnen. Om de effecten te verzachten kan bijvoorbeeld een tuinwal (aarden wal van c.a. 1 meter hoogte welke in het verleden o.a. op Wieringen als perceelscheiding werd toegepast) aan de Waddenzeezijde van de Vatropperweg worden gerealiseerd.

#### Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

Met de aanwijzing van Wieringen als Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) is de ontwikkeling van het project alleen toegestaan als de ter plaatse geldende kernkwaliteiten niet worden aangetast. Op basis van de beoordeling aan de kernkwaliteiten zoals weergegeven in paragraaf

3.3.1 kan worden beoordeeld dat deze niet worden aangetast door de voorgenomen planontwikkeling. Aan de hand hiervan kan worden geconcludeerd dat de aanwijzing van Wieringen als BPL de haalbaarheid van het planvoornemen niet in de weg staat.

#### Conclusie

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. Om effecten van lichtuitstraling over de kleiputten van aan- en afrijdend verkeer te verzachten zal een aarden wal van één meter hoog aan de Waddenzeezijde van de Vatropperweg worden gerealiseerd.

## **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.

#### *Betekenis voor het project*

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Deze afstanden gelden in eerste instantie voor woningen in een rustig woongebied. In de onderhavige situatie is zowel de eventuele hinder van de nieuwe activiteiten in het plangebied van belang als de eventuele hinder vanuit bedrijven/functies in de omgeving op de nieuwe woningen en recreatieverblijven.

#### Hinder vanuit het plangebied

In de VNG-brochure is voor de categorie 'Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' een richtafstand van 50 opgenomen ten opzichte van woningen in een rustig woongebied. Binnen de afstand van 50 meter zijn geen woningen aanwezig. In het onderhavige geval is sprake van een kleinschalig initiatief met vier recreatiewoningen. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling waarvoor een richtafstand van 50 meter niet reëel is. Er wordt geen restaurant of andere voorziening die tot hinder zou kunnen leiden mogelijk gemaakt. De afstand tot de meest dichtstbijzijnde bestaande woning bedraagt 70 meter. Het realiseren van twee woningen op de locatie is in relatie tot de vier recreatiewoningen niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

#### Bedrijven/functies in de omgeving

Er zijn geen bedrijven of functies in de omgeving aanwezig die een goed woon- en leefklimaat ter plaatse in de weg staan danwel in de bedrijfsvoering worden beperkt door het toevoegen van de woningen en recreatieverblijven.

#### Spuitzonering

De omliggende gronden zijn bestemd als Natuurgebied met agrarisch medegebruik. Het gebruik van de gronden voor de exploitatie van een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan, met uitzondering van de fruitteelt, de bosbouw en de sierteelt. Door de uitzondering van deze typen teelt is het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen die een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied in de weg zou staan, hier niet realistisch. Daarnaast zijn de gronden met deze bestemming al sinds 2008 in gebruik als grasland, waarbij het (regelmatig) gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet gebruikelijk is.

Agrarisch bestemde gronden bevinden zich aan de zuidwestzijde van het plangebied (bestemming: Agrarische doeleinden zonder bebouwing met landschappelijke en natuurwetenschappelijke

lijke waarde). Deze bestemming legt beperkingen op aan het qua gebruik van de gronden. Permanente bollenteelt is bijvoorbeeld uitgesloten. In het bestemmingsplan is voor deze agrarische gronden een zogenaamd aanlegvergunningstelsel opgenomen waarbij staat aangegeven dat de aanlegvergunning wordt geweigerd indien door de uitvoering van de werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de landschaps-, natuur en bodemkundige waarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast. Ook het scheuren van grasland is maar zeer beperkt mogelijk. Het betreffen relatief kleine stroken agrarische grond en is in particuliere eigendom. Ook hier zijn de gronden in ieder geval sinds 2008 in gebruik als grasland. Er zijn geen vergunningen afgegeven voor deze gronden om grasland te scheuren. De gronden vallen ook binnen de status 'Bijzonder provinciaal landschap' (BPL). Teelt van opgaande gewassen is in strijd met de kernkwaliteiten van het BPL.

