

Noordburenweg 13, Hippolytushoef

Bestemmingsplan

projectnummer	2020123
versie	Ontwerp
datum	19 september 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project.....	6
2.1	Ontwikkelingsgeschiedenis.....	6
2.2	Huidige situatie plangebied.....	6
2.3	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
3.3	Provinciaal beleid	10
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	10
3.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	13
3.4.1	Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KwK)	13
3.4.2	Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon.....	13
4	Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1	Archeologie en cultuurhistorie.....	14
4.2	Bodemkwaliteit	14
4.3	Water.....	15
4.4	Natuur	16
4.5	Bedrijven en milieuzonering.....	18
4.6	Geluid.....	21
4.7	Verkeer en parkeren	21
4.8	Luchtkwaliteit.....	21
4.9	Externe veiligheid.....	22
4.10	M.e.r.-beoordeling	23
4.11	Duurzaamheid.....	23
4.12	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	23
5	Juridische planbeschrijving	24
5.1	Algemeen	24
5.2	Verbeelding	24
5.3	Planregels	24
5.4	Handhaafbaarheid	26
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	27
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7.1	Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	28
7.2	Procedure bestemmingsplan	28

REGELS 29

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	30
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	35
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	41
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	45

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om op het perceel Noordburenweg 13 te Hippolytushoef op de locatie van een recent gesloopte (zeer vervallen) boerderij en een nieuwe woning (tevens boerderij-type) terug te bouwen. Omdat de laatste functie van de huidige boerderij een museum was, is de huidige bestemming 'Museumboerderij'. De bouw van een boerderijwoning is in strijd met het bestemmingsplan.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarbij de woning op de locatie planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

De locatie ligt in het buurtschap Noordburen, ten noorden van de kern Hippolytushoef, op de hoek van de Noordburenweg en Noordburendwarsweg. De locatie ligt op een natuurlijke keileemhoogte aan de rand van het voormalige eiland Wieringen en wordt van de Waddenzee gescheiden door de Waddenzeedijk. Het plangebied betreft het kadastrale perceel Wieringen G815 en is circa 5.055 m² groot. De gronden die een woonbestemming krijgen zijn 1.600 m² groot.



Afbeelding 1.1: luchtfoto plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

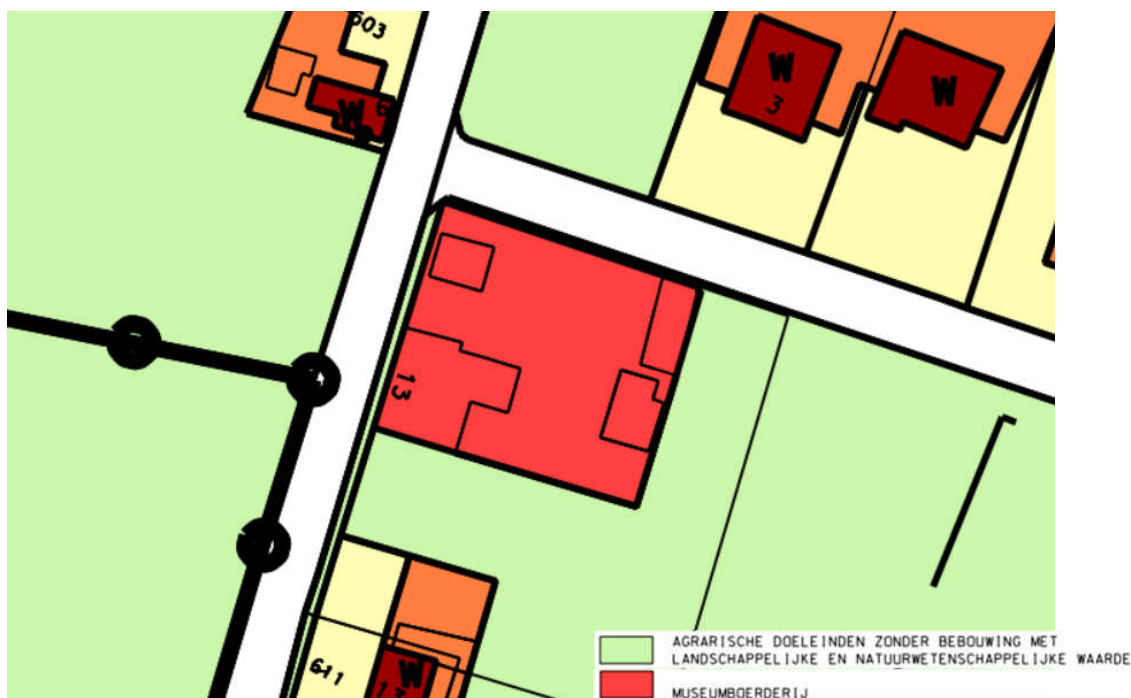
Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Beheersverordening Buitengebied Wieringen zoals vastgesteld op 5 november 2013. In deze beheersverordening zijn de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied Wieringen 2002 van toepassing verklaard. De gronden van het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemming Museumboerderij (zie afbeelding 1.2). De gronden met de bestemming Museumboerderij zijn bestemd voor:

- a. cultuurhistorische en educatieve doeleinden met daaraan ondergeschikte en daarbij behorende detailhandel, recreatie en horeca;
- b. agrarische doeleinden;
- c. kinderboerderij.

In de regels van de bestemming is tevens aangegeven dat één in pandige bedrijfswoning is toegestaan met een inhoud van niet meer dan 500 m³.

De op afbeelding 1.2 groen gekleurde gronden hebben de bestemming 'Agrarische doeleinden zonder bebouwing met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde'. Deze gronden zijn primair bestemd voor:

- a. de exploitatie van het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. handhaving en ontwikkeling van (potentiële) landschappelijke en natuurwaarden;
- c. de handhaving van de aanwezige bodemkundige waarden;
- d. extensieve recreatie.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse geldt ook het paraplubestemmingsplan 'Parkeren en Wonen' waarin een nieuwe definitie van wonen is opgenomen (bewonen van een woning door één afzonderlijke huishouding) en is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit 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 Ontwikkelingsgeschiedenis

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^e 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^e 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. 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.