Gelet op de strenge regels uit het bestemmingsplan, de geringe grootte van de agrarisch bestemde percelen in particuliere eigendom, het jarenlange gebruik en de status van BPL is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op deze gronden niet realistisch.

De maximale planologische mogelijkheden qua gebruik zorgen er voor dat dat op de gronden alleen neerwaarts gespoten mag worden. Mocht er dan alsnog gespoten worden, dan is gelet op deze spuittechniek, in combinatie met de regels voor driftreductie uit het Activiteitenbesluit, een (veel) korter richtafstand aanvaardbaar dan de 50 meter die geaccepteerd wordt bij alle soortig agrarisch gebruik waarbij verschillende spuittechnieken gebruikt worden. Gelet op het voorgaande wordt de afstand van 30 meter van agrarische gronden tot de bestemming Wonen aanvaardbaar geacht.

#### Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.7 Geluid wegverkeer**

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

#### *Betekenis voor het project*

Het plangebied ligt aan een 30 km/h weg. Deze wegen kennen geen wettelijke geluidzone. Gelet op de ligging is ter plaatse uitsluitend sprake van bestemmingsverkeer en lage verkeersintensiteiten. Het aspect wegverkeerslawaai staat een goed woon-, leef- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied niet in de weg.

## **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*

Het plangebied wordt via de bestaande in-/uitrit ontsloten op de Vatropperweg. De Vatropperweg is een doodlopende erftoegangsweg dat in een 30 km/u zone valt.

De beide woningen krijgen een aparte inrit op deze weg. Volgens de CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' wordt voor vrijstaande woningen op deze locatie een verkeersaantrekkende werking van circa 8,2 motorvoertuigen per dag per woning aangehouden. Voor de 4 recreatieverblijven worden 2,7 verkeersbewegingen per recreatieverblijf per dag gehanteerd. In totaal komt dit voor de woningen en recreatieverblijven op circa 27 verkeersbewegingen per dag. Gelet op de capaciteit en huidige intensiteit van de weg waarop wordt ontsloten leidt dit niet tot problemen in de verkeersafwikkeling.

In maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018' vastgesteld. De parkeerregels gaan uit van de gemiddelde parkeerkecijfers van het kenniscentrum CROW. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van deze regeling en de normen die daarin zijn opgenomen. Hierbij wordt rekening

gehouden met het gebiedstype 'niet stedelijk gebied' en 'buitengebied'. Voor de woningen dienen 2,4 parkeerplaatsen per woning te worden gerealiseerd. Per recreatieverblijf dienen 2,1 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. De totaal aan te leggen parkeerplaatsen bedragen aldus 14 (13,2 naar boven afgerond) parkeerplaatsen.

In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Op het perceel is voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein.

#### 4.9 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

##### *Betekenis voor het project*

Op 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'. Er is daarom een toets uitgevoerd met de NIBM-tool waarbij als uitgangspunt een toename van 24 motorvoertuigbewegingen per dag (zie paragraaf 4.6) is aangehouden als gevolg van de ontwikkeling. De conclusie geeft aan dat het extra verkeer in niet betekende mate is en er geen nader onderzoek nodig is.

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

|                                                                                                      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                              | 2022 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                         | 24   |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                | 5,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                      |      |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                                 | 0,02 |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                                | 0,00 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                           | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                     |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |      |

*Afbeelding 4.1: Berekening NIBM-tool*

### 4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handeling met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen:

- Risicovolle inrichtingen: Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Transportassen voor gevaarlijke stoffen: Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- Buisleidingen: Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR (10-6/jaar) geeft inzicht in de kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit. Het GR wordt bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval bij een risicovolle activiteit en geeft het aantal mogelijke (dodelijke) slachtoffers weer. Ten aanzien van het PR geldt dat er bij besluitvorming op een ruimtelijk plan een grenswaarde in acht dient te worden genomen (kwetsbaar object) danwel met een richtwaarde rekening dient te worden gehouden (beperkt kwetsbaar object). Voor het GR geldt een oriënterende waarde (BEVI) of een orientatiewaarde (circulaire Rvgs).

#### *Betekenis voor het project*

De risicokaart geeft aan dat er geen bedrijven met risicocontouren of buisleidingen aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied.

Op circa 1.300 meter ten zuiden van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de N99. Het plangebied bevindt zich buiten het invloedsgebied.

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Er zijn met betrekking tot externe veiligheid geen knelpunten voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.11 Duurzaamheid

Door bij de opstelling van een bestemmingsplan al rekening te houden met het aspect duurzaamheid, kan al in een vroeg stadium van een planontwikkeling worden bewerkstelligd dat de mogelijkheden voor efficiënt gebruik van energie en de inzet van nieuwe energiebronnen kunnen worden benut.

#### *Betekenis voor het project*

Zoals in paragraaf 2.2 is aangegeven vormt duurzaamheid een belangrijk onderwerp bij de voorgenomen ontwikkeling. Het plan heeft innovatief karakter waarbij duurzaamheid en techniek worden geïntegreerd.

### **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*

In dit geval is sprake van de realisatie van twee woningen en vier vrijstaande recreatieverblijven en een kas en schuur waarmee ver onder de drempelwaarde wordt gebleven. Het bebouwingsoppervlak blijft gelijk aan wat nu is toegestaan en gelet op de hiervoor behandelde milieu- en omgevingsaspecten is uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd.

### **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.

## 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 Regels

In dit bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor:

- Groen
- Recreatie - Verblijfsrecreatie
- Wonen
- Waarde – Archeologie
- Waterstaat - Waterkering

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: Groen

Voor de gronden aan de zuidzijde van het plan is de bestemming 'Groen' opgenomen. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 4: Recreatie - Verblijfsrecreatie

De bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' is opgenomen voor het overgrote deel van het terrein. Binnen deze bestemming zijn binnen het bouwvlak maximaal 4 recreatiewoningen toegestaan waarbij de oppervlakte van een recreatieverblijf niet meer mag bedragen dan 75 m<sup>2</sup>. Daarnaast is een kas en schuur toegestaan ten behoeve van teelt van gewassen. Binnen de regels is bepaald dat het bebouwd oppervlak niet meer dan 410 m<sup>2</sup> mag bedragen. De maximale bouwhoogte van de recreatiewoningen en overige gebouwen is 6 meter.

- Artikel 5: Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen. Er zijn maximaal twee woningen toegestaan met een gezamenlijk bebouwd oppervlak van maximaal 240 m<sup>2</sup>. De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter, de maximale bouwhoogte 7 meter.

Gelet op de locatie-specifieke omstandigheden in het plangebied, betreffende de ligging in een Bijzonder Provinciaal Landschap naast een natuurgebied, is het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken in de regels uitgesloten. Ten behoeve van het voorkomen van een overmaat aan bebouwing is dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening op deze locatie aanvaardbaar. De bestemming staat een oppervlakte van maximaal 20 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken bij een hoofdbouw toe.

- Artikel 6: Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden in de ondergrond. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.

- Artikel 7: Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen bestemming, mede bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.

### *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 8: Antidubbelregel

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

- Artikel 9: 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 10: 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 11: Algemene afwijkingsregels

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

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

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

- Artikel 12: 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 13: 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 'Rijk aan het Wad', is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

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

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

## 6 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

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

## 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Omwonenden zijn door de initiatiefnemer/eigenaar geïnformeerd over het planvoornemen. Begin 2020 is een buurtbijeenkomst gehouden waar het plan is gepresenteerd. Vervolgens is het aangepaste plan in de zomer van 2020 persoonlijk toegelicht aan de burens. Op basis van die momenten en de daarop volgende opmerkingen, bezwaren en nieuwe inzichten is het schetsontwerp aangepast en uitgewerkt. Na overleg met burens is het plan in 2021 opnieuw aangepast waarbij het project een kleinschaliger karakter heeft gekregen. Als bijlage bij dit bestemmingsplan is een verslag van beide contactmomenten opgenomen waarin is aangegeven wat er met de ontvangen reacties is gedaan.