2.2 Huidige situatie plangebied

Op het perceel was een grote stolpboerderij (bouwjaar 1913) aanwezig, welke in vervallen staat verkeerde. De stolp is vanuit veiligheidsoverwegingen recent gesloopt. De stolp heeft aan de achterzijde een aanbouw en omvat een oppervlak (footprint) van circa 360 m². De bebouwing staat op een groot perceel van 5.055 m². Op het perceel zijn verschillende vrijstaande bijgebouwen aanwezig. Het gronden van het perceel rondom de stolpboerderij zijn in gebruik als tuin en ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik.

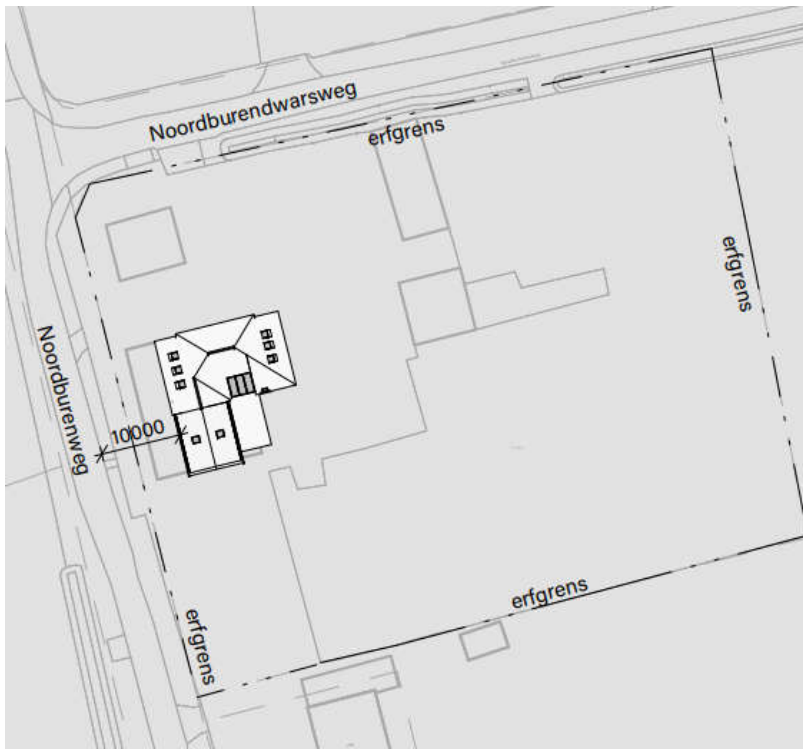
Het perceel en de stolpwoning zijn oorspronkelijk in gebruik geweest ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Nadat het agrarisch bedrijf is beëindigd, is het gebruik gewijzigd naar museumboerderij. Afbeelding 2.1 toont een foto van voor de sloop.



Afbeelding 2.1: Foto's voormalige situatie

2.3 Toekomstige situatie

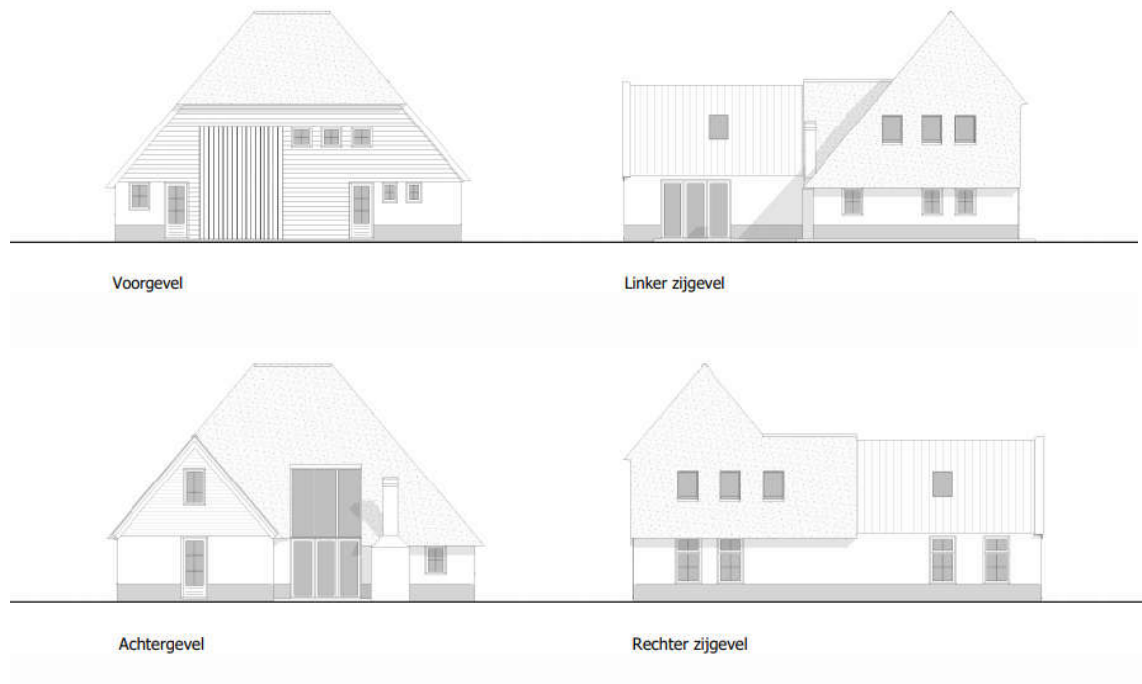
Het voornemen is om op de locatie van de vervallen stolpboerderij een nieuwe karakteristieke woonboerderij terug te bouwen. De bestaande boerderij staat dicht op weg. De nieuwbouw zal iets verder van de weg worden teruggebouwd.



Afbeelding 2.2: Voorlopig ontwerp - situatietekening

Het ontwerp is gebaseerd op een karakteristieke Wieringer boerderij. De maximale goothoogte bedraagt 3 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. In afbeelding 2.3 zijn de aanzichten van het voorlopig ontwerp weergegeven. Met het ontwerp van de woning is aangesloten bij de oorspronkelijke lokale bebouwingskarakteristiek waarmee recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap Wieringen.

Het erf zal een agrarisch karakter houden, met houtwallen, tuinwallen, enkele fruitbomen en weidse doorkijken.



Afbeelding 2.3: Voorlopig ontwerp - aanzichten

Het toekomstig gebruik is niet passend binnen de huidige bestemming Museumboerderij. Met de bestemming Wonen wordt een passende en toekomstbestendige bestemming aan de locatie gegeven. De bouw mogelijkheden worden ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan flink ingeperkt doordat binnen de woonbestemming een veel kleiner bouwvlak wordt opgenomen in vergelijking met de huidige bestemming Museumboerderij.