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 de provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord en GGD Noord-Holland Noord. Met de provincie Noord-Holland heeft reeds in een vroeg stadium van de planvorming overleg plaatsgevonden. Door de provincie zijn complimenten gegeven over de opgestelde stukken en is positief geadviseerd. Na de terinzagelegging heeft nogmaals overleg plaatsgevonden met de provincie met betrekking tot de regels uit de provinciale Omgevingsverordening NH2020. De aangepaste tekst in paragraaf 3.3.1 is in overleg met de provincie tot stand gekomen. De reacties van HHNK en de Veiligheidsregio zijn in respectievelijk paragraaf 4.4 en 4.10 verwerkt. De GGD vraagt aandacht voor de aanwezigheid van de Reuze Berenklaauw en Japanse Duizendknoop bij het toekomstig gebruik.

### 7.2 Procedure bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 29 september 2022 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 konden worden ingediend. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en van reactie voorzien in de Nota van wijzigingen, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. Op 25 mei is het bestemmingsplan vastgesteld. Naar aanleiding van een beroepsschrift heeft contact plaatsgevonden tussen de indieners en de initiatiefnemers en zijn de volgende aanpassingen in de regels doorgevoerd:

In artikel 4.2.1 is het volgende sublid toegevoegd (en is de rest vernummerd)::

- a. Er mogen uitsluitend recreatieverblijven, kassen en schuren worden gebouwd.

In artikel 4.3 is sublid 4.3.3 toegevoegd:

#### 4.3.3 Toegestaan gebruik

- a. Op de gronden als bedoeld in artikel 4.1. mogen maximaal 16 personen tegelijk aanwezig zijn, met uitzondering van incidentele educatieve activiteiten zoals een kruidenwandeling
- b. Kassen en schuren mogen uitsluitend gebruikt worden voor (hobbymatig) agrarisch gebruik
- c. De gronden als bedoeld in artikel 4.1. mogen niet gebruikt worden voor feesten, partijen, bijeenkomsten of vergelijkbare gebeurtenissen. Onder bijeenkomsten wordt niet verstaan educatieve activiteiten zoals een kruidenwandeling van beperkte duur en omvang en met een incidenteel karakter.

Artikel 10.3 onder g is aangepast, waarbij de zinsnede “niet zijnde verblijfsrecreatie” is geschrapt.

# REGELS

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Rijk aan het Wad' met identificatienummer NL.IMRO.1911.BHVbglhz004-va02 van de gemeente Hollands Kroon.

### 1.2 bestemmingsplan

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

### 1.3 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

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

### 1.4 aanbouw

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

### 1.5 aanduiding

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

### 1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.7 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 bedrijfsmatige exploitatie

Het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de verblijfsrecreatieven daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt, doordat daar permanent wisselende recreatieve (overnachtings)verblijfsmogelijkheden geboden worden.

### **1.11 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.12 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.13 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;

### **1.14 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;

### **1.15 bouwen**

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

### **1.16 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.

### **1.17 bouwperceel**

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

### **1.18 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

### **1.19 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.

### **1.20 dagrecreatieve voorzieningen**

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

### **1.21 dakkapel**

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

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

### **1.22 gebouw**

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

### **1.23 hoofdgebouw**

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

### **1.24 horecabedrijf:**

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

### **1.25 niet-natuurlijke tuin- of straatverlichting**

verlichting waarbij de kleurstelling en/of hoogte en/of schijnrichting zodanig is uitgevoerd dat deze geen wezenlijk negatieve invloed heeft op de aanwezigheid en het gedrag van (nacht)dieren;

### **1.26 overkapping**

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

### **1.27 permanente bewoning**

bewoning van een gebouw als hoofdverblijf.

### **1.28 peil**

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

### **1.29 prostitutie**

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

### **1.30 recreatief verblijf**

verblijf dat plaatsvindt in het kader van de verblijfsrecreatie;

### **1.31 recreatieverblijf**

een gebouw of deel van een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief verblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

### **1.32 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.

### **1.33 verblijfsrecreatie**

het recreatief doorbrengen van één of meer nachten buiten de vaste woonplaats, uitgezonderd sociale bezoeken aan familie, vrienden, kennissen en zakenbezoeken;

### **1.34 voorgevel**

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

### **1.35 wonen**

bewonen van een woning door één afzonderlijke huishouding;

### **1.36    woning**

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

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2     de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.3     de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

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

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. dagrecreatie;

met de daarbij behorende:

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

#### 3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
  - 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

## **Artikel 4      Recreatie - Verblijfsrecreatie**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie in de vorm van een bedrijfsmatige exploitatie;

met daaraan ondergeschikt:

- b. teelt van gewassen met de daarbij behorende kassen en schuren;

met de daarbij behorende:

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

### **4.2      Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### *4.2.1    Gebouwen en overkappingen*

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. er mogen uitsluitend recreatieverblijven, kassen en schuren worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bebouwd oppervlak bedraagt niet meer dan 410 m<sup>2</sup>;
- d. de oppervlakte van een recreatieverblijf bedraagt niet meer dan 75 m<sup>2</sup>;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 meter;
- f. bijbehorende bouwwerken bij een recreatiewoning zijn niet toegestaan.

#### *4.2.2    Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### **4.3      Specifieke gebruiksregels**

#### *4.3.1    Recreatieverblijven*

Er zijn maximaal 4 recreatieverblijven toegestaan.

#### *4.3.2    Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van gronden en gebouwen voor permanente bewoning, kampeerterrein, groepsaccommodatie;
- b. het gebruik van gebouwen, anders dan de recreatieverblijven, voor recreatief nachtverblijf.

#### *4.3.2    Toegestaan gebruik*

- a. Op de gronden als bedoeld in artikel 4.1. mogen maximaal 16 personen tegelijk aanwezig zijn, met uitzondering van incidentele educatieve activiteiten zoals een kruidenwandeling
- b. Kassen en schuren mogen uitsluitend gebruikt worden voor (hobbymatig) agrarisch gebruik;
- c. De gronden als bedoeld in artikel 4.1. mogen niet gebruikt worden voor feesten, partijen, bijeenkomsten of vergelijkbare gebeurtenissen. Onder bijeenkomsten wordt niet verstaan educatieve activiteiten zoals een kruidenwandeling van beperkte duur en omvang en met een incidenteel karakter.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen waarbij per bestemmingsvlak maximaal 1 woning is toegestaan;
- b. bijbehorende bouwwerken bij woningen;

al dan niet in combinatie met:

- c. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, mits:
  1. niet meer dan 1/3 van het totale oppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
  2. alleen activiteiten worden uitgevoerd die niet meldingsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd zijn in bijlage 1 bij deze regels, dan wel naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen zijn;
  3. geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
  4. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  5. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
  6. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
  7. er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m<sup>2</sup> bij of aan de woning worden geplaatst, met een maximum aantal van 1, onder de voorwaarde dat deze niet verlicht mag zijn;
  8. degene die het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitoefent, tevens de gebruiker van de woning is;
  9. er geen activiteiten ten aanzien van een horecabedrijf of een seksinrichting worden uitgeoefend;
  10. er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan onderschikte detailhandel;
  11. buitenopslag ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan binnen de grenzen van het achtererfgebied;
- d. het hobbymatig gebruik voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, met dien verstande dat:
  1. deze functie uitsluitend in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken mag worden uitgeoefend;
  2. er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
  3. permanente bewoning niet is toegestaan;
  4. geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
  5. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  6. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
  7. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- g. water;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **5.2     Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

### **5.2.1   Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
- b. het maximum bebouwd oppervlak van de hoofdgebouwen samen bedraagt 240 m<sup>2</sup>;
- c. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 150 m<sup>2</sup>;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 meter en 7 meter;
- e. de dakhelling mag niet minder dan 30° bedragen.