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

Betekenis voor het project

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. De nieuwe woning zal voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

De ladder hoeft enkel doorlopen te worden als sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Met onderhavig bestemmingsplan is sprake van vervangende nieuwbouw en een wijziging in functie van museumboerderij naar wonen (beide stedelijke functies). Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11

woningen¹. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden 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.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, kan worden opgemerkt dat de ontwikkeling in lijn is met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020*

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 uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor de onderhavige ontwikkeling relevant zijn.

Artikel 6.10 Noord-Holland Noord landelijk gebied

De locatie maakt onderdeel uit van het werkingsgebied 'Noord-Holland Noord - Landelijk gebied'. In artikel 6.10 is bepaald dat binnen dit werkingsgebied uitsluitend kan worden voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Hierbij geldt dat deze afspraken alleen van toepassing zijn voor locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten. In afwijking hiervan kan een ruimtelijk plan voorzien in een functiewijziging van stedelijke functie of een agrarisch bouwperceel naar wonen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie of agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
- b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet;
- c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden; en
- d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.

Aan lid a. wordt voldaan. Het bestemmingsplan staat ter plaatse een bedrijfswoning toe. Er treedt geen beperking op voor agrarische bedrijven in de omgeving (zie paragraaf 4.5). Aan lid b. wordt aldus voldaan. Er is op de locatie naast twee bijgebouwen nabij de gesloopte stolp, geen sprake van bedrijfsbebouwing op overige gronden. In de huidige situatie zijn naast de gesloopte stolp enkel twee bijgebouwen aanwezig. De bouwmogelijkheden worden ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan flink ingeperkt doordat binnen de woonbestemming een

¹ Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921

veel kleiner bouwvlak wordt opgenomen in vergelijking met de huidige bestemming Museum-boerderij. Lid d. is voor deze situatie niet relevant.

In artikel 6.10 lid 5 is bepaald dat een ruimtelijke plan kan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie waarbij de karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing. Hier is bij het onderhavige project geen sprake van. Ter plaatse van de gesloopte boerderij wordt één woning (Wieringer boerderij) teruggebouwd.

Omdat slechts sprake is van vervangende nieuwbouw is regionale afstemming niet noodzakelijk. Er wordt voldaan aan de regels uit artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

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 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 in een bestaande buurtschap op een natuurlijke keileemafzetting. Met de onderhavige ontwikkeling zal op de locatie van de voormalige boerderij een nieuw woonhuis verrijzen en vinden er geen zichtbare ophogingen of afvlakkingen in het reliëf van Wieringen 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 glaciële 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 planbied ligt in een bestaande buurtschap op een natuurlijke keileemafzetting. Het bodemprofiel en reliëf zal niet significant worden aangetast. Bodemingrepen blijven in principe beperkt tot een diepte van 1 meter onder maaiveld. De realisatie van een kleinschalige kelder zal in het kader van het wettelijk vooroverleg worden voorgelegd aan de provincie.
<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 ligging in het buurtschap Noordburen en de iets hogere, natuurlijke keileemafzetting. De openheid aan de voorzijde van het perceel blijft behouden. De ontwik-

	keling betreft een wijziging op een bestaand erf en is er 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 zijn aangewezen als weidevogelleefgebied. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen een reeds bestaand erf in het buurtschap Noordburen en geen toename kent in het aantal bouwwerken of de bouwhoogte zal de nieuwbouw geen negatieve effect hebben 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	De beoogde woning wordt gesitueerd in het bestaande bebouwingslint op de locatie van een vervallen stolp. De onderhavige ontwikkeling leidt niet tot een aantasting van bestaande doorzichten in het bebouwingslint of tweedelijs bebouwing.
De Wieringer stolpboerderijen staan in zogenaamde 'zwermen' op de hoger gelegen delen van het eiland.	De aanwezige stolp is geen onderdeel van een zogeheten "stolpenzwerm". Het buurtschap Noordburen maakt geen onderdeel uit van de aangewezen ruimtelijke dragers en bevindt zich buiten de bebouwingslinten en aangewezen stolpenstructuren zoals aangegeven in het Bijzonder Provinciaal Landschap Wieringen.

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. Met een karakteristieke Wieringer boerderij wordt aangesloten bij de cultuurhistorische waarde van het gebied. Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 *Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KwK)*

De gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel en provincie Noord-Holland hebben eind 2020 overeenstemming bereikt over het actuele Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK). Hierin staat het overzicht van woningbouwplannen voor de periode tot 2030.

Uitgangspunt van het nieuwe Kwalitatief woningbouwprogramma van de Kop (KwK) is adaptief programmeren. Dit wil zeggen dat er aan de hand van monitoring continu wordt gewerkt aan de juiste balans tussen vraag en aanbod van nieuwbouwwoningen en ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties. Daarnaast vindt er afstemming plaats over de bestaande woningvoorraad. Met deze werkwijze kunnen de regiogemeenten flexibel inspelen op actuele ontwikkelingen, waardoor er steeds wordt gewerkt aan de juiste hoeveelheid woningbouwplannen in de Kop. Tegelijkertijd worden de langetermijnambities in het oog gehouden. De Kop heeft als ambitie om tot 2030 minimaal 5.000 extra woningen te realiseren.

Betekenis voor het project

In het onderhavige geval is sprake van vervangende nieuwbouw. Er worden geen woningen toegevoegd, waardoor geen strijd is met het KwK. Er is bovendien sprake van vraaggestuurd bouwen in de vorm van particulier opdrachtgeverschap.

3.4.2 *Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon*

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

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

Betekenis voor het project

Het voorliggende plan doet geen afbreuk aan de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en versterkt de ruimtelijke kwaliteit. Een vervallen stolpboerderij zal worden vervangen door een nieuw te bouwen karakteristieke Wieringer boerderij. Het past daarmee binnen de Omgevingsvisie.