### **5.2.2   Bijbehorende bouwwerken**

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

- a. bijbehorende bouwwerken dienen op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. ondergronds bouwen is niet toegestaan;
- e. de gronden achter de voorgevel van het bouwperceel dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van de inwerkingtreding van dit plan.

### **5.2.3   Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

## **5.3     Specifieke gebruiksregels**

### **5.3.1   Strijdig gebruik**

Als gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van bebouwing voor recreatieve bewoning, anders dan bedoeld in artikel 5.1 onder d;
- b. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte.

## **Artikel 6      Waarde - Archeologie**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

### **6.2      Bouwregels**

#### **6.2.1    Algemeen**

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup> waarbij de ondergrond dieper dan 40 cm wordt verstoord, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

#### **6.2.2    Advies archeoloog**

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 6.2.1. winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. In sommige gevallen volstaat een archeologische quickscan als duidelijk is dat de geplande ingrepen geen onevenredige afbreuk doen aan de aanwezige archeologische waarden.

#### **6.2.3    Voorwaarden**

Indien uit het in lid 6.2.1 genoemde rapport of de in lid 6.2.2 genoemde quickscan blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

#### **6.3.1    Vergunningplicht**

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

#### **6.3.2    Uitzonderingen**

Het bepaalde in lid 6.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;

- d. niet dieper gaan dan 0,40 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 50 m<sup>2</sup> beslaan.

#### **6.3.3 Toetsingscriteria**

De in lid 6.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

#### **6.3.4 Archeologisch rapport**

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, moet door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

#### **6.3.5 Voorwaarden**

Indien uit het in lid 6.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### **6.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' wordt verwijderd, indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

## **Artikel 7     Waterstaat - Waterkering**

### **7.1     Bestemmingsomschrijving**

- a. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen. Op grond van de Keur van de waterbeheerder dient, alvorens kan worden gestart met de bouwwerkzaamheden, contact te worden opgenomen met de waterbeheerder, zodat kan worden beoordeeld of voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden een ontheffing benodigd is of niet;
- b. De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' (dubbelbestemming) is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen.

### **7.2     Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de onder 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- c. op grond van de Keur van de waterbeheerder dient, alvorens kan worden gestart met de bouwwerkzaamheden, contact te worden opgenomen met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, om te laten beoordelen of voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden een ontheffing van de Keur is benodigd.

### **7.3     Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 7.2. De vergunning kan worden verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 8 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 9     Algemene bouwregels**

### **9.1     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.

### **9.2     Afwijkingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1 indien:

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

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

## **Artikel 10    Algemene gebruiksregels**

### **10.1    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.

### **10.2    Afwijkingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1 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.

### **10.3    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 9.1 of 10.1 niet in stand wordt gelaten;
- g. het gebruiken van gronden en bebouwing ten behoeve van horeca en dienstverlening;
- h. toepassing van niet-natuurvriendelijke tuin- of straatverlichting

### **10.4    Voorwaardelijke verplichting**

Het gebruik van gronden en gebouwen conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien een aarden wal wordt opgericht op de positie en conform de afmetingen zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels en deze in stand worden gehouden.

## **Artikel 11    Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van het in het plan bepaalde voor:

- a. de op de verbeelding aangeduide en/of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages indien dit vanuit technisch oogpunt noodzakelijk is;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling of het beloop van vaarwegen in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 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.

#### 12.2 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 13   Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Rijk aan het Wad'.