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 en cultuurhistorie

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

Betekenis voor het project

In de gemeentelijke Omgevingsvisie zijn de archeologisch waardevolle gebieden binnen de gemeente opgenomen. Wieringen betreft een gebied van provinciaal archeologisch belang. In het geldende bestemmingsplan zijn de gronden van het plangebied niet aangewezen als archeologisch waardevol terrein. De gronden waar de nieuwbouw wordt gerealiseerd zijn reeds verstoord door de nu aanwezige boerderij. Er wordt daarom van uitgegaan dat archeologisch onderzoek voorafgaand aan de uitvoering van het bouwplan niet noodzakelijk is. Beoordeling vindt plaats door het bevoegd gezag (de gemeente Hollands Kroon). Mochten er tijdens de toekomstige werkzaamheden archeologische sporen worden aangetroffen dan is men, conform de Erfgoedwet, verplicht deze aan het bevoegd gezag (de gemeente Medemblik) te melden.

Stolpen behoren tot het cultureel erfgoed van Noord-Holland. De bestaande stomp was echter dermate vervallen dat instandhouding of renovatie redelijkerwijs niet kon worden gevergd. Er zal een nieuwe karakteristieke Wieringer boerderij worden teruggebouwd. Met het ontwerp van de woning is aangesloten bij de oorspronkelijke lokale bebouwingskarakteristiek waarmee recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap Wieringen.

4.2 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

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld en is beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Uit het onderzoek volgt dat de bovengrond maximaal licht verontreinigd is met enkele zware metalen. De ondergrond is eveneens maximaal licht verontreinigd met zware metalen en PAK. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan enkele zware metalen aangetoond. Tijdens het onderzoek is ter plaatse van twee boorpunten asbestverdacht materiaal waargenomen. Er is direct een verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5707 verricht. Op beide locaties wordt de interventiewaarde voor asbest overschreden. Om de omvang van de asbestverontreiniging vast te stellen wordt nader asbestonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek zal na de sloop worden uitgevoerd. In de begroting zijn voldoende financiële middelen opgenomen voor een eventuele sanering waardoor de financiële uitvoerbaarheid niet in het geding is.

4.3 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 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) 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.

Plannen worden getoetst aan het beleid van de gemeente Hollands Kroon en van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De uitgangspunten van de gemeente zijn door de raad vastgesteld in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). De regels ten aanzien van de waterhuishouding zijn vastgelegd in de Keur van het waterschap. Hierin is vastgelegd hoe omgegaan moet worden met retentie, verhard oppervlak en werkzaamheden nabij watergangen.

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het HHNK in het kader van de watertoets via www.de-watertoets.nl³. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Waterkwantiteit

Als gevolg van het bouwplan vindt geen toename aan verhard oppervlak plaats. Daarnaast wordt geen water gedempt. Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde.

Riolering

Het uitgangspunt is het gescheiden houden van vuilwater en schoon hemelwater. In het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het afstromende hemelwater kan als schoon worden beschouwd.

Afvalwater

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten noorden van Hippolytushoef. Het gebied is grotendeels voorzien van een drukrioolstelsel. Langs de Noordburenweg op de westgrens van het plangebied ligt een drukrioolleiding en inzamelleiding welke bestemd is voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater.

² Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, Goedkoopbodemonderzoek, 9 februari 2021

³ Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 1 september 2021

Hemelwater

Het hemelwater wordt verwerkt binnen het plangebied en wordt aangesloten op omliggende greppels/sloten.

Grondwater

Op percelen met de bestemming Wonen mag alleen worden gebouwd als dit niet leidt tot negatieve hydrologische gevolgen voor de omliggende gronden. Overtollig grondwater wordt aangesloten op omliggende greppels/sloten of in de bodem geïnfiltreerd.

Waterkering

Er wordt niet gebouwd in een beschermingszone van een waterkering.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er met betrekking tot de aan water gerelateerde aspecten geen knelpunten zijn die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan.

4.4 Natuur

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

Betekenis voor het project

Door Bureau aandacht natuur is een ecologische quickscan uitgevoerd⁴. De resultaten zijn hieronder toegelicht.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt in een Bijzonder Provinciaal Landschap en ligt op 250 meter van de rand van het Natura 2000 gebied de Waddenzee, zie figuur 3. Aan de noord en oostzijde op tenminste 170 meter van de projectlocatie liggen enkele graslandpercelen die zijn aangewezen als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Van een natuurverbinding op of langs het plangebied is geen sprake.

Natura 2000

Gezien de ligging van de projectlocatie in het buurtschap Noordburen en het feit dat de boerderij reeds een bestaande (woon)locatie betreft, wordt niet verwacht dat er directe negatieve effecten zijn te verwachten op het Natura 2000 gebied De Waddenzee. De stolp en bijbehorende kavel bevatten geen elementen die de specifieke waarden van het Natura 2000 gebied versterken en hebben dan ook geen functie voor de betreffende kwalificerende vogelsoorten, habitattypen en habitatsoorten.

Met betrekking tot stikstofdepositie volgt uit door de gemeente Hollands Kroon uitgevoerd onderzoek dat in het grootste deel van de gemeente, waaronder het onderhavige plangebied, geen stikstofdepositieberekening nodig is voor bouwactiviteiten voor particulieren met bouwplannen voor maximaal 11 woningen. Voorwaarde is dat wordt gewerkt met STAGE-IV of nieuwe materieel. Hier wordt aan voldaan. De stikstofdepositie die de uitvoering van het plan zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de 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.

⁴ Quickscan Wet natuurbescherming sloop en nieuwbouw Stolp Noordburenweg 13 te Hippolytushoef, Bureau aandacht natuur, 15 maart 2021

Van andere externe effecten zal geen sprake zijn, aangezien de Waddenzeedijk tussen de projectlocatie en het Natura 2000 gebied zich op deltahoogte bevindt en de werkzaamheden aan de stolp voldoende afschermt van het open Waddengebied. Eventuele negatieve effecten door optische verstoring of mechanische effecten zullen wegvallen achter de 9-10 meter (boven NAP) hoge Waddenzeedijk. Eventuele negatieve gevolgen door licht, geluid en trillingen zijn gezien de afstand van ten minste 250 meter en de tussenliggende dijk niet aan de orde. Daarbij is het, gezien de ligging op een bestaande keileemafzetting niet noodzakelijk heilwerkzaamheden te verrichten waardoor harde geluiden en zware trillingen niet aan de orde zijn. De beoogde plannen vinden daarbij niet plaats in terreinen die zijn aangewezen als (onderdeel van) NNN, een natuurverbinding of weidevogelleefgebied. Een nadere of uitgebreide toetsing ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

Bijzonder provinciaal landschap

Het plangebied ligt binnen het Bijzonder provinciaal landschap Wieringen. In paragraaf 3.3.1 is reeds onderbouwd dat het plan niet in strijd is met de kernkwaliteiten van dit landschap.

Natuurnetwerk Nederland

De beoogde plannen vinden niet plaats in of aan terreinen die zijn aangewezen als (onderdeel van) NNN of een natuurverbinding. De locatie is gelegen nabij (170 meter) gebieden aangewezen als NNN en betreffen extensief beheerde graslandpercelen met brakke en zilte natuur langs de Waddenzeedijk. Aangezien de nieuwbouw plaatsvindt in het buurtschap Noordburen op locatie van een huidige stolpboerderij, zal er geen sprake zijn van de aantasting van de kernkwaliteiten van de NNN. Een verdere toetsing ten aanzien van de NNN in het kader van de Wet Natuurbescherming is hiervoor niet aan de orde.

Soortenbescherming

Flora

Gezien de aanwezige terreintypen binnen de projectlocatie, is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Vogels

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn eveneens niet toegestaan. Ondanks de aanwezigheid van huismus zijn onder de dakpannen of in het vierkant geen (mogelijke) nestlocaties van deze soort aangetroffen. Tevens zijn er in de stolp enkele oude braakballen van kerkuil gevonden, maar wijzen gezien hun leeftijd, de staat van de boerderij en het ontbreken van eventuele nestlocaties niet op een vaste rust- en verblijfplaats van kerkuil. Aanwijzingen die wijzen op de aanwezigheid van andere jaarrond beschermde vaste rusten verblijfplaatsen zijn niet aangetroffen. Gezien het ontbreken van (recente) sporen van vaste rust- en verblijfplaatsen van huismus en kerkuil is er met betrekking tot vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats geen nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk.

Zoogdieren

Met uitzondering van vleermuizen en (kleine) marterachtigen kunnen uitsluitend enkele algemeen voorkomende zoogdieren worden verwacht binnen de projectlocatie. Met betrekking tot de algemeen voorkomende soorten geldt een algehele vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep en bestendig beheer. In het kader van de Wet Natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Doorgaans gaat het hierbij om de periode van 15 maart t/m 15 juli. Zwaardere beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt, worden niet verwacht op de projectlocatie. Met betrekking tot beschermde (grondgebonden) zoogdieren is een nader onderzoek of ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde. In

en rond de stomp en bijbehorende opstellen zijn geen sporen gevonden die wijzen op de eventuele aanwezigheid van (verblijfplaatsen van) kleine marterachtigen of steenmarter. Met betrekking tot de sloop en nieuwbouw, wordt dan ook niet verwacht dat verblijfplaatsen van (kleine) marterachtigen zullen verdwijnen.

De te slopen stomp vormt door zijn enkelwandige constructie en de slechte staat van de kap geen potentiële geschikte vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Onder de dakpannen, langs dakranden en overstekken zijn tevens geen sporen aangetroffen die wijzen op (recent) gebruik als verblijfplaats voor vleermuizen. Ook andere (mogelijke) vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet op het erf aangetroffen. Verder ontbreekt een erfbeplanting, waardoor niet wordt verwacht dat er een negatief effect zal zijn van de voorgenomen plannen op de eventuele aanwezigheid van functioneel leefgebied van vleermuizen en/of kleine marterachtigen op het erf. Met de voorgenomen sloop van de stompboerderij worden dan ook geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen verstoord of verwijderd. Een aanvullend onderzoek of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming naar het voorkomen van vleermuizen en/of kleine marterachtigen is voor de sloop van de stompboerderij 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, wordt echter 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 binnen het uurhok (5x5km) waarbinnen de projectlocatie is gelegen. Echter ontbreekt in de huidige situatie geschikt leefgebied voor de soort. In het kader van de voorgenomen plannen is een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot rugstreeppad dan ook niet noodzakelijk.

Overige beschermde soorten

Andere beschermde soorten dan hierboven genoemd worden niet verwacht binnen de projectlocatie. 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. Mogelijk kunnen gedurende het planproces of de werkzaamheden zich nieuwe soorten gaan vestigen. Bij constatering van een beschermde soort tijdens de voorgenomen activiteiten blijft het alsnog noodzaak om maatregelen te nemen of ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

4.5 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 bedrijven/functies en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Bedrijven en functies in de omgeving

In de directe omgeving van het plangebied zijn uitsluitend woningen aanwezig. Er zijn geen andere functies en bedrijven die een goed woon- en leefklimaat in de weg zouden kunnen staan.

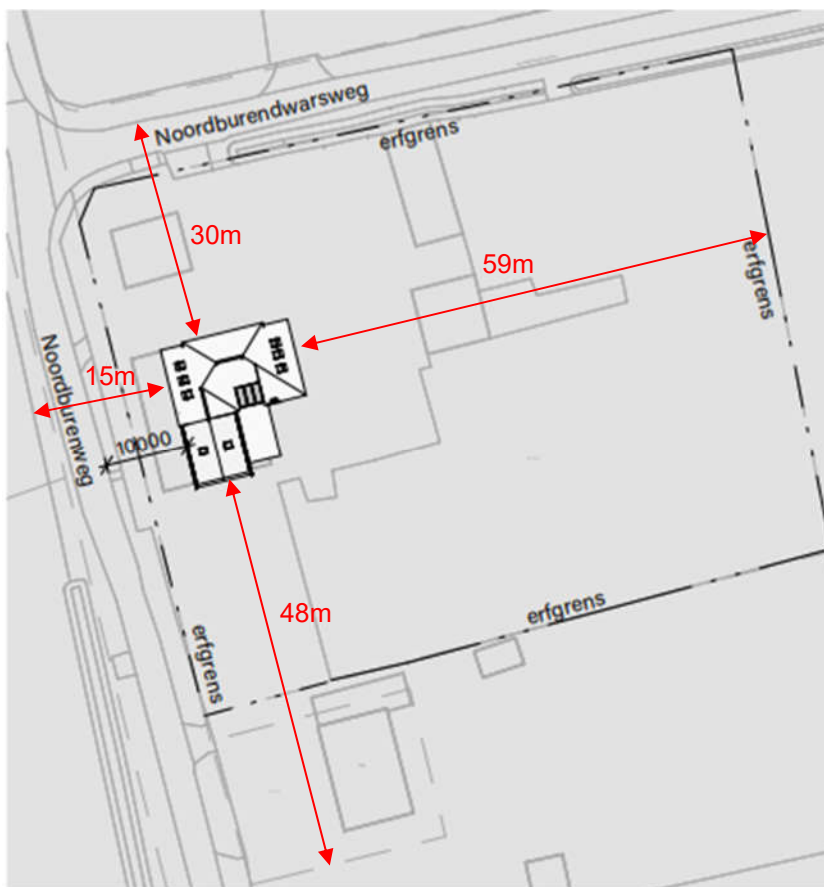
Spuitzones

Rondom het plangebied zijn gronden met een agrarische bestemming aanwezig waarop een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is toegestaan. Op deze gronden kunnen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de drift van bestrijdingsmiddelen van belang. Het neerkomen van een deel van de bestrijdingsmiddelen door wind heeft namelijk mogelijk effect op de gezondheid van omwonenden. Het uitgangspunt dat volgt uit jurisprudentie is dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en percelen waar bestrijdingsmiddelen worden gebruikt niet onredelijk is.

Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en dat er anderzijds geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. Deze afstand is echter indicatief. Uit jurisprudentie volgt dat er zich omstandigheden kunnen voordoen waar van deze aan te houden afstand gemotiveerd kan worden afgeweken. Hieronder wordt ingegaan op de locatiespecifieke omstandigheden.

Afstanden

De afstand van agrarische gronden van derden waarop bestrijdingsmiddelen kunnen worden toegepast tot aan de woning is op afbeelding 4.1 weergegeven. Hierbij is in aanmerking genomen dat in de regels van de agrarische bestemming binnen het onderhavige plangebied, is vastgelegd dat op deze gronden bij teelt van gewassen geen bestrijdingsmiddelen mogen worden toegepast.



Afbeelding 4.1: Afstand tot agrarische gronden waar bestrijdingsmiddelen kunnen worden toegepast.

Activiteitenbesluit

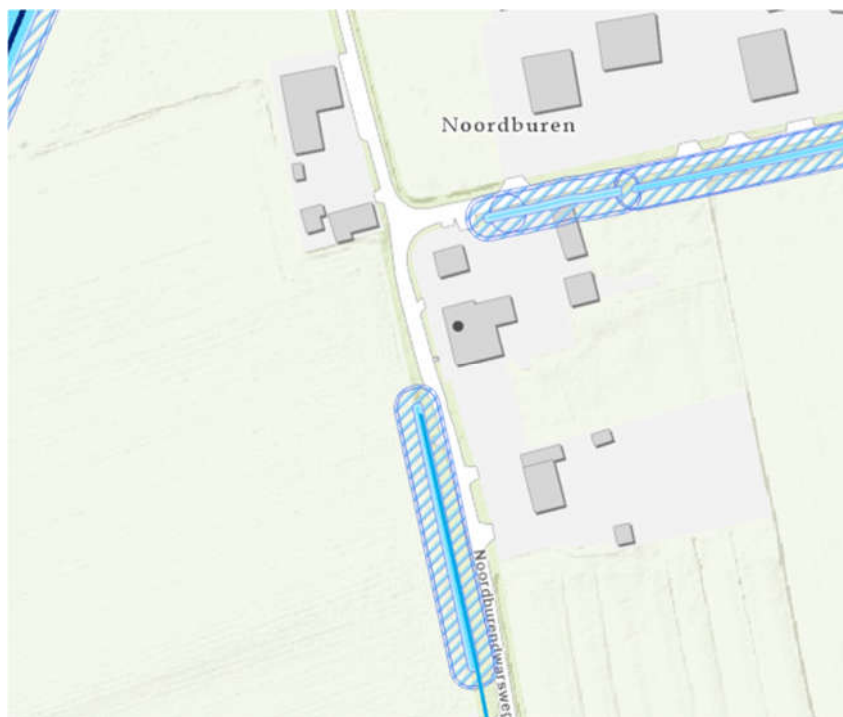
Bij de richtafstand van 50 meter moet de kanttekening gemaakt worden dat deze afstand is bepaald op basis van de toepassing van bestrijdingsmiddelen zonder enige vorm van driftreductie. Op grond van artikel 3.78a van het Activiteitenbesluit geldt dat er verplicht ten minste 75% driftreducerend gespoten moet worden.

Maximale planologische mogelijkheden

Op de agrarische gronden in de nabijheid van het plangebied is een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering toegestaan. Het feitelijke gebruik is grasland voor veeteelt. Permanente bollenteelt is in strijd met de bestemmingsplan. Gelet op de status 'Bijzonder provinciaal landschap' is de teelt van opgaande gewassen eveneens niet toegestaan. Akkerbouw is wel toegestaan. De maximale planologische mogelijkheden zijn beperkt tot teelt waarbij alleen neerwaarts wordt gespoten. Gelet op deze spuittechniek is, in combinatie met de regels voor driftreductie uit het Activiteitenbesluit, een richtafstand van minder dan 50 meter aanvaardbaar.

Watergangen en overheersende windrichting

Aan de noordzijde en zuidwestzijde van het woonperceel zijn watergangen aanwezig (zie afbeelding 4.2). Volgens het Activiteitenbesluit mag er geen bestrijdingsmiddel in het oppervlaktewater terecht komen. De watergang aan de zuidwestzijde loopt niet geheel door tot de Noordburendwarsweg. Gelet op de overheersende windrichting in dit gebied, zijnde zuidwest, hoeft bij een verantwoord gebruik van geoorloofde bestrijdingsmiddelen niet te worden gevreesd voor het ontstaan van onaanvaardbare gezondheidsschade.



Afbeelding 4.2: Legger Wateren Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Huidig gebruik

Het bestemmingsplan staat binnen de bestemming Museumboerderij al een (bedrijfs)woning met tuin toe. Uit jurisprudentie volgt dat het laten voortbestaan van een bestaande, historische gegroeide situatie onder omstandigheden in strijd kan zijn met een goede ruimtelijke ordening, indien blijkt dat de nadelige gevolgen hiervan zo groot zijn dat deze in redelijkheid niet langer aanvaardbaar kunnen worden geacht. Dit is met name het geval indien sprake is van onaanvaardbare effecten op de gezondheid van omwonenden. In het onderhavige geval is daar geen sprake van. Er is sprake van veeteelt op de agrarische gronden en boom- en fruitteelt en permanente bollenteelt zijn op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan. Er is daarom geen sprake van een situatie waarin de gezondheid van omwonenden niet kan worden gegarandeerd.

in relatie tot de maximale planologische mogelijkheden. Aanvullend wordt opgemerkt dat de nieuwe woning verder van de dichtstbijzijnde agrarische gronden wordt gesitueerd in vergelijking tot de huidige boerderij (museumboerderij met woning).

Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat een mogelijk toekomstig gebruik van bestrijdingsmiddelen op de agrarische gronden in de nabijheid van het plangebied een goed woon- en leefklimaat niet in de weg staat. Er is geen sprake van een situatie waarbij onaanvaardbare effecten op de gezondheid van bewoners binnen het plangebied zouden kunnen worden verwacht als gevolg van gebruik van bestrijdingsmiddelen. Agrarische bedrijven worden bovendien niet in hun mogelijkheden beperkt omdat in de huidige situatie al sprake is van een bedrijfswoning op het perceel. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Geluid

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

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke openbare weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Een uitzondering geldt voor wegen met een maximale snelheid van 30 km/h. Daarbij onderscheidt de Wet geluidhinder geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds.

Betekenis voor het project

Er wordt een geluidsgevoelige functie gerealiseerd door middel van vervangende nieuwbouw. De locatie ligt binnen de wettelijke geluidzone van de Noordburenweg – Noordburendwarsweg. Er geldt hier een maximum snelheid van 60 km/uur. De locatie ligt dermate afgelegen dat sprake is van uitsluitend bestemmingsverkeer en zeer lage verkeersintensiteiten. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder en het aspect geluid een goed woon- en leefklimaat niet in de weg zal staan.

4.7 Verkeer en parkeren

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

Betekenis voor het project

De museumboerderij met bedrijfswoning wordt herbestemd tot burgerwoning. De bestemmingswijziging leidt niet tot een toename in verkeersbewegingen.

In maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018' vastgesteld. De parkeerregels gaan uit van de gemiddelde parkeerkencijfers van het kenniscentrum CROW. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van deze regeling en de normen die daarin zijn opgenomen. Er moet rekening worden gehouden met minimaal 2 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen per woning. Hierbij is rekening gehouden met het gebiedstype 'niet stedelijk' en 'buitengebied'. 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.

4.8 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_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

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

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

Betekenis voor het project

Omdat sprake is van vervangende nieuwbouw, is geen sprake van een bijdrage aan de luchtverontreiniging als gevolg van het project. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt;
- transportroutes (wegen, waterwegen, spoorwegen) waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor LPG-tankstations geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tevens de circulaire effectafstanden externe veiligheid lpg-tankstations.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen waterwegen is het wettelijk kader vastgelegd het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De normen voor ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Betekenis voor het project

Risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig in de omgeving van het plangebied. Er zijn voor het plan geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid.

4.10 M.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen.

In dit geval is sprake van vervangend nieuwbouw van één woning. Dit kan niet worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject. Het is gelet op de hiervoor behandelde milieu- en omgevingsaspecten bovendien uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd.

4.11 Duurzaamheid

Hollands Kroon streeft ernaar dat nieuwe woningen duurzaam gebouwd worden. Duurzaam bouwen wordt in de brede zin van het woord beschouwd en betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren woningen. Een duurzame woning heeft een hogere mate van kwaliteit en een lagere mate van milieubelasting.

Betekenis voor het project

Wie tegenwoordig een woning bouwt, doet dit al bijna energieneutraal en bij voorkeur met duurzame materialen. De regels hiervoor zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen nu om nieuwe bouwconcepten. De woning wordt niet aangesloten op het gasnet. In de uitwerking van het bouwplan wordt nader aandacht besteed aan de te nemen duurzaamheidsmaatregelen.

4.12 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 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemming voor:

- Agrarisch met waarden
- Tuin
- Wonen

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 stramen:

- 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: Agrarisch met waarden

De agrarisch bestemde gronden zijn in dit bestemmingsplan voorzien met de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Voor verschillende werkzaamheden op deze gronden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

- Artikel 4: Tuin

De gronden aan de voorzijde van het erf zijn bestemd als 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

- Artikel 5: Wonen

De gronden van het plangebied zijn bestemd voor 'Wonen' waarbij naast het gebruik voor wonen conform de voorwaarden binnen de woonbestemming, ook aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven en het gebruik als bed & breakfast toegestaan. Het hoofdgebouw dient conform de regels binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 3 meter respectievelijk 10 meter. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij de gemeentelijke bijgebouwenregeling.

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 6: Antidubbeltelregel

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

- Artikel 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 'Noordburenweg 13, Hippolytushoef', 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 is 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

Direct omwonenden (bewoners van Noordburenweg 13a en 6 en Noordburendwarsweg 3, 7 en 9) zijn door de initiatiefnemer mondeling geïnformeerd over het planvoornemen. Hier zijn geen bezwaren uit naar voren gekomen.

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het plan is reeds afgestemd met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (zie paragraaf 4.3).

7.2 Procedure bestemmingsplan

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

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Noordburenweg 13, Hippolytushoef' met identificatienummer NL.IMRO.1911.BHVbgwihz005-on01 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 bebouwingspercentage

de oppervlakte van de bebouwing binnen een bouwvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak.

1.10 bedrijf

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

1.11 bestaand

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

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 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;

1.15 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;

1.16 bouwen

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

1.17 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.

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak

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

1.21 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.

1.22 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.

1.23 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.

1.24 extensieve recreatie

die vormen van openluchtrecreatie waarbij men vooral het landschap of bepaalde aspecten daarvan sterk beleeft, zoals wandelen en fietsen, waarbij relatief weinig mensen aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid en die plaatsvinden in een gebied zonder recreatievoorzieningen;

1.25 gebouw

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

1.26 grondgebonden agrarisch bedrijf

een bedrijf dat (nagenoeg) volledig is ingericht op de voortbrenging van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden of het fokken van vee door gebruik te maken van open grond of van glasopstallen met een hoogte van niet meer dan 1 meter, uitgezonderd stoe-terijen;

1.27 hoofdgebouw

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

1.28 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.29 natuurwetenschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.30 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.

1.31 permanente bewoning

bewoning van een gebouw als hoofdverblijf.

1.32 permanente bollenteelt

de bedrijfsmatige teelt van bloembollen en/of de teelt van bolbloemen waarbij grond voor een grotere aaneengesloten periode dan zes maanden voor de bollenteelt wordt gebruikt;

1.33 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld

1.34 prostitutie

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

1.35 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.

1.36 stolp

boerderijtype met oorspronkelijk wonen, werken en stallen onder één piramidevormig dak, met als kern een houten, vierkante constructie (gebint) waarop een houten kapconstructie van sparren/sporen;

1.37 voorgevel

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

1.38 wonen

bewonen van een woning door één afzonderlijke huishouding;

1.39 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 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de exploitatie van het grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. handhaving en ontwikkeling van de (potentiële) landschappelijke en natuurwetenschappelijkewaarden;
- c. de handhaving van de aanwezige bodemkundige waarden;
- d. extensieve recreatie.

3.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. permanente bollenteelt;
- b. het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij de teelt van gewassen.

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

3.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met uitzondering van het aanleggen van kavelpaden, voorzover deze niet breder zijn dan 3 m;
- b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het (ver)graven, verbreden en/of dempen van sloten en andere waterpartijen;
- e. het vellen, rooien of verwijderen van houtgewassen;
- f. het scheuren van grasland;
- g. het leggen van drainagebuizen;
- h. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm;
- i. het aanleggen van boomgaarden en het planten van bomen en ander opgaand houtgewas;
- j. werken of werkzaamheden gericht op natuurontwikkeling;
- k. werken en werkzaamheden ten behoeve van de bollenteelt.

3.4.2 Uitzonderingen

Het onder 3.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan. Onder normaal onderhoud en beheer wordt verstaan het ten hoogste 1 maal per zes jaar scheuren van grasland;
- b. indien het scheuren van grasland betreft en dit geschiedt ten behoeve van een teelt gedurende maximaal een zes maanden, en de grond daarna opnieuw met gras wordt ingezaaid.

3.4.3 Toetsingscriteria

De in lid 3.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschaps-, natuur en bodemkundige waarden van de gronden.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- e. tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- f. paden;
- g. parkeren;
- h. water.

4.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen mag niet meer dan 1 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met:
 1. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, mits:
 - niet meer dan 1/3 van het totale oppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 120 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
 - alleen activiteiten worden uitgevoerd die niet 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;
 - geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
 - het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 - er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst, met een maximum aantal van 1, onder de voorwaarde dat deze niet verlicht mag zijn;
 - degene die het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitoefent, tevens de gebruiker van de woning is;
 - er geen activiteiten ten aanzien van een horecabedrijf of een seksinrichting worden uitgeoefend;
 - er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan onderschikte detailhandel;
 - buitenopslag ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan binnen de grenzen van het achtererfgebied;
 2. het hobbymatig gebruik voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, met dien verstande dat:
 - deze functie uitsluitend in de bestaande woning en/of de bestaande bijbehorende bouwwerken mag worden uitgeoefend;
 - er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
 - permanente bewoning niet is toegestaan;
 - geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
 - het parkeren op eigen erf plaatsvindt;

met de daarbij behorende:

- b. behoud en/of versterking van de cultuurhistorische waarde van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – stolp';
- c. groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- g. waterlopen en -partijen.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 2. per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
 3. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte – maximum bouwhoogte' is aangegeven;

4. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding – stolp geldt dat uitsluitend een hoofdgebouw in de vorm van een stolp is toegestaan.
- b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen de volgende regels:
1. bijbehorende bouwwerken dienen op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m²;
 3. het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
 4. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen dan wel de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, voor zover het aan- en uitbouwen betreft;
 5. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
 6. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 7. een dakoverstek mag ten hoogste 0,5 m bedragen;
 8. ondergronds bouwen is niet toegestaan.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen mag niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

In afwijking van het bepaalde in lid 5.2 onder b gelden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – stolp' de volgende regels:

- a. er mogen geen aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen worden gebouwd;
- b. bijgebouwen en vrijstaande overkappingen dienen op ten minste 5 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel op de bestaande afstand indien deze minder is.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Als gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving als bedoeld lid 5.1 wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven anders dan bedoeld in lid 5.1, sub a, onder 1;
- b. het gebruik van woningen voor recreatieve bewoning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- e. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte;
- f. het gebruik van bebouwing voor het uitoefenen van een bed & breakfast, anders dan bedoeld in lid 5.1, sub a, onder 2.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 5.4, sub c en toestaan dat een dagrecreatieve voorziening in de vorm van een theetuin, een openbaar toegankelijke bloementuin of een vergelijkbare dagrecreatieve voorziening wordt gerealiseerd, met dien verstande dat:

1. de dagrecreatieve voorziening onderschikt dient te zijn aan de woonfunctie;
 2. de dagrecreatieve voorziening geen onevenredige verkeersaantrekkende werking mag hebben;
 3. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 4. het schenken van alcoholische dranken uitgesloten is;
- b. lid 6.4, sub d en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tijdelijk als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, mits:
1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
 2. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte maximaal 70 m² bedraagt;
 3. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 4. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg het gebruik van het bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte ongedaan wordt gemaakt;
- c. het bepaalde in lid 5.4, sub d en toestaan dat naast de in lid 5.2, sub b, onder 3 genoemde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken een tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning wordt gerealiseerd, mits:
1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
 2. de oppervlakte van de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning maximaal 70 m² bedraagt;
 3. het in lid 5.2, sub b, onder 3 genoemde bebouwingspercentage in acht wordt genomen;
 4. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 5. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning is verwijderd;
- d. het bepaalde in lid 5.4, sub f en toestaan dat een bedrijfsmatige bed & breakfast voor maximaal 7 personen wordt toegestaan, met dien verstande dat:
1. deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in de bestaande woning en/of de bestaande bijbehorende bouwwerken;
 2. er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
 3. permanente bewoning niet is toegestaan;
 4. geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 5. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 6. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
 7. het parkeren op eigen erf plaatsvindt.

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Parkeervoorzieningen

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

7.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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.

8.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1 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.

8.3 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 7.1 of 8.1 niet in stand wordt gelaten;
- g. het ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – spuitzone' toepassen van chemische gewasbeschermingsmiddelen.

Artikel 9 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 constructief 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;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, toiletgebouwtjes, en naar de aard daaraan gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 15 m bedraagt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.1 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Noordburenweg 13, Hippolytushoef'.